



**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE L'ISLE-D'ABEAU (38)**

Pièce n° 1.1 : Rapport de présentation – Tome 2 : Justifications des choix

Approbation



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

PREAMBULE	1
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, LES OAP ET LE RÈGLEMENT	4
Le parti d'aménagement : valoriser les conditions d'attractivité et de centralité de la commune tout en maîtrisant la qualité du développement et du cadre de vie	5
Le projet de développement	7
DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES URBAINS AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	37
À l'échelle du PADD	38
À l'échelle des outils du PLU (OAP et règlement)	39
Le foncier mis en place par le PLU et la consommation foncière projetée	41
LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	50
Les OAP	51
La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec le PADD	65
LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	69
Le règlement écrit	70
COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MENTIONNÉES À L'ARTICLE L. 151-6 DU CODE DE L'URBANISME	101

LA DÉLIMITATION DES ZONES	103
La superficie des zones.....	118
AUTRES POINTS D'EXPLICATION	120
La prise en compte de la trame verte et bleue.....	121
Le patrimoine bâti et paysager	130
Les emplacements réservés.....	139
La protection des linéaires commerciaux des centralités.....	141
Liens assainissement et PLU.....	143
La prise en compte du changement climatique et des émissions de GES.....	144
LES INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN	145
LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, LES INCIDENCES ET EFFETS ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU	148



PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

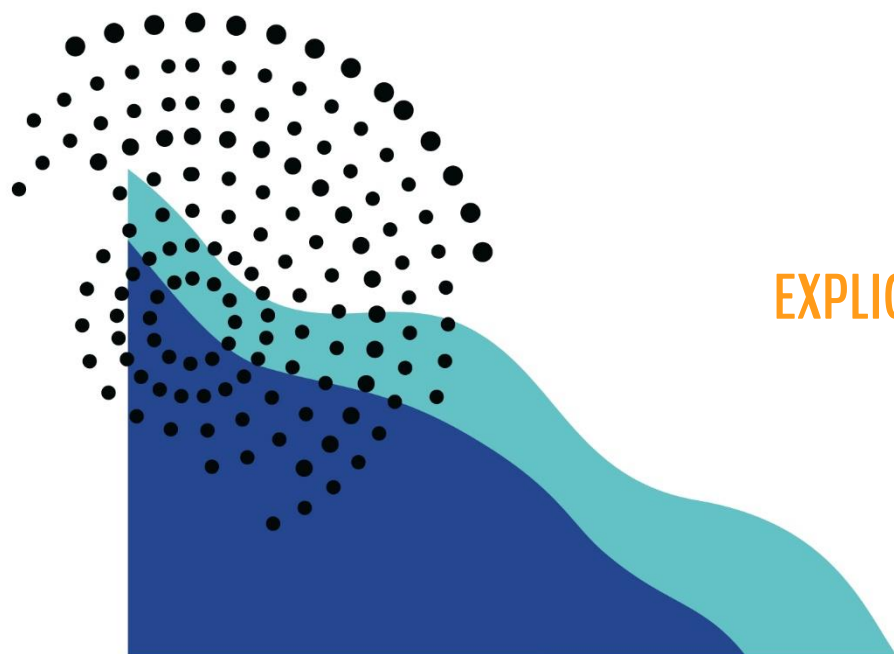
6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

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

Le PLU est soumis à évaluation environnementale.

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

Il convient donc bien de lire l'ensemble des rapports de présentation : tome 1, tome 2 et évaluation environnementale.



EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, LES
OAP ET LE RÈGLEMENT

LE PARTI D'AMENAGEMENT : VALORISER LES CONDITIONS D'ATTRACTIVITE ET DE CENTRALITE DE LA COMMUNE TOUT EN MAITRISANT LA QUALITE DU DEVELOPPEMENT ET DU CADRE DE VIE

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

- Conforter son rôle de centralité au sein de la CAPI par l'accueil de nouveaux habitants. Il s'agit principalement de poursuivre les conditions de l'attractivité de la commune tout en maîtrisant le rythme au regard des nécessités en équipements et infrastructures et de la préservation des ressources. En effet on rappelle que le développement démographique de ces dernières années a induit des problèmes importants en matière d'accueil scolaire, périscolaire et petite enfance. Le rythme de développement doit absolument pouvoir être mieux maîtrisé.
- Poursuivre la diversification résidentielle pour favoriser la diversification générationnelle et répondre à la diversité des besoins. En particulier le diagnostic a montré que la densification de ces dernières années n'a pas permis de développer des logements de type intermédiaire en volume suffisant pour répondre aux besoins et aspirations des habitants. La production bipolaire collectif/pavillonnaire referme le champ des possibilités d'accueil résidentiel, en particulier face à la demande liée au vieillissement et aux jeunes familles qui recherchent un produit qualitatif avec des espaces extérieurs.
- Maintenir et renforcer l'attractivité économique en équilibre avec le développement démographique tout en l'organisant dans un objectif qualitatif sur le plan de l'accueil et du fonctionnement. En effet la commune se résidentialise et ne développe pas suffisamment d'emplois au regard du nombre d'actifs avec les conséquences en matière de mobilités accrues et potentiellement d'appauvrissement économique. La compétence développement économique est celle de la CAPI, mais le PLU communal doit permettre la poursuite de la politique économique de la CAPI et la clarification des vocations des sites d'accueil économique. Sur le plan commercial, la commune constitue une polarité attractive à l'échelle de la CAPI qui doit pouvoir être encore valorisée. Avec le développement de la Ville Nouvelle en îlots distincts souvent coupés des centralités, nécessite de maintenir l'offre de proximité dans les quartiers (ce qui d'ailleurs était l'esprit de la Ville Nouvelle).

- Maîtriser les coûts induits par le développement dans le contexte financier resserré actuel des communes. En particulier la question des équipements scolaires à étendre et à mettre à niveau, et celle des aménagements des espaces publics accompagnant les secteurs de développement et les centralités sont sources de dépense publique importante. La commune n'est pas en capacité économique de répondre à court terme à l'ensemble des besoins générés par l'augmentation de population.
- Valoriser les équipements et pouvoir accompagner les besoins : la commune dispose d'un tissu d'équipements à la fois de proximité pour les habitants et structurants au-delà de la seule échelle communale. Il s'agit bien d'accompagner les besoins des habitants en termes de services et d'équipements, d'activités de proximité, en particulier au niveau des équipements scolaires et périscolaires qui doivent être renforcés.
- Préserver la ressource agricole : l'agriculture concerne encore une bonne partie de la superficie du territoire communal malgré les impacts importants en matière de consommation foncière et de fragmentation agricole issue du mode de développement de la Ville nouvelle. Tournée vers cultures traditionnelles, l'économie agricole n'a pas encore réalisé de conversion vers une agriculture périurbaine malgré les besoins. Aussi elle nécessite une prise en compte particulière pour favoriser sa pérennité et sa conversion à terme vers une agriculture plus proche des consommateurs. Le projet communal a pris la mesure de cet enjeu et sa traduction dans le PLU favorise la préservation des terres agricoles en maîtrisant les extensions urbaines. L'économie de foncier et la maîtrise des prélèvements fonciers sur des terrains agricoles ou naturels est une composante importante du parti d'aménagement du PLU.
- Valoriser les patrimoines : la commune bénéficie d'un patrimoine paysager et naturel remarquable déjà identifié via différentes études et inventaires, en particulier le réseau de zones humides est important sur le territoire communal (marais de la Bourbre). Le patrimoine bâti historique d'origine reste présent mais peu valorisé malgré un caractère très qualitatif lié à sa structure et à son architecture. Dans le cadre du PLU, il s'agit d'un vecteur de valorisation de l'espace urbain source d'attractivité. Sa protection et sa mise en valeur sont au cœur du parti d'aménagement du PLU.

LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

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

Le projet démographique et résidentiel

Préambule :

Plusieurs scénarios de développement ont été étudiés :

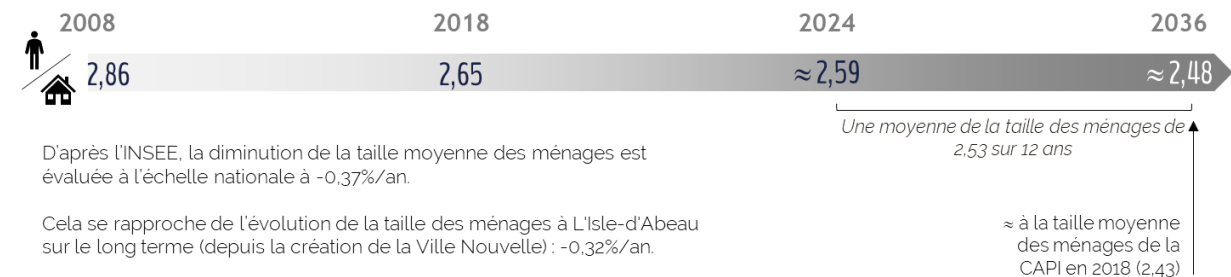
- Celui induit à partir de la production de logements prévues par le SCOT
- Celui induit par la poursuite du rythme du PLH
- Le fil de l'eau : poursuite des dynamiques de construction des dernières années

On rappelle que selon le recensement publié en 2023 portant sur 2020 la commune connaît un taux d'accroissement annuel autour de +0.6 à +0.7%/an selon les périodes de référence. La taille moyenne des ménages est en diminution et est annoncée par l'INSEE à environ 2.6 personnes par ménage.

Avant l'analyse des scénarios démographique il a été évalué le besoin en logements pour répondre au besoin du desserrement démographique. On rappelle que l'Isle d'Abeau est une commune très jeune et de ce fait le vieillissement de la population s'accroît assez rapidement.

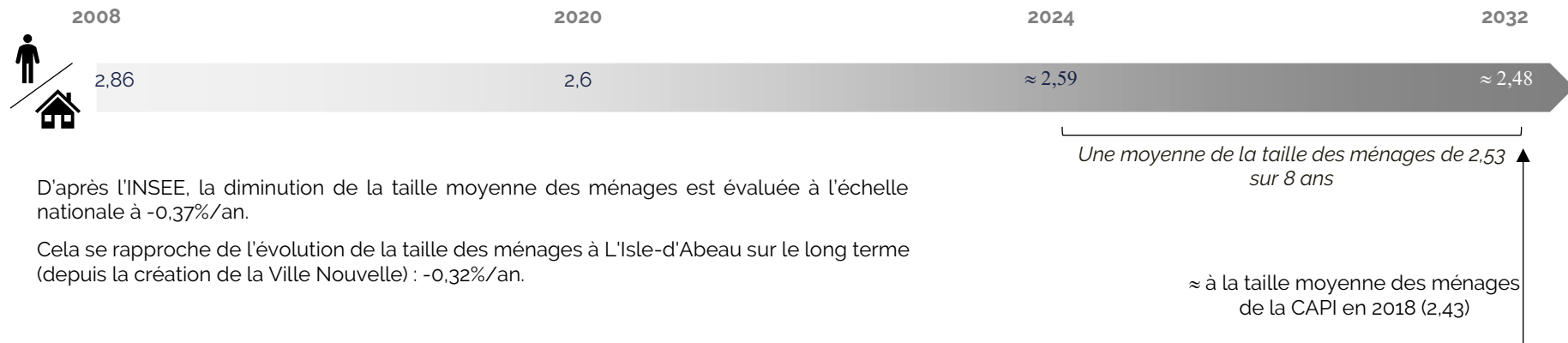
- La part des logements nécessaires au desserrement démographique (estimation selon méthode ANIL) et au renouvellement de ces hébergements est évaluée à près de 29.1 logts/an).
- Le volume de logements nécessaire à la croissance démographique cible du projet communal, est évalué à un rythme avoisinant 110 logements /an.
- Cette production de logement nécessaire inclut tout type de production : construction nouvelle, réinvestissement des logements vacants, changements de destination.

Estimation de la taille moyenne des ménages de la commune dans le temps



Calcul du nombre de logements nécessaire pour compenser le desserrement

(Selon méthode ANIL)



Détermination de l'horizon théorique du PLU

La durée théorique du PLU est un choix de la collectivité qui se limite à un horizon d'environ 8 ans. En effet la succession de lois qui s'imposent au PLU, les évolutions rapides du contexte local font que les documents d'urbanisme sont mis en révision bien avant 10 ans dans un contexte de territoire attractif comme l'est l'Isle d'Abeau.

Par ailleurs les incertitudes encore réelles au moment de l'arrêt du PLU sur la seconde partie de la loi Climat (2031 /2050) et notamment sur la façon d'apprécier la notion d'artificialisation, l'absence de mise en place de l'outil de suivi OCSGE (base de données de référence pour la description de l'occupation du sol) qui devrait à terme permettre de référencer l'artificialisation des sols.

Aussi il apparaît peu fiable de raisonner à un horizon supérieur à 8 ans, Le PLU entrera de toute façon en révision pour intégrer ces différents points quand ils seront précisés.

Il apparaîtrait assez peu sincère de projeter un développement à plus longue échéance dans ce contexte mouvant.

Les scénarios étudiés :

Le scénario induit par le SCOT :

SCOT Nord-Isère

↓

Un objectif plancher de **12** logements par an pour 1000 habitants soit **194** logements à produire par an pour L'Isle d'Abeau . Soit **1552** logements sur 8 ans.



Avec :

232 logements pour le desserrement des ménages (29.1 X 8 ans)

1320 logements pour la croissance démographique

Avec une taille moyenne des ménages de $\approx 2,53$ personnes en moyenne sur la période du PLU

Cela représente **417** habitants ($1320 \times 2,53/8$) supplémentaires chaque année.



Soit sur 8 ans, **3340** habitants supplémentaires. Soit une croissance annuelle moyenne de **2,15%**

Les implications de ce scénario :

- Une consommation foncière démesurée
- Une densité hors d'échelle avec le paysage urbain de la commune et contraire aux principes qui ont prévalu à la mise en œuvre de la Ville nouvelle
- Des besoins en équipements qui ne pourront être satisfaits notamment sur le plan scolaire avec +950 jeunes de moins de 15 ans dans 8 ans. (Nombreux groupes scolaires supplémentaires à créer, crèches, cantines, etc.)

Le scénario de croissance induit par le rythme de production de logements du SCOT est 3 fois supérieur à celui qu'a connu la commune ces dernières années alors que la collectivité peine déjà à l'accompagner en matière d'équipements. Par ailleurs il semble irréaliste par rapport aux évolutions nationales. En effet les projections de l'INSEE montrent actuellement un rythme annuel de croissance en baisse constante avec une croissance de 0.4%/an ces dernières années, et des projections de l'INSEE qui prévoit à partir de 2033 un solde naturel négatif que devrait à peu près compenser le solde migratoire jusqu'en 2044. À partir de cette échéance la France va perdre des habitants au rythme de -0.1%/an. Aussi même si l'Isle d'Abeau s'inscrit dans une forte dynamique il apparaît peu probable que sa croissance s'éloigne aussi fortement de la moyenne nationale (d'autant qu'à L'Isle d'Abeau le solde migratoire est déjà largement négatif). Aussi ce scénario apparaît surdimensionné et irrationnel.

De plus il impliquera une consommation foncière très importante. De façon théorique aux densités moyennes du SCOT prévues pour les villes centres de 40 logts/ha, un tel développement nécessiterait 38.8 ha de foncier. On a vu que la PAU actuelle de la commune permet de dégager 11.38 ha non bâtis potentiellement urbanisables :

- Soit il faut rechercher 27.42 ha en extension de la PAU. Leur seule utilisation pour répondre au besoin du scénario du SCOT, ce qui est impossible en considérant les enjeux agricoles et naturels de la commune
- Soit surdensifier pour ne pas consommer d'espace : densité moyenne de 140 logements/ha.

Le scénario fil de l'eau : la poursuite des dynamiques actuelles de construction

Dynamiques actuelles

En reprenant la moyenne annuelle de construction autour de **150** logements/an ces dernières années, et en poursuivant cette dynamique sur le PLU, il faudrait produire **1200** logements sur 8 ans.

Avec :

232 logements pour le desserrement des ménages

968 logements pour la croissance démographique

Avec une taille moyenne des ménages de $\approx 2,53$ personnes en moyenne sur la période du PLU

Cela représente **305** habitants ($968 \times 2,53/8$) supplémentaires chaque année.

Soit sur 8 ans, **2440** habitants supplémentaires. Soit une croissance annuelle moyenne avoisinant **1,6%**

Les implications de ce scénario :

- Une consommation foncière encore très importante
- Une densité hors d'échelle avec le paysage urbain de la commune et contraire aux principes qui ont prévalu à la mise en œuvre de la Ville nouvelle
- Des besoins en équipements qui ne pourront être satisfaits notamment sur le plan scolaire avec +650 jeunes de moins de 15 ans dans 8 ans. (Groupes scolaires supplémentaires à créer, crèches, cantines, etc.)

Le scénario de croissance démographique induit par la poursuite du rythme de construction de ces dernières années est 2 fois supérieur à celui qu'a connu la commune ces dernières années et encore élevé au regard des équipements nécessaires.

De plus il impliquera une consommation foncière encore importante. De façon théorique aux densités moyennes du SCOT prévues pour les villes centres de 40 logts/ha, un tel développement nécessiterait 30 ha de foncier. On a vu que la PAU actuelle de la commune permet de dégager 11,38 ha non bâtis potentiellement urbanisables :

- soit il faut rechercher environ 18 ha en extension de la PAU.
- soit densifier de façon très importante pour ne pas consommer d'espace hors PAU : densité moyenne de 105 logements/ha soit au double des densités prévues par le SCOT.

PLH CAPI



Un objectif plancher de **110** logements à produire par an pour L'Isle d'Abeau.
Soit **880** logements sur 8 ans.

Les implications de ce scénario :

- Une consommation foncière moins importante
- Une possibilité de développer un équilibre entre densification raisonnable à l'échelle des formes urbaines et du paysage urbain Lilôt, plus respectueux des principes de la Ville Nouvelle.
- Des besoins en équipements qui ne pourront être satisfaits notamment sur le plan scolaire avec + 480 jeunes de moins de 15 ans dans 8 ans. (nécessitant toutefois des investissements importants en groupes scolaires, et équipements périscolaires.)

Le scénario poursuite du PLH

Avec :

232 logements pour le desserrement des ménages

648 logements pour la croissance démographique

Avec une taille moyenne des ménages de **≈2,53** personnes en moyenne sur la période du PLU

Cela représente **204** habitants (1640 x 2,53/8) supplémentaires chaque année.

Soit sur 12 ans, **1640** habitants supplémentaires. Soit une croissance annuelle moyenne de **1,21%**

Le scénario de croissance démographique induit par la poursuite du rythme de construction du PLH est 2 fois supérieur à celui qu'a connu la commune ces dernières années et reste élevé mais peut être soutenable avec des investissements importants dans les équipements.

De plus il impliquera une consommation foncière un peu moins importante. De façon théorique aux densités moyennes du SCOT prévues pour les villes centres de 40 logts/ha, un tel développement nécessiterait 22 ha de foncier. On a vu que la PAU actuelle de la commune permet de dégager 11,38 ha non bâtis potentiellement urbanisables :

- soit il faut rechercher environ 11 ha en extension de la PAU.
- soit densifier de façon encore importante pour ne pas consommer d'espace hors PAU : densité moyenne de 80 logements/ha soit au double de la densité moyenne prévue par le SCOT pour les villes centres.

C'est bien ce scénario qui a été retenu dans le parti d'aménagement de la commune avec une production autour de 110 logements par an. Le PLU a recherché un équilibre dans les objectifs démographiques de développement de la commune qui permet à la collectivité de :

- Pouvoir accompagner les besoins du développement,
- Poursuivre les investissements dans les espaces publics et la rénovation urbaine,

- Économiser le foncier en particulier en réduisant les espaces de développement hors de l'enveloppe bâtie en cohérence avec la loi Climat et Résilience et la volonté de préserver les espaces agricoles et naturels.

Les typologies de logements nécessaires pour répondre aux besoins

Le PLU recherche une plus grande diversité et qualité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité et d'intégration des populations. En particulier il s'agit de répondre aux besoins des ménages actifs et d'orienter la production de logements vers les besoins croissants des personnes âgées autonomes qui recherchent la proximité du centre et avec des produits logements adaptés.

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

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

- Une offre plus qualitative sur le plan environnemental (avec la promotion d'opérations intégrant performance énergétique des constructions, réduction des déplacements automobiles, réduction des espaces artificialisés tels que les voiries, gestion des eaux pluviales sur le tènement, densification urbaine qualitative à l'échelle des quartiers et traitant les transitions paysagères, etc.).
- Il s'agit aussi d'orienter la production résidentielle vers des segments spécifiques. Notamment la production de logements vers les besoins des couples actifs qui recherchent la proximité des services/équipements dans des produits plus qualitatifs que ce qui a été produit ces dernières années. Ainsi l'habitat intermédiaire a relativement peu été développé ces dernières années où la densification s'est orientée vers des produits plus faciles : collectifs, individuel groupé, et pas toujours de façon qualitative (vis-à-vis peu ou non traités, qualité architecturale assez banalisée, trame verte fortement réduite...). Le parti d'aménagement vise à donner une plus grande place à l'habitat intermédiaire qui permet de réduire la consommation foncière tout en développant des espaces extérieurs privatifs pour chaque logement répondant ainsi aux aspirations d'une large majorité des habitants,

Le PADD s'appuie sur un développement à partir des parties actuellement urbanisées de la commune et des secteurs pour lesquels les investissements en infrastructures (assainissement, eau, voiries, transports en commun etc.) sont économiquement moins coûteux pour la collectivité. Tous les



secteurs de développement résidentiel sont soit desservis par les réseaux en capacité suffisante soit ont fait l'objet d'une programmation via les schémas d'eau et d'assainissement. Seule la zone de la gare devra être précisée dans sa programmation et dans la réalisation des réseaux et accès.

Ainsi les zones potentielles de développement à vocation principale résidentielle sont situées dans plusieurs typologies de situation et de produits complémentaires :

Les « dents creuses » et divisions parcellaires représentant des secteurs de taille réduite

Ces secteurs sont le plus souvent disséminés dans les espaces bâtis de petite taille, et le plus souvent des espaces résiduels dans des secteurs à dominante d'habitat individuel. S'ils sont bien comptabilisés dans la production de logements, ils apparaissent souvent peu aptes à un développement très densifié au regard de leur situation urbaine.

Les secteurs de taille significative inscrits dans la PAU :

Les sites de taille significative inscrits dans la partie actuellement urbanisée (PAU).

Ces tènements sont soit constitués de l'intégralité des parcelles, soit formés de plusieurs tènements fonciers différents qui regroupés permettent d'envisager une opération globale de taille significative.

Site	Typologie de site
Rue du stade	Dent creuse (vocation principale résidentielle)
Av du Bourg/Jallieu	Tissu bâti : RU (vocation principale résidentielle)
Château Delay	Dent creuse (vocation principale résidentielle)
Rue du Lans	Dent creuse (vocation équipement)
St Hubert/Arbonas	Dent creuse (vocation principale résidentielle)
Arbonas / Rue des Plantes	Dent creuse (vocation principale résidentielle)
St Hubert / rue du Collège	Dent creuse (vocation principale résidentielle)
Moriaud	Dent creuse (vocation principale résidentielle)

La prise en compte du SCOT

Le SCOT affirme le rôle des nouvelles centralités des quartiers gares. Dès lors les documents d'urbanisme visent à confirmer les quartiers gares comme nouvelles centralités de façon à réserver des espaces pour l'implantation de nouvelles fonctions urbaines et localiser une partie conséquente de la programmation de logements à proximité de la gare.

Le PLU a intégré cette dimension en mettant en place une zone 2AU dont la délimitation évite les zones humides identifiées. Cette zone est mixte à terme avec une partie en logements et une partie en activités non commerciales. Il ne s'agit pas de créer une nouvelle centralité commerciale. Les centralités commerciales existantes sont suffisantes.

Le secteur de la gare est bien intégré dans le calcul de la production de logements à terme.

Le site de l'ancien IUT appartenant à la Région constitue aussi un potentiel de renouvellement urbain, mais la Région et la commune n'ont pas encore de programmation sur cet espace qui pourra aussi bien recevoir des équipements que des logements potentiellement dans une mixité d'usage. Aussi sans étude programmatique approfondie en amont il n'est guère possible de déterminer le potentiel opérationnel de ce tènement.

Les sites de taille significative inscrits hors de la partie actuellement urbanisée (PAU)

Site	Typologie de site
St Germain	Hors PAU (vocation mixte résidentielle et équipements)
Côtière boisée haute	Hors PAU (vocation principale résidentielle)
Secteur de la gare	Hors PAU (vocation mixte économique non commerciale et résidentielle)

Concernant le secteur de la gare, ce site est intégré dans les réflexions des quartiers gares. On rappelle que le SCOT prévoit une densité de 50 logts/ha sur les quartiers gares. La CAPI doit lancer en 2023 une étude de programmation sur ce site de façon à mieux apprécier les vocations et les investissements à réaliser en matière de réseaux, voiries, modes doux. L'objectif est de renforcer le caractère multimodal de la gare. Aucun commerce ne doit pouvoir être réalisé sur ce site. En effet l'armature commerciale de la commune est déjà importante. Le PADD donne la priorité aux espaces commerciaux existants (secteurs des Sayes et centralités de la ville et des quartiers).

Tous ces espaces identifiés viennent en densification des quartiers dans lesquels ils se trouvent, mais avec des échelles de densification graduées en fonction de leur environnement bâti, ou naturel. L'ensemble de ces secteurs résidentiels fléchés par le PLU, développe des typologies de logements complémentaires et permettent de renforcer la diversification résidentielle déjà engagée sur la commune. (Cf les OAP mises en place).

Sur le plan de la temporalité de développement,

La commune, compte tenu de son armature en équipements très développée a en partie la capacité d'absorber le développement ouvert par le PLU avec un échelonnement dans le temps pour permettre le renforcement des capacités d'accueil scolaire et périscolaire.

Les sites de développement résidentiels identifiés par le PLU (hors zone de la gare) sont :

- Soit desservis au droit de la zone par des réseaux (eau, assainissement, électricité) en capacité suffisante pour leur développement.
- Soit programmés pour un renforcement des réseaux dans le cadre du schéma d'assainissement et du schéma d'eau potable.

Les OAP qui guident l'urbanisation des sites à enjeux, prévoient des produits logements complémentaires les uns des autres :

- Habitat collectif ou intermédiaire permettant de répondre aux besoins notamment de personnes âgées souhaitant revenir dans le centre, ou de jeunes ménages dans une première étape dans leurs parcours résidentiel.
- Habitat individualisé groupé ou non et intermédiaire pour les autres secteurs répondant à la demande d'habitat individualisé qui reste une demande très importante sur la commune.

Ainsi les produits préconisés par les OAP offrent une grande diversité et une complémentarité.

Par ailleurs comme le prévoit le code de l'urbanisme un calendrier est mis en place de la façon suivante pour les zones AU :

Site	Zone du PLU	Calendrier d'urbanisation prévu par les OAP
Côtière boisée haute	Zone AU	Urbanisation au terme de 4 années suivant l'approbation du PLU
Secteur de la gare	Zone AU fermée – Hors OAP- ouverture par modification du PLU	Hors calendrier – ouverture par évolution du PLU

Les autres secteurs de développement soumis à OAP sont en zone U et ne sont donc pas phasés (conformément au code de l'urbanisme). Toutefois la majorité étant sous processus de ZAC, une programmation dans le temps est bien intégrée dans la réalisation des ZAC (qui on le rappelle ne dépendent pas de la commune).

Le projet économique

Sur le plan artisanal et industriel

La commune est identifiée par la CAPI compétente en matière de développement économique comme un secteur privilégié de développement en raison de sa très bonne accessibilité multimodes, d'un foncier maîtrisé soit par la CAPI soit par la SARA.

De plus les fonctions de centralité de l'Isle d'Abeau (équipements services, commerces) conforté par un cadre de vie agréable, en font une destination résidentielle accueillante pour des actifs des entreprises et font partie des critères de choix de localisation des activités.

C'est pourquoi la CAPI cible la chaîne des villes centres comme un secteur économique structurant à l'échelle du territoire (comme à l'échelle du SCOT).

Aussi la réalisation du PLU constitue une possibilité de confortement économique sur le territoire communal

Le confortement de l'emploi sur la commune est un objectif majeur, en effet la croissance démographique très soutenue qu'a connu la ville n'a pas été accompagnée en proportion par le développement des emplois avec au-delà du phénomène de résidentialisation, des conséquences potentiellement impactant pour l'environnement (en terme de mobilité pénalisantes), de risque d'appauvrissement des ménages pour lesquels les coûts de transports vers des polarités plus éloignées sont réels avec l'augmentation des coûts de l'énergie. Le développement des mobilités douces certes nécessaire, ne vient pas compenser cet éloignement. Les mobilités douces des déplacements pendulaires fonctionnent sur des courtes distances. Le cadencement des trains est bien en deçà des besoins (son amélioration ne relève ni du champ de la CAPI ni de celui de la commune).

Aussi il est nécessaire de renforcer le développement économique. Le site de la gare même s'il est mixte à terme devra permettre de développer une offre économique importante (services, tertiaire, hors commerces) et être moteur dans le développement économique.

Concernant le secteur commercial

Sur le plan commercial, le parti d'aménagement prévoit la valorisation et le confortement des linéaires marchands de proximité : triforium, centre bourg historique, les 3 vallons (dont l'éloignement des centralités et la densification en cours engendrent des déplacements quotidiens accrus vers les commerces plus éloignés). Le maintien des pôles de commerces d'hyper-proximité apparaissent donc essentiels.

La prise en compte du SCOT

Le SCOT prévoit que les nouvelles implantations commerciales s'inscrivent en complémentarité de l'offre des centralités urbaines. L'implantation de commerces de moins de 300 m² est réservée aux secteurs de centralité urbaine.

Le PLU a intégré ces dispositions en distinguant pour les centralités urbaines des sous-secteurs indicés « c » (AUac, UCc, Uhc) dans lesquels sont autorisés des nouveaux commerces à condition que leur surface de vente n'excède pas 300m² (condition N°3 du règlement).

Les secteurs UA, Ub, Uc, Ud et Uh (non indicés « c »), ne sont pas des centralités commerciales et ne peuvent accueillir de nouvelles surfaces commerciales avec le règlement du PLU.

Par ailleurs le PLU n'identifie pas de nouveaux secteurs de développement commercial : ainsi la zone de la gare bien que fermée à l'urbanisation est déjà fléchée dans le PADD comme ne pouvant pas accueillir de commerces.

Le PLU entérine les zones commerciales existantes (secteur des Sayes).

Le secteur des Sayes est identifiés comme le site commercial structurant de la commune et au-delà. Cette vocation est à une échéance de 8 ans à valoriser, et pouvant être densifiée sur le plan de l'offre commerciale.

Concernant les zones d'accueil économique

Aussi afin de préserver et de valoriser les usages des différents sites économiques, le projet communal vise à clarifier la vocation des zones d'accueil entre :

- Le secteur des Sayes à composante commerciale, *
- Le secteur de St Hubert plutôt mixte : services, commerces, activités artisanales
- Les autres secteurs sont plutôt à vocation industrielle et de bureau.

Ces sites sont déjà existants, le PLU n'envisage pas leur extension de façon significative. Seule la zone 2AU fermée de la gare viendra à terme conforter l'offre d'accueil économique.

Sur le plan des loisirs et du tourisme

Le parti d'aménagement s'appuie sur 2 volets :

- Le volet touristique plus en lien avec le tourisme d'affaire : les capacités hôtelières sur la CAPI sont déjà conséquentes, toutefois le PLU laisse la possibilité de nouvelles implantations hôtelières dans les zones d'activités, en lien avec le développement des activités économiques.
- Le volet loisirs en lien avec les milieux naturels, les activités de promenade ou sportives. La voie verte aménagée le long de la Bourbre constitue un des axes principaux sur lequel il est envisagé de renforcer le maillage des modes actifs. Le développement de nouveaux espaces verts de type parcs urbains vient aussi conforter l'offre en loisirs de proximité.

L'activité agricole

Le diagnostic a montré que cette activité a subi des contraintes fortes liées au développement en archipel de la ville nouvelle, type de développement très consommateur de foncier. Toutefois, il s'agit bien d'une activité économique dont les « outils » de travail doivent être préservés :

- Le foncier agricole par une économie foncière des espaces de développement urbain. Seule la zone de la gare vient impacter des terres agricoles.

- Les abords des exploitations agricoles professionnelles (lorsqu'elles ne sont pas insérées dans des espaces bâtis) sont protégés vis-à-vis de nouveaux développements urbains à leurs abords. Cette orientation vise ainsi à maintenir les espaces de fonctionnement autour des exploitations, de garantir les accès agricoles, et de limiter les conflits d'usage entre une activité agricole qui peut générer des nuisances et des occupations résidentielles qui bien souvent ne les supportent pas.

Au-delà de ces mesures de protection, il s'agit aussi de permettre le développement et la diversification des activités agricoles. L'activité agricole connaît des difficultés économiques. Les exploitations pour conserver une viabilité à terme ont besoin de revenus complémentaires qui sécurisent l'économie de l'exploitation. Cette recherche de sécurisation passe par le développement d'activités secondaires qui ont pour support l'exploitation comme la transformation, la vente directe, l'agrotourisme avec le développement d'hébergements, gîtes ou chambres d'hôtes à la ferme, la production d'énergie renouvelable etc. Aussi le projet communal envisage de soutenir ces activités en favorisant le plus possible cette diversification nécessaire dans une agriculture de montagne.

Le PADD reconnaît cette activité par :

- La reconnaissance des espaces agricoles majeurs en équilibre avec les qualités paysagères et écologiques.
- La possibilité pour les exploitations présentes sur la commune de faire évoluer leurs installations sur place ou de se relocaliser à proximité. En
- L'absence de développement résidentiel à proximité des exploitations agricoles pour la préservation de la fonctionnalité agricole et pour ne pas créer de contraintes supplémentaires en matière de périmètres de réciprocité.
- La possibilité sur une partie du site de l'ancienne ferme Chaffard de mettre en place un projet de ferme urbaine développant des cultures de proximité ainsi qu'un atelier de transformation et un point de vente dans les anciens bâtiments.

Sur le plan des services à la population et des équipements

Le projet communal recherche la valorisation et le renforcement de l'offre en équipements et services à la population notamment à travers la réponse à donner en matière d'évolution de l'armature communale en équipements de proximité (sportifs, loisirs, culturels, écoles, périscolaire etc.) en accompagnement des évolutions démographique de la commune mais aussi de la CAPI dans le cadre de ses fonctions de ville centre.

Aussi le PLU identifie des secteurs dédiés à ces équipements pour faciliter leur évolution ou de nouvelles implantations notamment à partir des pôles d'équipements existants (collèges, écoles, équipements sportifs etc.) afin de réduire les investissements à venir et de mutualiser les usages.

Sur le plan de la consommation foncière

Le PLU réduit la consommation d'espace par l'urbanisation, et s'approche des objectifs de la loi climat non encore détaillés par le SRADDET ou le SCOT.

Pour mémoire l'observatoire national de l'artificialisation a identifié pour la commune de l'Isle d'Abeau près de 56 ha de consommation des espaces NAF (naturels agricoles et forestiers) soit 5,6 ha/an.

Le PADD inscrit une division par deux de cette consommation foncière. Le zonage inscrit une grande partie des secteurs de développement dans la PAU.

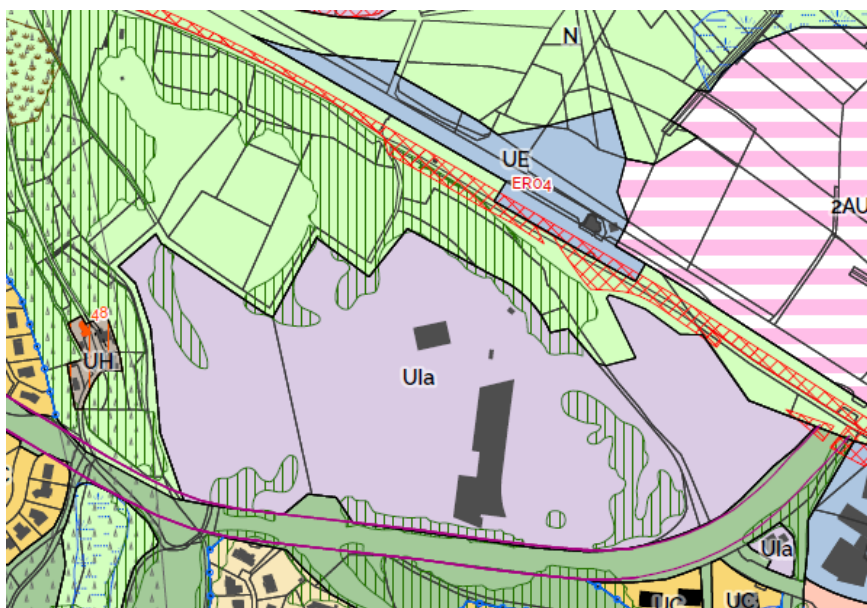
Ainsi les secteurs en extension de la PAU sont :

- La zone 2AU de la gare : 13,3 ha (bien comptabilisée dans le développement de la commune)
- Le site de St Germain sur sa partie constructible (hors pelouses sèche préservées): 1,5 ha. Seule la partie hors pelouse sèche est intégrée dans une OAP. L'autre partie au regard des enjeux écologiques est rendue inconstructible par une trame L151-23 sur les pelouses sèches.
- Le site de la côtière boisée haute : 0,9 ha
- Deux sites non bâtis hors PAU dans les ZAE : Vicat (est et ouest du site) et Parc d'affaire de St Hubert mais déjà à vocation économique : 5 ha. Les zones Ui mises en place correspondent aux parcs d'activités existants : les Sayes, St Hubert, la gare et les 3 vallons, avec la particularité pour la gare de concerner une mixité de fonctions incluant l'habitat hors commerces. Ces secteurs correspondent donc aux espaces identifiés par le SCOT. La consommation foncière pour le développement économique y apparaît assez restreinte puisque les zonages Ui sont intégralement sur des espaces aménagés et en



commercialisation ou sur des espaces dépendant du foncier des entreprises (Vicat par exemple) et n'ayant plus aucun usage agricole ou vocation naturelle

Toujours concernant le site VICAT, il a été considéré comme consommation foncière, mais en réalité, la majeure partie concerne le foncier occupé par l'entreprise Vicat (ci-dessous extrait du zonage et extrait de la photo aérienne sur le site de l'entreprise actuelle). Ce terrain fait partie de l'ensemble clôturé de l'entreprise et n'a aucune vocation agricole ou naturelle. Il est entretenu par l'entreprise et est destiné à son développement. L'entreprise est en croissance et prévoit le confortement de son site.



Concernant la densification des zones économiques

Concernant l'emprise au sol des constructions économiques, le PLU ne s'oppose pas à la densification des zones et ne met pas en place de CES maximal dans les zones UI : cf. extrait du règlement ci-dessous :

Zone	CES maximal autorisé
Ua et Uac	Non réglementé
Ub	Non réglementé
Uc et Ucc	Non réglementé
Ud	Le CES maximal est de 0.4
Ue et Uea	Non réglementé
Uh et Uhc	Non réglementé
Uia, Uib, Uic	Non réglementé
UL	Non réglementé
Ux	Non réglementé

La mise en place d'un CES minimum aurait pu s'envisager pour les nouvelles zones d'activités, Mais dans le cas de l'Isle d'Abeau les zones économiques sont toutes occupées. La mise en place d'un CES minimum s'appliquera donc majoritairement aux activités déjà implantées et pourrait conduire à rendre plus onéreuses les projets d'extensions des activités existantes qui seraient en dessous de la surface nécessaire (en leur imposant la construction de surfaces qui ne leur serait pas utile). D'autre part la densification des zones économiques est ouverte par le PLU par des hauteurs maximales autorisées élevées (16m).

Concernant la mise en place d'une OAP définissant les accès, les voiries et le positionnement des implantations sur le foncier économique restant, cela paraît assez inadapté. En effet le foncier le plus



important est le site de l'entreprise Vicat et est destiné à son développement. L'organisation de voiries internes à son site privé et qui n'est pas dans une zone d'aménagement économique apparaît inefficace.

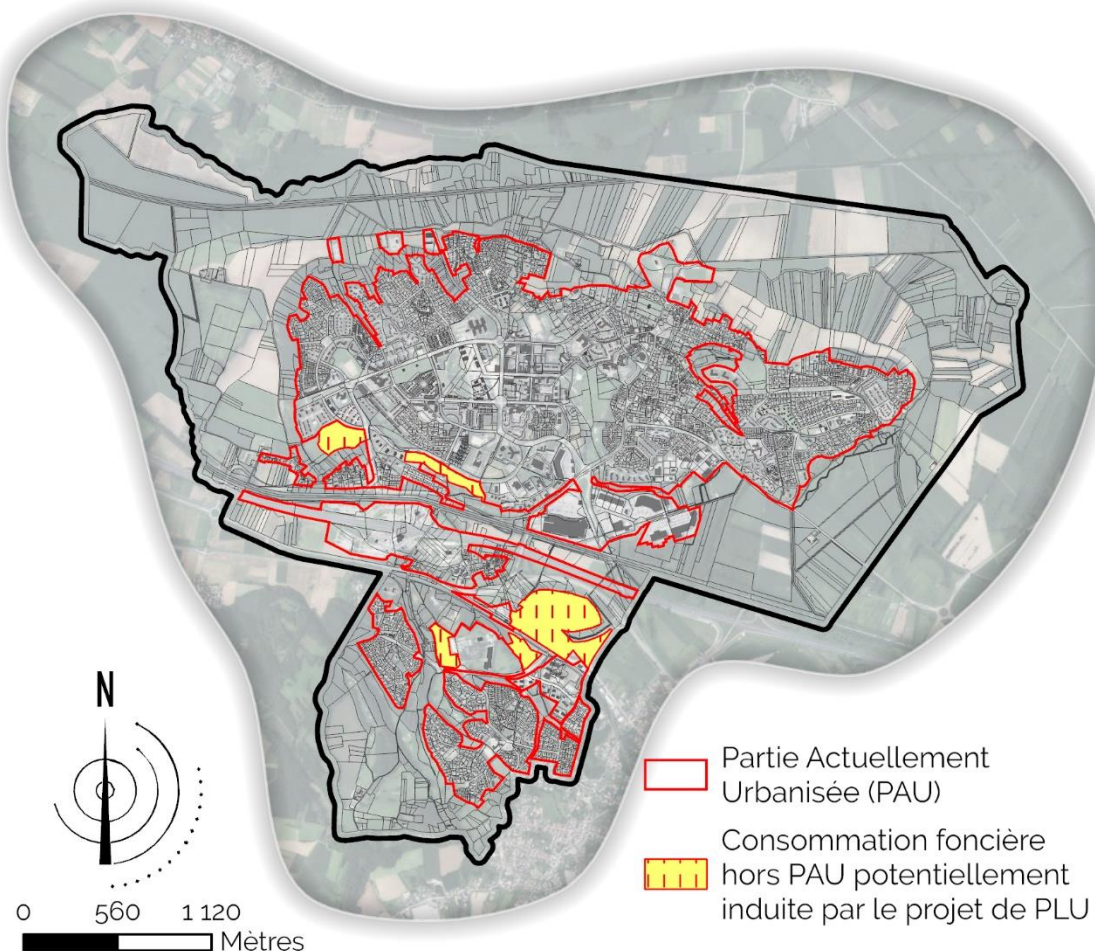
Les autres parcelles économiques sont résiduelles et sont situées dans les secteurs déjà aménagés par la CAPI. La taille des lots dépend de la commercialisation par la CAPI.

C'est pourquoi l'OAP sur les ZAE a pris volontairement le parti de traiter des orientations qualitatives applicables à toutes les zones d'activités sans définir une organisation de voirie qui soit est déjà réalisée par la CAPI soit ne concerne pas un secteur d'aménagement.

Concernant les entrepôts logistiques, il ne s'agit pas pour la commune d'accueillir de nouvelles activités de ce type mais d'autoriser l'évolution de ceux existants :

Le PLU limite en Uia Uib et Uic ces destinations à une extension de 30% de la surface existante.

LA CONSOMMATION FONCIÈRE



Au total ce sont donc 20,7 ha hors PAU qui sont inscrits dans le PLU comme secteurs de développement ce qui conduit à une réduction de :

- 63% du volume total par rapport aux 56 ha consommés entre 2011 et 2021
- 54 % rapportée à une consommation annuelle 2,59 ha /an 'sur les 8 années du PLU au lieu de 5,6 ha par an dans la période 2011/2021

Si le site de Château Delay, ce qui est discutable, était considéré comme consommation foncière cela ramènerait la consommation projetée par le PLU à 23 ha soit 2,8 ha/an soit une réduction de 50% de la consommation foncière annuelle.

Toutefois ce calcul n'intègre pas la consommation foncière induite par l'emplacement réservé de la ligne Lyon Turin qui représente 24 ha à elle seule soit plus que la consommation foncière induite par le PLU lui-même.

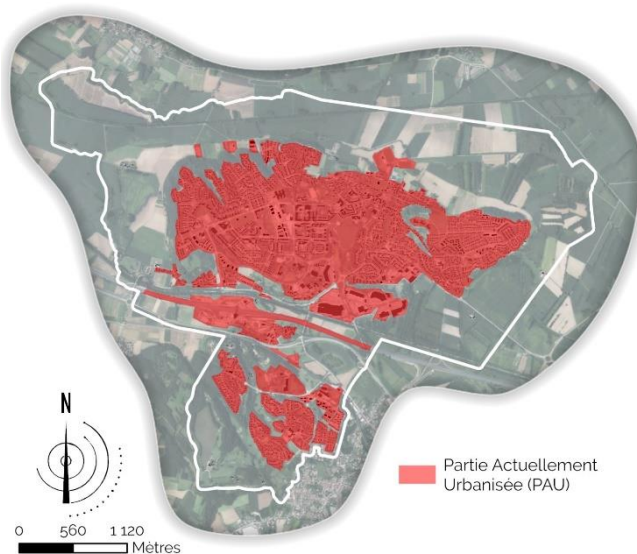
On rappelle que la ligne a fait l'objet d'une DUP qui s'impose au PLU. D'après les évolutions de la loi Climat en juin 2023, cette consommation foncière devrait entrer dans le un forfait national de 12 500 hectares pour les projets d'envergure nationale ou européenne. Elle n'est donc pas imputable à la commune.

De plus, suite à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA), le département de l'Isère a demandé d'élargir l'emplacement réservé (ER) pour le doublement de la RD1006. Cette extension pourrait entraîner une consommation foncière supplémentaire d'environ 2,4 hectares.

La carte ci-contre identifie ces secteurs de développement par rapport au périmètre de la partie actuellement urbanisée de la commune.



LA PARTIE ACTUELLEMENT URBANISÉE (PAU)



La partie actuellement urbanisée de la commune ne comporte pas d'espaces agricoles. Concernant les espaces non bâtis de taille significative situés à l'intérieur de la PAU (les trames vertes liées aux jardins, aux parcs et espaces non bâtis et végétalisés assez larges présents le long des axes) : ils ont été classés en zone naturelle et/ou identifiés par des trames au titres des articles L151-19 ou 23 du code de l'urbanisme et ne sont donc pas constructibles, il n'y a dans ce cas aucune consommation foncière induite.

Les espaces résiduels non bâtis encore présents sont soit en cours d'aménagement (à travers les ZAC menées par la CAPI ou à travers des permis de construire en cours) soit des jardins d'agrément des habitations existantes, soit des espaces de fonctionnement des activités présentes. Aucun n'a de vocation naturelle ou agricole et ne peuvent être considérés comme de la consommation foncière d'ENAF au sens de la loi climat et résilience.

Certains sont imperméabilisés et artificialisés, d'autres ont été laissés en friche dans le cadre des ZAC portées par la CAPI. Pour ces derniers, il semble que l'avis confonde consommation foncière et artificialisation : ces espaces peuvent être considérés comme non artificialisés (étant en friche) mais non comme des ENAF au sens de la loi Climat et résilience.

La détermination même de la PAU (par sa définition) exclue tout espace ENAF à l'intérieur. Il est à noter que la délimitation de la PAU telle que déterminée dans le présent PLU résulte de la combinaison de plusieurs critères.

Le nombre de constructions : l'analyse opère un décompte des parcelles construites et vérifie l'existence « d'un nombre suffisant d'habitations ». Dans le cas de l'Isle d'Abeau les limites urbaines sont plutôt claires par : la densité et l'agglomération des constructions, la continuité des constructions, et l'aménagement des infrastructures.

La distance vis-à-vis des espaces bâtis : tous les secteurs sont en continuité d'espaces bâtis (moins de 50m) et à l'Isle d'Abeau ils sont entourés sur au moins 3 côtés d'espaces bâtis constitués, sans rupture d'urbanisation.

Cette analyse a permis de définir la PAU de la façon reportée sur la carte ci-contre. Le secteur de Château Delay a été considéré comme étant dans la PAU, bien que de taille significative (2.4 ha), car il est bordé de quartiers construits, il est intégré dans une ZAC et ne présente plus enjeux naturel ou agricole. Les calculs de consommation foncière du PLU dans les pages suivantes indiquent les deux hypothèses (comptabilisation et non comptabilisation dans la PAU)



La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés

À l'échelle de la commune, les enjeux des déplacements motorisés relèvent principalement de 2 échelles :

- L'amélioration de la qualité de l'accessibilité à la gare.
- L'amélioration des espaces de circulations de l'espace urbain de façon à ralentir les vitesses, éviter les parcours d'évitement dans les secteurs résidentiels, à renforcer le partage des usages plus particulièrement en sécurisant les parcours cyclables et en les maillant. En effet les parcours piétonniers sont plutôt bien développés, étant à la base même des principes de la conception de la Ville Nouvelle. Les enjeux sont plutôt pour les parcours piétonniers de les renforcer dans le cadre des aménagements des secteurs de développement, via les OAP.

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

Des sensibilités écologiques sont très présentes sur le territoire communal.

Les milieux naturels concernent essentiellement :

- Le grand ensemble du marais et des zones humides de la Bourbre.
- Les pelouses sèches présentes sur certains coteaux
- Les espaces boisés favorables à certaines espèces pour leur rôle de refuge, déplacement, et en particulier la côtière boisée Ouest où est présent le Guêpier d'Europe.
- Les espaces de perméabilité pour les espèces et en particulier les espaces agricoles ouverts et maillés de haies qui jouent ce rôle.
- La restauration des corridors aux abords des infrastructures (RD1006, Autoroute, voie ferrée).

Le PADD prévoit :

La préservation des espaces de biodiversité et les corridors : la majorité de ces espaces n'est pas concernée, ni menacée par le développement urbain dans le cadre du nouveau PLU. En effet ils sont identifiés dans le PADD et dans sa traduction réglementaire comme des espaces à protéger en zone naturelle (lorsqu'ils forment corridors) ou agricole (quand ils correspondent plutôt à des espaces de perméabilité). Les secteurs de développement prévus par le PLU n'impactent pas les secteurs de



corridors, zones humides, côtières boisées., et la majorité des secteurs de pelouses sèches. Toutefois quelques secteurs de développement sont potentiellement concernés par la présence de pelouses sèches qui ne peuvent être strictement protégées au regard des enjeux de développement inscrits par le SCOT pour l'Isle d'Abeau. Une démarche ERC est prévue par les OAP et le règlement pour ces sites. Se référer au focus établi plus loin sur la prise en compte de la TVB par le PLU.

Le renforcement de la « nature de proximité » par la valorisation des espaces naturels et l'enrichissement d'un réseau de proximité support d'usages. Notamment les abords de la Bourbre déjà aménagée, les parcs urbains dont la densité fait défaut dans certains espaces de densification et qu'il est nécessaire de renforcer. La préservation des trames vertes urbaines le long des voies ou sur les espaces bâtis en préservant les espaces déjà arborés.

La valorisation des espaces de nature ou végétaux dans les espaces urbains : par le renforcement de la nature de proximité dans le cadre des aménagements à venir, modes doux, usages de loisirs, qualité des espaces publics, maintien d'espaces de pleine terre végétalisée dans les opérations de construction ou d'aménagement, protection des parcs et boisements d'intérêt présents dans l'espace bâti et création de nouveaux parcs. Cette préservation et ce confortement des espaces arborés visent plusieurs grands objectifs :

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

Les principes de préservation des valeurs paysagères et patrimoniales

Le diagnostic a rappelé les qualités paysagères, patrimoniales et historiques de la ville. La protection de ces qualités constitue une des bases du parti d'aménagement du PADD.

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

- Les principaux continuums boisés des ripisylves et de la côtière
- Les principaux boisements d'intérêt paysager de l'espace rural (haies) et de l'espace urbain (arbres d'alignements, bosquets, arbres isolés...)
- L'ensemble du tissu historique du centre historique et des anciens hameaux
- Des éléments particuliers (des murs anciens, des croix, moulins anciennes fermes),
- Le caractère végétalisé des secteurs pavillonnaires qui constitue un des vecteurs de leur attractivité résidentielle impliquant une maîtrise de leur artificialisation. Cette disposition est particulièrement importante pour les lotissements les plus anciens qui offrent une végétalisation importante participant à la qualité du cadre de vie.

L'intégration paysagère des nouveaux développements urbains constitue la seconde priorité du PADD en matière de paysage. Il s'agit de rechercher aussi par ce volet le renforcement de l'attractivité de la ville et la préservation de la qualité de vie des habitants. Les OAP ont largement encadré cet aspect, notamment en traitant les transitions paysagères des fronts bâtis, la végétalisation des tissus bâtis et la création de nouveaux parcs.

La prise en compte des risques et des nuisances

Les risques naturels sont traduits au travers de deux documents : la carte des aléas naturels de la commune (qui a été réalisée parallèlement au PLU) et le PPRi de la Bourbre Moyenne. Une grande partie du territoire est classé en zone inondable au titre du PPRi.

Quelques secteurs sont également classés en risque de ravinement, de crues et de mouvements de terrain. La commune possède également un risque sismique de niveau 3 (modéré) qui implique le respect de certaines normes antisismiques pour les nouvelles constructions. (Règles relevant du code de la construction et non du code de l'urbanisme)

Afin d'éviter que les futures constructions ne soient concernées par ces différents risques, le PADD tient compte de l'ensemble des éléments liés aux risques naturels. Il s'agit :

- • d'éviter les nouvelles constructions dans les secteurs inondables ainsi que dans les zones à risques moyens et forts
- • de prendre des précautions pour les projets
- **Concernant le risque d'inondation de la Bourbre** : il est pris en compte dans le cadre d'un PPRNi qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique quel que soit le règlement du PLU.

Le projet communal intègre cette dimension par :

- La mise en place d'une trame risque d'inondation telle que le périmètre a été porté à la connaissance de la commune. Cette trame vient rappeler que la présence du PPRNi.
- L'imposition de maintien d'espaces de pleine terre végétalisée sur les sites de construction et d'aménagement pour faciliter l'infiltration des eaux sur le tènement même et limiter ainsi les phénomènes de ruissellement qui viennent amplifier les inondations, ainsi que la gestion des eaux pluviales sur le site des opérations de construction et d'aménagement.
- **Les autres risques naturels**

Le PLU intègre les prescriptions de l'étude multi-aléas telle qu'elle avait déjà été réalisée dans le PLU précédent avec la correction de quelques erreurs matérielles d'étiquetage.

.NB : Rappel de la méthodologie d'intégration du risque :

La traduction de la carte des aléas avait déjà été réalisée dans le PLU précédent selon la grille mise en place par les services de la DDT38, présentée ci-après. Les risques concernant la commune sont encadrés en violet, et détaillés ci-après.

L'étude des aléas menée par Alp Géorisques fait apparaître la présence des aléas suivants (extraits de la note de l'étude de risque)

I. Préambule

La commune de l'Isle d'Abeau a confié à la Société ALP'GEORISQUES - Z.I. - 52 rue du Moirond - 38420 Domène, l'élaboration d'une carte des aléas couvrant l'ensemble du territoire communal (phase 1).

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme qui doit prendre en compte les risques naturels (Loi SRU n°2000-1208 et article R123-11 du code de l'urbanisme).

Ce document, établi sur fond cadastral au 1/5 000, présente l'activité et/ou la fréquence de divers phénomènes naturels affectant le territoire communal.

Les phénomènes répertoriés et étudiés sont les suivants :

- Les crues rapides de rivière ;
- Les inondations « de plaine »
- Les inondations « en pied de versant » ;
- Les crues de ruisseaux torrentiels ;
- Les ruissellements de versant et les ravinements ;
- Les glissements de terrain ;
- Les chutes de pierres et de blocs.

La notice explicitant la nature des aléas est annexée au rapport de présentation et permet d'informer en détails sur les aléas.

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

M	M 3	M 2	M 1
ZONE MARÉCAGEUSE	RM <i>Observation</i> : interdiction liée à la protection des zones humides		Bi'1
I'	I' 3	I' 2	I' 1
Nécessité de choisir entre les 2 sous-types d'aléa définis ci-dessous. Consulter le SSR en cas d'hésitation			
Sous-type 1 : en cas de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES (1)	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RCu	En zone urbanisée : Bc2	En zone urbanisée : Bc1
		<i>Observation</i> : À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (2)	<i>Observation</i> : À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
	Dans les autres cas : RC		
(1) Car la zone joue un rôle écreteur des crues du réseau situé en aval, rôle protégé par les règles de type C. (2) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.			
I'	I' 3	I' 2	I' 1
Sous-type 2 : en cas d'absence de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa INONDATION DE PIED DE VERSANT	RI'	Bi'2	Bi'1
T	T3	T2	T1
CRUE TORRENTIELLE	RT		Bt2
V	V 3	V 2	V 1
RUISSELLEMENT SUR VERSANT	RV Marges de recul de 10 m par rapport à l'axe des talwegs et de 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés		Bv1

G	G 3	G 2	G 1
GLISSEMENT DE TERRAIN	RG		Bg2 <i>Observation :</i> pas d'infiltration possible sur les terrains concernés par l'aléa glissement.
P	P 3	P 2	P 1
CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS	RP		Bp1
F	F 3	F 2	F 1
EFFONDREMENT DE CAVITÉS SOUTERRAINES, AFFAISSEMENT DE TERRAIN, SUFFOSION	RF		Bf1
A	A 3	A 2	A 1
AVALANCHE	RA		Ba1 <i>Observations :</i> Clause de maintien des dispositifs de protection : citer ceux annoncés comme pris en compte par le document définissant l'aléa. Prise en compte d'une pression d'impact de 1 kPa dans les mesures d'adaptation au risque.
SÉISMES	L'obligation de l'application de règles parasismiques fonction de la classe de sismicité imposée par des textes réglementaires spécifiques peut être rappelée dans les décisions d'urbanisme.		

Le règlement écrit a ensuite repris la doctrine des services de L'état en Isère. Avec des zones suivantes :

Les sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :

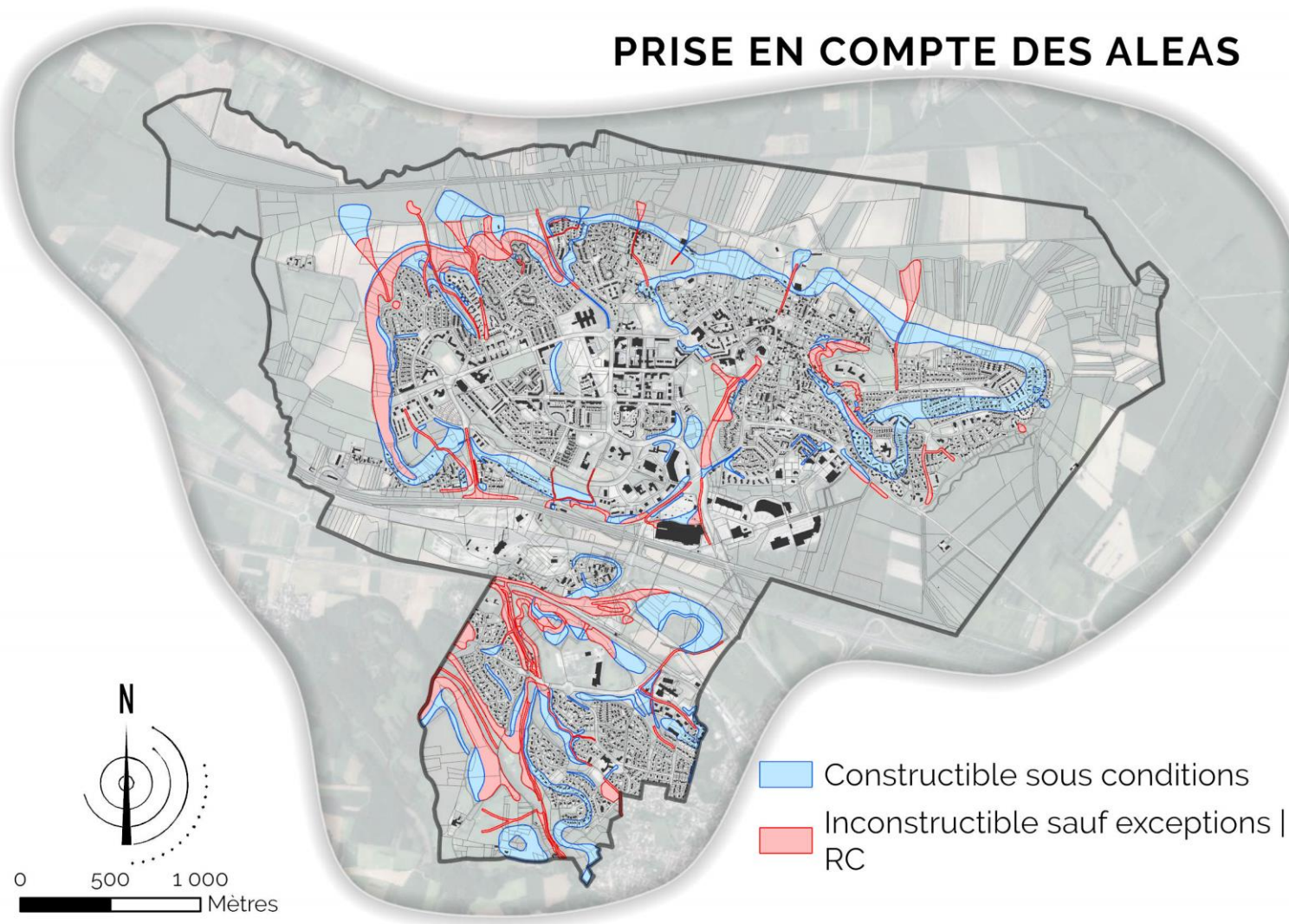
- Bi'1 et Bi'2 liés à des risques d'inondation de pied de versant,
- Bg liés à des risques de glissement de terrain,
- Bp liés à des risques de chutes de pierres et de blocs,
- Bt liés à des risques de crue torrentielle,
- Bv liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant,

Les sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :

- Ri' liés à des risques d'inondation de pied de versant,
- RG liés à des risques de glissement de terrain,
- RP de chutes de pierres et de blocs,
- RT liés à des risques de crue torrentielle,
- RV liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant.

La carte suivante indique les différentes zones rouges et bleues mises en place

PRISE EN COMPTE DES ALEAS



L'intégration de la dimension énergétique et du changement climatique

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

C'est aussi dans ce sens que le projet communal :

- Protège les boisements significatifs, alignements végétaux, et abords des cours d'eau et en particulier la Bourbre
- Prévoit le maintien et la mise en place d'espaces végétalisés de pleine terre en proportions conséquentes afin d'accompagner les impacts du réchauffement et minimiser les îlots de chaleur.

L'équilibre global recherché par le PLU

L'équilibre recherché par le PLU est de concilier un développement acceptable pour l'environnement mais au niveau de celui d'une ville centre, tout en préservant au maximum les espaces agricoles et naturels. La difficulté tient aux orientations contradictoires à mettre en œuvre :

- Un surdéveloppement prévu par le SCOT mais qui apparaît non soutenable pour la collectivité (équipements, implications sociales, implications financières...), très impactant en termes de consommation foncière, ou trop impactant en matière de qualité du cadre de vie avec une densification hors d'échelle porteuse d'une érosion à terme de la trame verte urbaine et ses conséquences en matière de perte de qualité paysagère, de biodiversité, et de non-adaptation au dérèglement climatique.
- Une protection de tous les éléments d'intérêt agricole, paysager, environnemental. La commune est concernée par des zones humides, pelouses sèches, corridors existants et à restaurer, trames vertes d'intérêt écologique, PAEN.... La préservation de ces éléments n'est pas compatible avec le développement demandé pour la commune.

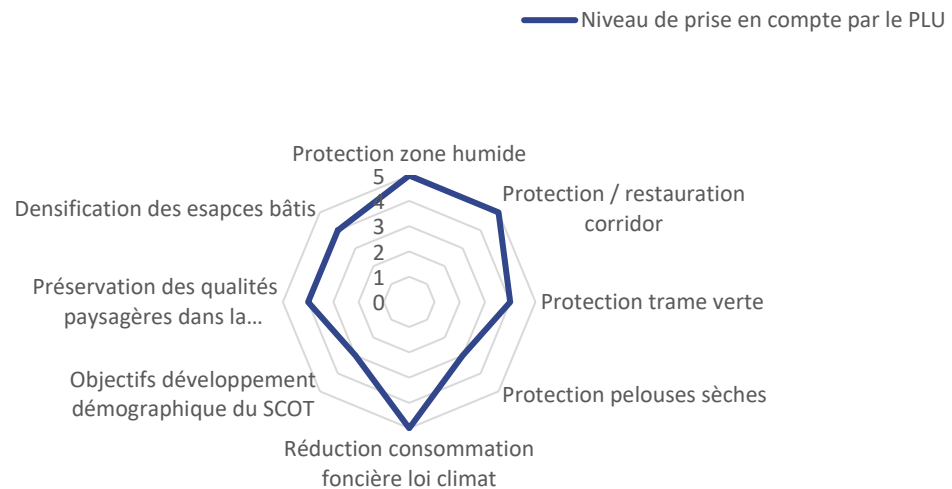
Aussi une troisième voie a été retenue avec le choix :

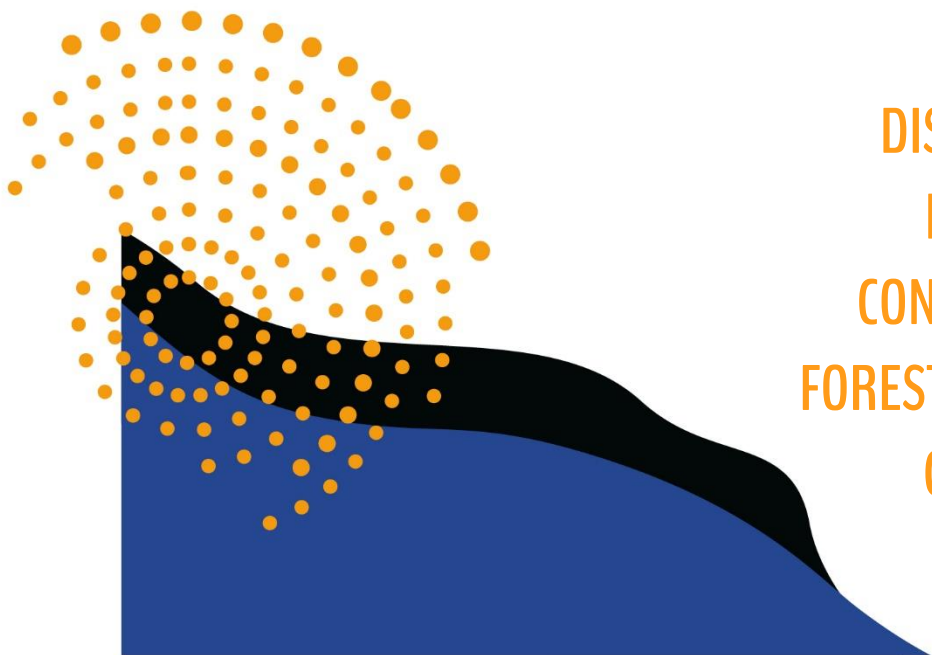
- D'un scénario démographique moins ambitieux que celui affirmé par le SCOT et qui pourtant est très soutenu par rapport aux dynamiques récentes qu'a connu la commune.
- La limitation du besoin en logement conduit à une limitation du besoin en foncier et à la

limitation des effets d'emprise sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. Cela permet à la commune de s'inscrire dans les exigences de la loi Climat avec une diminution de plus de 50% de la consommation foncière.

- Le maintien des enveloppes bâties conduit forcément à densifier les espaces de développement. Mais le PLU recherche une qualité dans cette densification, avec la prise en compte des transitions urbaines paysagères et des types de mobilités. Il s'agit de travailler une production urbaine à l'échelle des quartiers et des paysages.
- La protection de la majeure partie des supports de la fonctionnalité écologique que sont les zones humides, corridors, trames vertes urbaines et rurales. La protection des pelouses sèches est assurée sur une large partie de leur surface. Une protection de la totalité aurait conduit à réduire encore le foncier sur des espaces susceptibles de recevoir une densification dans l'espace urbain et donc dans ce cas il aurait fallu réduire le scénario démographique à un niveau en deçà de celui qu'a connu la commune créant alors une compatibilité forte avec les orientations du SCOT. Cette hypothèse n'était donc pas tenable de ce point de vue-là.

Les équilibres du PLU





DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES
ESPACES URBAINS AINSI QUE LA LIMITATION DE LA
CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU
FORESTIERS ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA
CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE
L'ÉTALEMENT URBAIN

À L'ECHELLE DU PADD

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

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

- Définition d'un projet démographique réaliste et permettant de limiter le besoin en foncier et de sa traduction en nombre de logements à produire en cohérence avec le rôle donné à la commune dans l'armature urbaine du SCOT. Pour rappel : la réponse aux besoins démographiques du scénario retenu et au desserrement des ménages conduit à un besoin de production de logements d'au moins 110 logements /an.
- L'objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière intègre une division par 2 de la consommation foncière par rapport à la période 2011-2021.

Le PLU prévoit une large partie du développement résidentiel dans les parties actuellement urbanisées de la commune. La dispersion urbaine est exclue, l'étalement urbain reste très limité à quelques secteurs notamment celui de la gare dont on rappelle le rôle structurant qui lui est assigné par le SCOT.

Le PADD assoit le développement résidentiel sur :

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

- Une densification plus importante dans les espaces concernés par la proximité de quartiers d'habitat collectif et une densification plus douce par un développement de l'habitat dit intermédiaire au contact des quartiers à dominante d'habitat individuel ou à caractère historique.
- Une densification moins importante dans les espaces pavillonnaires (tenant compte des sensibilités paysagères et des problématiques de limitation de l'imperméabilisation des sols, et de dimensionnement des accès qui ne permettent pas toujours d'absorber des circulations accrues).



Ainsi le PLU met en place une gradation des densités et des volumétries entre les espaces urbains.

La mise en place de zones AU ou U sur les tènements de taille significative en confortement de la ville ou de la gare dans une approche à la fois de densification urbaine et de mixité des produits logements et des formes urbaines (habitat intermédiaire, individuel dense groupé). Ces tènements de taille significative qui peuvent être opérationnels plus facilement permettent de répondre à une grande partie des besoins en logements.

Cette densification est graduée selon les sites de façon à traiter les transitions urbaines et paysagères, tout en diversifiant les produits logements et les typologies bâties (ainsi l'habitat intermédiaire est largement plébiscité dans les OAP au regard de la maîtrise de la consommation foncière et de la qualité résidentielle qu'il permet)

La requalification du parc vacant : le volume de logements vacants est très faible à un niveau d'environ 5% du parc selon les dernières données INSEE. Il s'agit surtout d'une vacance de rotation, ou nécessitée par les opérations de rénovation urbaine.

Il n'existe pas de friches sur la commune dont la majeure partie du développement est issue de la Ville nouvelle et ne comporte pas ce type de potentiel.

À L'ECHELLE DES OUTILS DU PLU (OAP ET REGLEMENT)

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

Des orientations d'aménagement et de programmation, encadrent le développement ou le renouvellement des secteurs potentiels de développement en imposant des formes urbaines différenciées selon la capacité des sites, leur insertion urbaine, et les sensibilités paysagères et des densités de construction en cohérence avec celles déjà existantes dans l'environnement bâti :

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

Les secteurs soumis aux OAP ont été augmentés notamment sur les tènements susceptibles de



recomposition foncière permettant d'envisager des opérations de taille significative et afin de mieux encadrer les développements en termes de programmation, de formes urbaines et d'intégration paysagère et urbaine.

Les tableaux suivants présentent les capacités théoriques de construction les produits attendus définis par les OAP et hors OAP ainsi que les densités moyennes par secteurs.

Ils distinguent :

- Les tènements de petite taille et généralement morcelés (issus soit de parcelles existantes, soit d'un potentiel de division parcellaire permettant des parcelles d'au moins 400 m² après division éventuelle). Ces secteurs sont peu propices à une densification. Les capacités en nombre de logements ont été calculées en fonction du nombre de tènements et de leur surface, de leur situation dans le tissu urbain et non par application systématique d'une densité théorique.
- Les tènements en zones U et AU encadrés par les OAP et permettant d'envisager une opération répondant aux objectifs d'organisation urbaine, de mixité et de diversité résidentielle. Pour ceux-ci le potentiel estimé est celui relevant des orientations d'aménagement ou de programmation.

N'ont pas été intégrés dans ces capacités théoriques, les tènements concernés par les secteurs d'aléas impliquant une inconstructibilité.

Enfin ces estimations ne comportent aucune prise en compte de la rétention foncière qui reste une réalité, mais celle-ci peut être estimée relativement faible dans la mesure où la collectivité, l'État et la SARA (société d'aménagement) sont propriétaires d'une partie des tènements de taille significative (« héritage » des évolutions de la ville nouvelle)..

LE FONCIER MIS EN PLACE PAR LE PLU ET LA CONSOMMATION FONCIERE PROJETEE

Les capacités des secteurs d'OAP :

Site	Nombre de logements attendu	Densité moyenne
Rue du stade	30	20 logts/ha
Av du Bourg/Jallieu	40	48 logts/ha
St Germain	56	40 logts/ha
Château Delay	96	40 logts/ha
Rue du Lans	Loisirs équipements	Non concerné
Côtière boisée haute	80	39 logts/ha
St Hubert/Arbonas	50	104 logts/ha
Arbonas / Rue des Plantes	45	92 logts/ha
St Hubert / rue du Collège	30	150 logts/ha
Moriaud	22	27 logts /ha
Total	449	43 logts/ha

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation principale d'habitat



Les sites d'OAP sont souvent en marge des espaces urbains et à ce titre ont un rôle majeur à jouer en matière de transition paysagère avec les espaces qui les bordent qui sont soit à dominante agro-naturelle soit à dominante pavillonnaire.

De plus la plupart présentent des topographies qui peuvent être contraignantes. C'est pourquoi le parti d'aménagement de la commune de l'Isle d'Abeau a bien intégré cette dimension en travaillant sur des volumétries privilégiant l'habitat intermédiaire.

L'OAP s'appliquant dans un principe de compatibilité et non à la lettre, la part d'habitat intermédiaire des constructions à venir pourra être un peu supérieure à celle prévue par les OAP. Ainsi, les OAP ne s'opposent pas à la réalisation d'opérations un peu plus denses.

La prise en compte du SCOT

Le SCOT prévoit de favoriser des formes urbaines diversifiées et moins consommatrices d'espaces et il recommande pour les villes centres de se rapprocher des proportions suivantes :

15% d'habitat individuel au maximum, 35 % d'habitat intermédiaire et 50 % d'habitat collectif.

Les OAP sont largement dans cette orientation de densification avec :

- 11% d'habitat individuel
- 33% d'habitat intermédiaire
- 56% d'habitat collectif

La répartition dans les typologies de logements.

Cette répartition est indicative, en effet les OAP ne vont pas à ce degré de précision entre les typologies de logements et de plus elles s'appliquent dans un principe de compatibilité ce qui laisse une marge de d'appréciation au projet. Notamment la répartition entre collectif et intermédiaire peut évoluer de façon significative en fonction de l'économie de projet.

Site	Nb de logements estimés en individuel	Nb de logements estimés en intermédiaire	Nb de logements estimés en collectif	Total
Rue du stade	30 groupés			30
Av du Bourg/Jallieu		20	20	40
St Germain		20	36	56
Château Delay		56	40	96
Côtière boisée haute	10 groupés	30	40	80
St Hubert/Arbonas			50	50
Arbonas / Rue des Plantes		10	35	45
St Hubert / rue du Collège			30	30
Moriaud	8	14		22
Total	48	150	251	449

Concernant la mixité sociale, le SCOT prévoit que les communes qui répondent déjà aux objectifs de mixité sociale avec 50% de logements locatifs sociaux, il n'est pas exigé de production sociale supplémentaire. C'est le cas de l'Isle d'Abeau qui présente 3102 logements locatifs sociaux : soit 50,5% du parc de logements (source inventaire SRU). La production de LLS s'est pour autant poursuivie avec 266 LLS nouveaux entre 2018 et 2020 : +9,37% en 2 ans. La production de LLS se poursuit toutefois sans mise en place de servitude spécifique avec 266 LLS nouveaux entre 2018 et 2020 : +9,37% en 2 ans. De plus dans le cadre de la requalification des logements sociaux existants, la création de plus petits logements est envisagée. C'est bien dans ce cadre que la réponse aux besoins peut être apportée.

La prise en compte du SCOT

Le SCOT dispose qu'une part significative de l'enveloppe de logements à produire est réalisée en réinvestissement urbain dans le cadre d'opération de renouvellement et de densification urbaine. Cette part est au minimum de 45% dans les villes centres. De plus la densité moyenne des villes centres est de 40 logts/ha (portée à 50 logts/ha dans les quartiers gares).

En dehors du secteur de la gare (non comptabilisée dans le calcul suivant car sa programmation (mixte) n'est pas encore affinée, l'étude n'étant pas encore réalisée par la CAPI.

Les potentiels de développement résidentiels ouverts par le PLU sont situés à plus de 90% dans la partie actuellement urbanisée de la commune par mobilisation des dents creuses, divisions parcellaires et tènements de taille significative

Les capacités globales du PLU

Typologie de gisements	Surface (ha)	Nombre de logements potentiels	Densité moyenne	Situation du site dans la PAU ou hors PAU
Les OAP à vocation résidentielle	10.1	449	44 logts/ha	Dont 136 logements hors PAU (côtière boisée haute et St Germain) Si château Delay était comptabilisé hors PAU cela représenterait 96 logements de plus
Zone AU de la gare	13,3 ha	Si opération mixte environ 330 à 400 logements Si intégralité du site dédié au logement : 665 logements	50 logts/ha (densité gare exigée par le SCOT)	Hors PAU
Dents creuses (hors OAP)	4,6 ha	185	40 logts/ha	Dans la PAU
Divisions parcellaires potentielles hors OAP (36 secteurs concernés dont le plus grand : 2900 m ² et le plus petit 400 m ² et en moyenne 500m ²)	3,0 ha	56	19 logts/ha	Dans la PAU
RU (hors OAP)	Ex-IUT (propriété Région)	Pas de programme actuellement (reconversion vers des équipements ? opération mixte avec Habitat ?...)	-	Dans la PAU

Au total le PLU permet :

- 466 à 536 logements possibles hors PAU : intégrant les sites de la côtière boisée haute et St Germain et la gare
- 554 logements dans la PAU

Les capacités globales ouvertes par le PLU

La zone de la gare dont le programme n'est pas encore clairement déterminé, entre bien dans les objectifs de production de logements de la commune, comme dans la consommation foncière inscrite par le PLU. La zone AU de la gare est fermée à l'urbanisation, elle présente des enjeux environnementaux et doit faire l'objet d'étude d'opportunité puis programmatiques et opérationnelles avant de pouvoir éventuellement être délimitée et précisée. À ce stade l'estimation du nombre de logement est assez théorique comme déjà indiqué plus haut.

Les capacités totales ouvertes par le PLU sont comprises entre 1020 et 1090 logements potentiels. L'incertitude vient de la vocation à venir du quartier gare (zone 2AU fermée) sur lequel la CAPI lance une étude en fin d'année 2023. Au stade actuel du PLU il ne peut être préjugé de sa programmation en dehors du fait que les commerces n'y seront pas autorisés en application du PADD.

Par rapport aux objectifs du SCOT :

Il faut ajouter les autorisations du droit des sols qui ont été accordées récemment entre mars et juin 2023, ce qui représente une cinquantaine de logements supplémentaires ajoutés aux potentiels du PLU (Tous sont réalisés dans la PAU). En tout cela représente entre 1070 et 1140 logements.

Ramené en rythme annuel cela représente pour les 8 ans du PLU environ 133 logements /an. (Moyenne basse de production 1070/8).

Ce rythme est donc cohérent avec celui défini par le PADD qui prévoit un plancher de 110 logements/an au rythme défini par les orientations du PLH.

Les cartes pages suivantes montrent la localisation des potentiels fonciers ouverts par le PLU (ont été retirés les permis de construire déposés est qui n'apparaissent pas sur la photo aérienne ou le fond cadastral.

Les densités moyennes prévues par le PLU

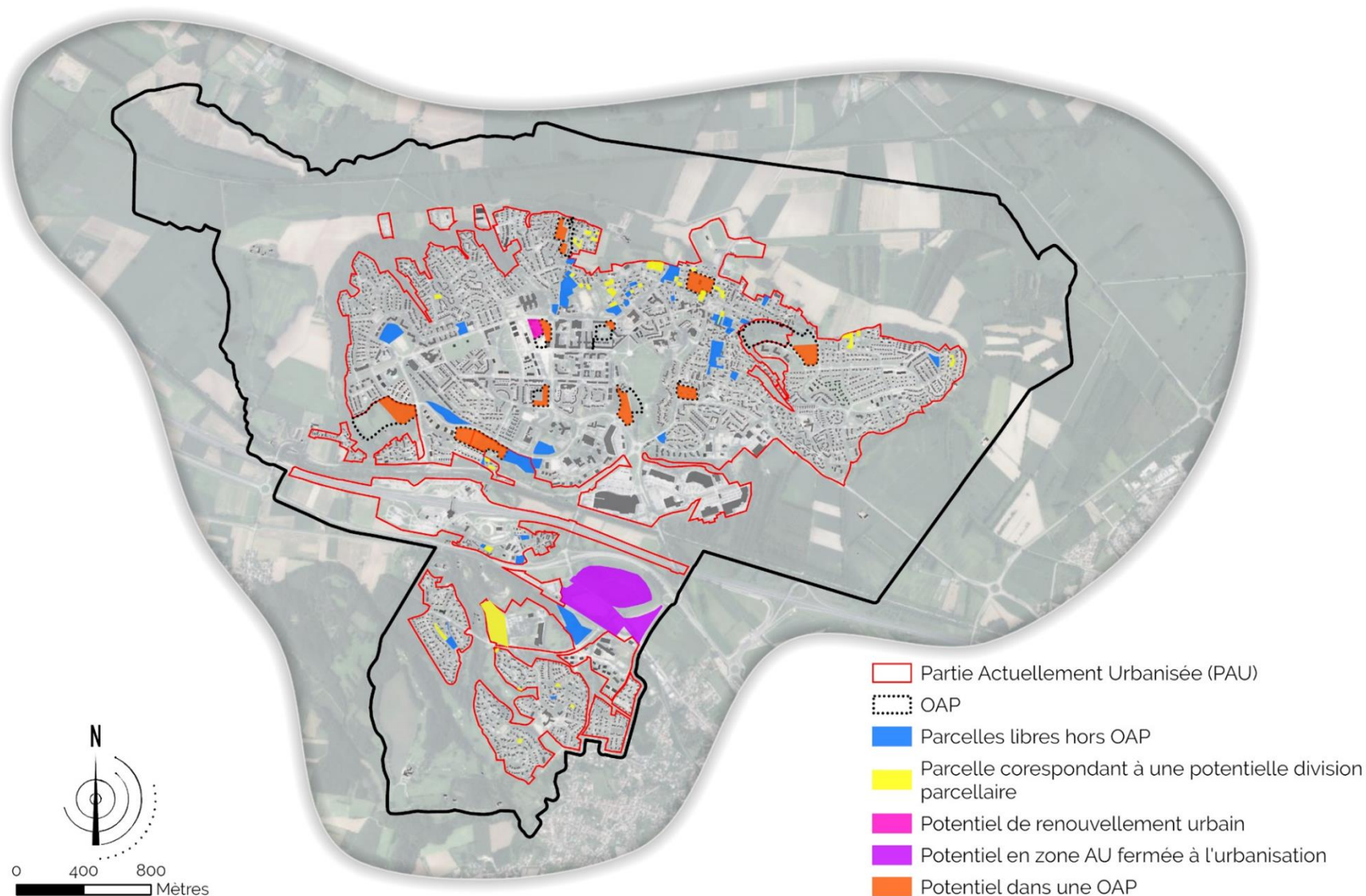
En termes de densités : la densité moyenne des secteurs encadrés par les OAP est de 43 logts/ha et est supérieure à celle prévue par le SCOT (40 logts/ha). La densité prévue sur les parties qui seront dédiées au logement sur le site de la gare est de 50 logts/ha et est donc conforme à celle du SCOT. Concernant les dents creuses, les tènements qui, par recomposition foncière, pouvaient constituer un espace de taille significative ont été intégrés dans une OAP justement pour faciliter une densification qualitative.

Pour les tènements en dents creuses restants le PLU a considéré une densité de 40 logts/ha identique à celle du SCOT et est donc compatible avec lui. Les règles mises en place sur ces sites permettent d'atteindre cette densité. Le PLU ne fait donc pas opposition à leur densification.

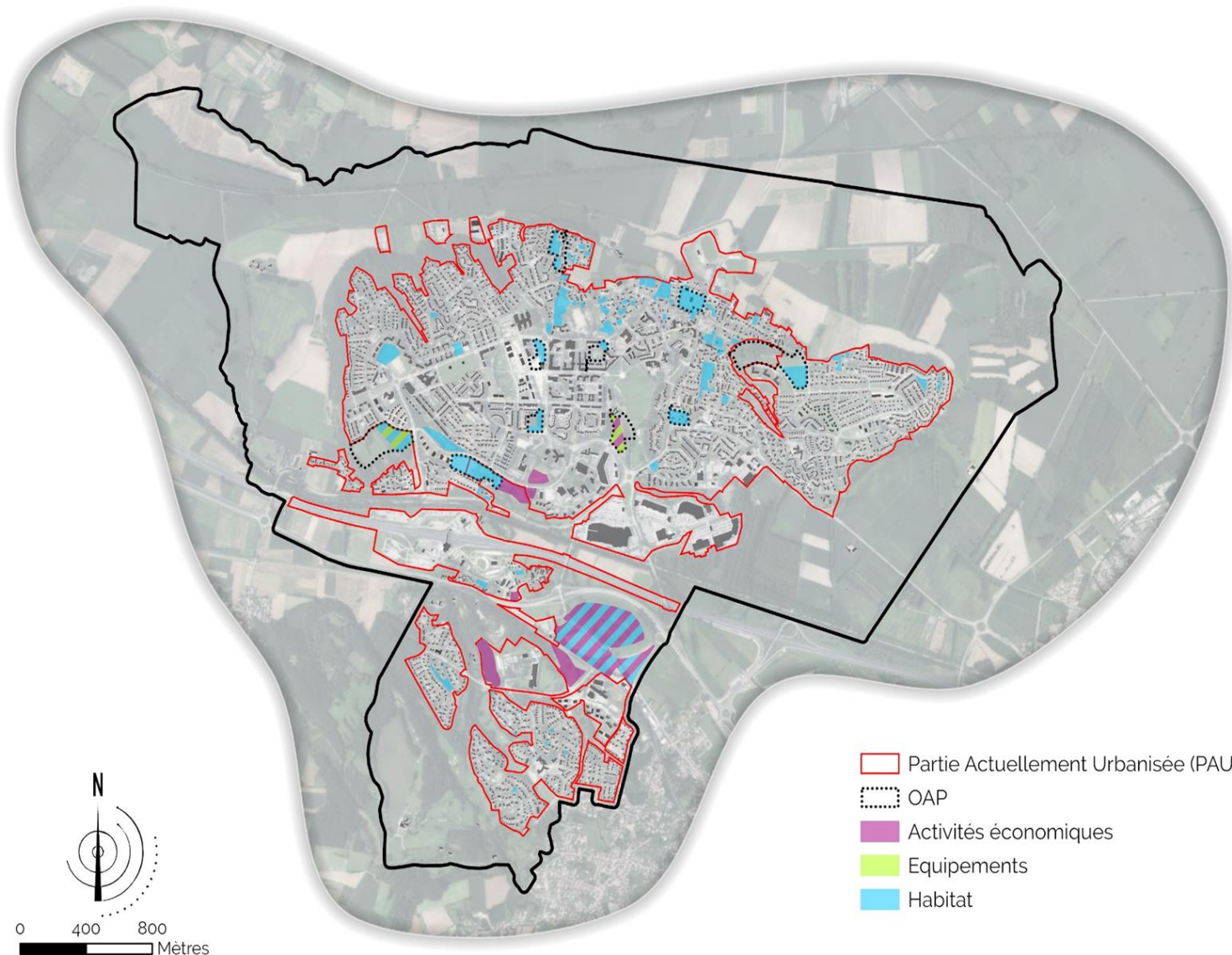
La commune n'est pas propriétaire de ces tènements, seuls les propriétaires sont maîtres de leur urbanisation ou non. Il ne peut donc pas être reproché à la collectivité de ne pas garantir la réalisation des objectifs alors que le PLU mis en œuvre permet cette densité.

Outre la compatibilité du PLU au SCOT en matière de gestion de la densité urbaine, celle-ci résulte d'une analyse fine des capacités de densification et de mutation du tissu urbain, dans le respect du principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection de l'espace qui intègre l'objectif de densification et de réduction de la consommation foncière.

LES GISEMENTS FONCIERS DU PROJET DE PLU - PAR TYPE



LES GISEMENTS FONCIERS DU PROJET DE PLU - PAR DESTINATIONS



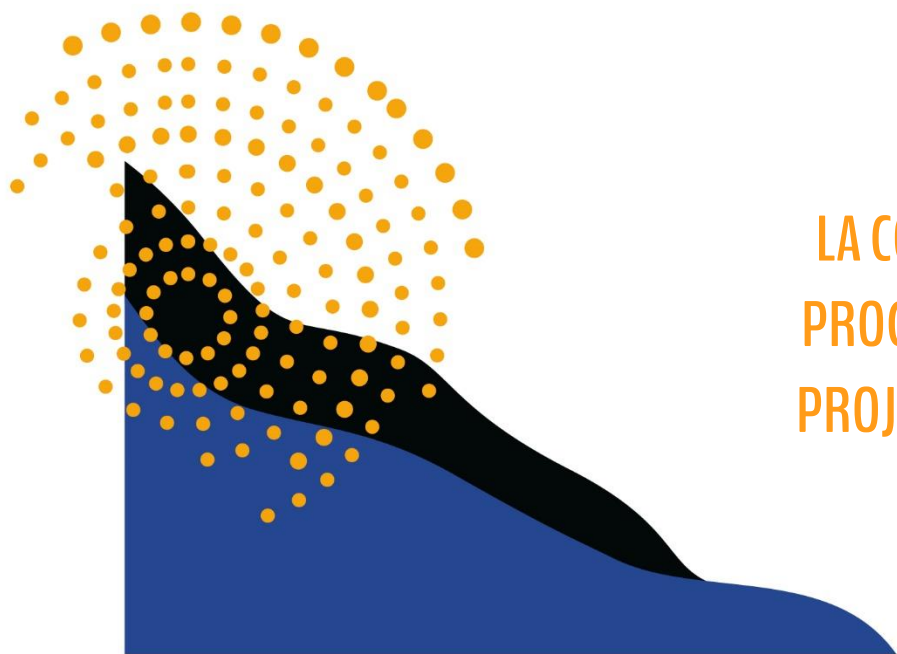
Le rythme de production de logements par rapport au SCOT.

Le SCOT prévoit un rythme de construction de logements de 12 logements/an pour 1000 habitants calculé sur la population municipale estimée en 2013.

Le dernier recensement de l'INSEE publié en juin 2023 indique une population de 16040 habitants en 2014, la commune étant en croissance de +1.6% /an à cette époque toujours selon l'Insee, on peut estimer la population en 2013 à environ 15800 habitants. Le nombre de logements à construire par an selon le SCOT est donc de 189 logements/an. $(15800 \times 12 / 1000)$.

Depuis l'approbation du SCOT en 2013, la commune jusqu'à aujourd'hui a connu la production de 1466 logements auquel il faut ajouter environ 1070 logements au minimum ouverts par le PLU. Le total théorique de logements depuis 2013 jusqu'à l'échéance de 8 ans du PLU est donc de 2536 logements. Ramené en rythme annuel sur 18 ans (10 ans d'application du SCOT jusqu'en 2023 + 8 ans de prévision du PLU), le rythme annuel de production de logements serait donc d'environ 140 logements/an.

Ce rythme est donc un peu inférieur à celui défini par le SCOT. Encore une fois le rythme prévu par le SCOT conduirait à une croissance démographique de 2.15% par an, rythme non soutenable au regard des contraintes en matière de maîtrise de la consommation foncière, d'accompagnement pas les équipements, d'investissement financier de la collectivité, de qualité du cadre de vie et des enjeux d'assimilation sociale des habitants.



LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

LES OAP

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation principale d'habitat



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

Pour les zones d'habitat ou zones mixtes :

- Rue du stade
- Av du Bourg/Jallieu
- St Germain
- Château Delay
- Rue du Lans
- Côteière boisée haute
- St Hubert/Arbonas
- Arbonas / Rue des Plantes
- St Hubert / rue du Collège
- Moriaud

Rappels :

Les dispositions des OAP s'appliquent même si le règlement ne les reprend pas. En effet la configuration des terrains peut empêcher ponctuellement de mettre en œuvre l'orientation de l'OAP qui s'applique dans un principe de compatibilité. L'inscription dans le règlement de certaines dispositions conduirait à refuser systématiquement certains projets qui ne respecteraient pas une des dispositions de l'OAP tout en restant compatible avec elle. Les OAP viennent donc bien compléter le règlement et traduire les orientations programmatiques et qualitatives du PADD.

Concernant les ENR il s'agit bien par les OAP d'orienter les constructions vers cette qualité énergétique sans toutefois l'inscrire dans le règlement. On rappelle par ailleurs que la réglementation environnementale 2020 s'applique depuis janvier 2022 indépendamment du PLU et qu'elle rend obligatoire la production d'ENR pour les nouvelles habitations.

Les principes à la base des OAP

Dans tous les secteurs concernés par la mise en place d'OAP les fondements de l'organisation mise en place par les OPA sont les suivants :

- Préserver les espaces végétalisés existants quelle que soit leur qualité écologique ou paysagère pour leur rôle dans la limitation de l'imperméabilisation des sols et surtout pour le service rendu sur le plan climatique. Il vaut mieux préserver les densités végétales existantes plutôt que de les compenser. En effet les nouvelles plantations vont mettre 30 à 40 ans avant de rendre le même service que les arbres déjà existants sous réserve qu'ils arrivent à pousser avec le changement climatique (ce qui impliquerait de plus une gestion et un entretien des plantations importante les premières années ce qui est très rarement mis en œuvre dans la réalité (faut d'arrosage et d'entretien la plupart des plantations des aménagements récents meure au bout de quelques années sans forcément être remplacées).
- Suivre les courbes de niveau pour limiter les mouvements de terre, préserver les sols, et limiter les impacts paysagers.
- Renforcer les densités végétales dans les aménagements pour limiter les ilots de chaleur.
- Développer des cœurs d'ilots « calmes » protégés des voies par les constructions et permettant de dégager des espaces résidentiels qualitatifs en arrière des constructions.
- Renforcer la perméabilité des ilots par les modes doux.
- Traiter les limites d'opération par une végétalisation : en effet toutes ces opérations vont amener une densification conséquente dans les quartiers où ils s'inscrivent, le traitement des transitions par la végétalisation permet d'atténuer les ruptures d'échelles bâties. C'est bien souvent ce type d'accompagnement qui a manqué dans les opérations de densification de ces dernières années et qui a souvent conduit à une piètre qualité urbaine.
- Limiter au maximum les emprises viaires à l'intérieur des sites pour limiter les effets d'artificialisation



Rue du Stade

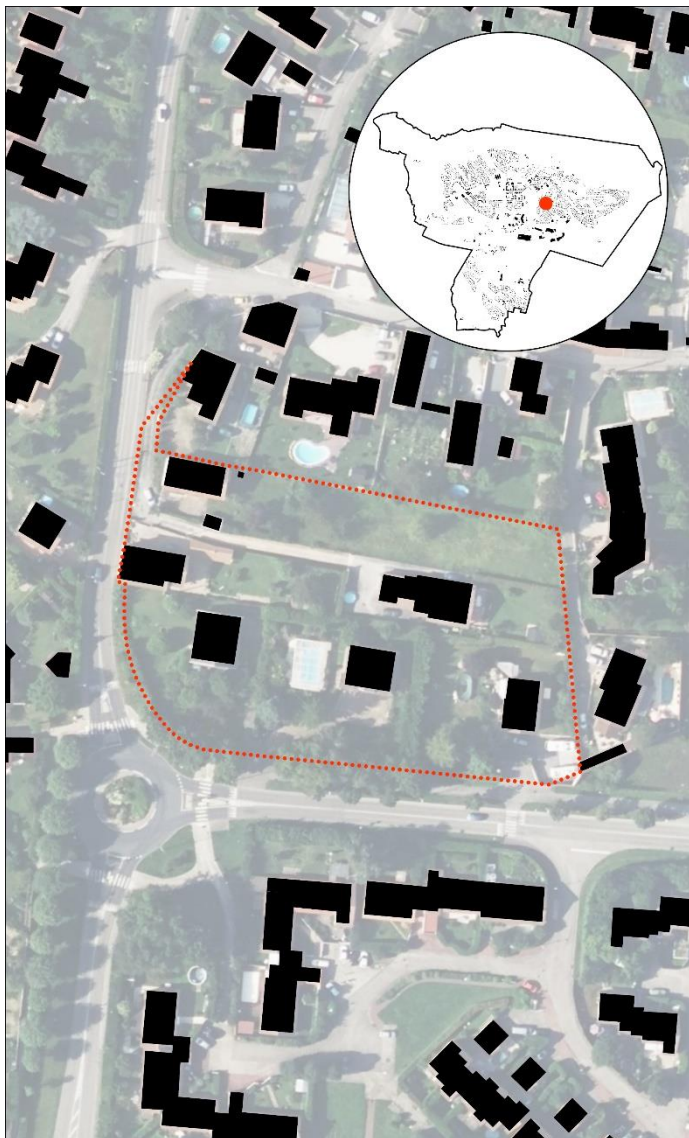
Le site

Le site de projet se situe le long de la Rue du Stade, à la sortie Nord du bourg ancien. Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- Tissu pavillonnaire environnant et proximité avec le centre bourg ancien, ses équipements et ses commerces
- Topographie en légère pente vers la Rue du Stade côté Est, avec la présence d'un important talus en bord de route (env. 3m de haut)
- Pas de vue lointaine ou de point de vue remarquable, mais on note une vue sur l'Hôtel de Ville.
- Pas de présence de végétation marquée, simplement les jardins des pavillons.
- Aléa de ravinement et de ruissellement sur versant fort sur la RD 508 (Rue du Stade).

Les objectifs de l'OAP :

- Inscrire le site en continuité du centre ancien
- Assurer la relation aux équipements sportifs
- Favoriser une insertion des constructions au regard des tissus pavillonnaires environnants
- Travailler le lien avec la Rue du Stade (talus)
- Travailler les limites paysagères du site par la densité végétale
- Limiter les emprises de voiries et l'imperméabilisation



Av du Bourg/Jallieu

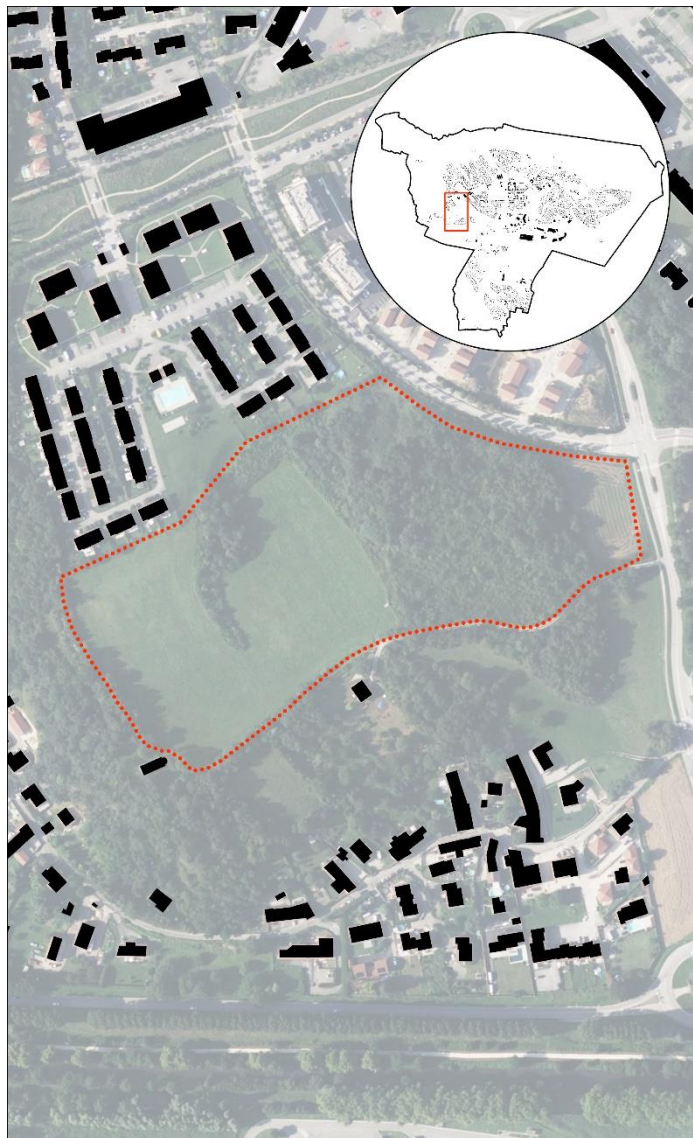
Le site

Le site de projet se situe à l'angle de l'Avenue du Bourg et de l'Avenue de Jallieu, proche du Parc Saint Hubert. Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- Tissu pavillonnaire autour du secteur
- Présence du croisement de l'Avenue du Bourg et de l'Avenue de Jallieu, deux axes importants
- Proximité avec le parc Saint Hubert
- Terrain assez plat
- Légère vue en surplomb offrant une vision sur les collines sud au loin.

Les objectifs de l'OAP :

- Structurer davantage le front donnant sur l'espace public et le carrefour, tout en considérant l'importance de ces deux axes de circulation
- Prendre en compte les espaces végétalisés et les alignements d'arbres qui structurent l'espace public
- Orienter les constructions au Sud
- Permettre des typologies de logements variées avec de l'habitat groupé / intermédiaire et individuel
- Favoriser une insertion des constructions au regard des tissus pavillonnaires environnants
- Protéger l'espace de boisement et les alignements d'arbres
- Limiter les emprises de voiries et l'imperméabilisation des sols



St Germain

Le site

Le site de projet se situe entre le nouveau quartier pavillonnaire déjà construit et la chapelle Saint Germain, non loin de la piscine municipale. Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- Proximité avec un ensemble récent d'habitats pavillonnaires et d'immeubles collectifs. On note aussi un tissu ancien en contre bas du Hameau de St Germain.
- Présence d'espaces boisés de taille significative et de qualité (feuillus) sur la partie la plus pentue du terrain, présence de pelouses sèches
- Topographie chahutée et contraignante descendant vers le Sud.
- Côtière boisée sur la limite Ouest avec la présence de la chapelle Saint Germain (classée MH)
- Vue sur le couloir d'infrastructure et les collines en direction du Sud
- Cheminements piétons existants en limite Ouest et Sud qui relient le tènement à la rue Saint Germain du bas.
- Forte présence de végétation en limite Sud et Est.
- Aléa de ravinement et de ruissellement sur versant fort qui traverse le terrain ce qui interdit l'urbanisation.

Les enjeux initiaux du site :

- Prendre en compte la vue lointaine sur le site., en maintenant des lisères boisées
- Mettre en valeur la Chapelle et les cheminements existants en travaillant une zone tampon arborée avec les espaces de la chapelle
- Réduire les voiries sur le terrain et les intégrer dans le sens des courbes de niveau
- Favoriser l'insertion du projet avec l'ensemble déjà construit au Nord, ainsi que la Promenade de Cassiopée
- Prendre en compte la pente et les talus du terrain et limiter les emprises viaires
- Protéger l'espace de boisement et limiter les emprises sur les pelouses sèches.

À noter que le parti d'aménagement prévu par l'OAP ne relève pas de la traduction des enjeux du site mais de la traduction du projet en cours porté par la SARA.



Château Delay

Le site

Le site de projet se situe entre la promenade de l'Avenue Saint Vincent del Rapseig et la chapelle Sainte Anne, non loin de l'ancien bourg. Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- Secteur à l'interface de plusieurs tissus : pavillonnaire, immeubles collectifs et ancien Hameau du Didier en contre bas.
- Situation en frange par la route du Lissieu en limite du plateau.
- Présence d'un espace de boisement et d'alignements d'arbres
- Vue surplombant le côté Nord vers la plaine de Catalan offrant un large panorama.
- Présence d'une large promenade partie Sud.
- Présence de la chapelle Sainte Anne (M.H.) proche du terrain.
- Présence d'un espace ouvert qui valorise les abords à l'approche de la chapelle St Anne

Les objectifs de l'OAP :

- Prendre en compte la vue lointaine sur le site
- Conserver et prolonger la côtière boisée Nord
- Favoriser l'insertion du projet avec la promenade Sud ainsi qu'avec l'Avenue Vincente del Raspeig
- Mettre en valeur la vue panoramique sur le plateau de Catalan
- Prendre en compte la chapelle Saint Anne en éloignant les constructions du site et créer un nouveau parc permettant de développer des espaces collectifs nouveaux répondant aux besoins des habitants du quartier qui va se densifier et qui permettra de créer un espace de transitions avec le site de la chapelle
- Renforcer les parcours modes actifs en rendant le site perméable
- Protéger l'espace de boisement et les alignements d'arbres
- Limiter la création de voiries en utilisant plutôt celles existantes (réduction des couts et de l'imperméabilisation)



Rue du Lans

Le site

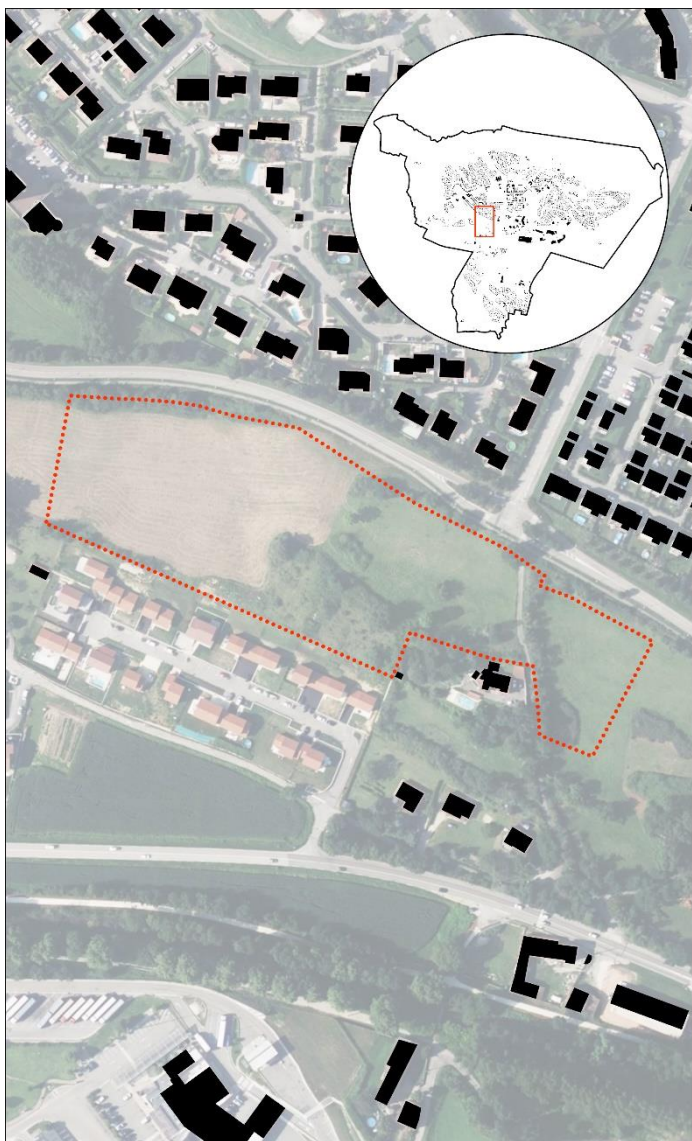
Le site de projet se situe le long de la Route du Barrage, à la sortie Ouest du bourg ancien. Il s'inscrit ainsi dans un contexte urbain relativement dense. Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- Terrain en bordure du Parc St Hubert et longeant le Boulevard de l'Arbonnas.
- Terrain entouré d'immeubles collectifs et d'une zone commerciale
- Présence de la Crèche sur la limite Nord.
- Point de vue à noter sur l'église de St Pierre et St Paul en direction du Nord. Vues surplombant le parc et la végétation côté Est.
- Présence de talus importants pour rejoindre le parc. La pente est plus douce sur le côté Sud, le long du Boulevard.
- Limite plus ou moins plantée côté Est, avec un alignement d'arbres.

Les objectifs de l'OAP :

- Mettre en valeur les points de vue sur le parc et le clocher
- Implanter le projet en fonction de la pente
- Préserver la végétation et les espaces verts existants
- Favoriser une insertion du projet au regard des axes de circulation et de la zone commerciale
- Travailler la relation avec les voies, le rond-point et la zone commerciale
- Protéger l'espace de boisement

On rappelle que le site est dédié aux équipements et espaces culturels.



Côtière boisée haute

Le site

Le site de projet se situe le long de la Rue Saint Théobald. Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- Terrain entouré en parties Nord et Sud d'un tissu pavillonnaire et à l'Ouest de logements collectifs
- Situation en limite du plateau
- Vue panoramique côté Sud, mettant en évidence au premier plan les pavillons du bas, le couloir d'infrastructures et offrant en arrière-plan le relief des collines
- Présence d'arbres le long de la Rue Saint Théobald, ainsi que sur le bas du tènement et présence de pelouses sèches
- Aléa de ravinement et de ruissellement sur versant fort sur le Chemin de la Gauthière.

Les objectifs de l'OAP :

- Prendre en compte la vue sur le tènement depuis le Sud
- Préserver la bordure de voie plantée et prolonger la côtière boisée
- Travailler les vues depuis la Rue Saint Théobald
- Prendre en compte la pente du terrain
- Protéger l'espace de boisement
- Limiter les emprises viaires en utilisant les voiries existantes en périphérie du site et réduire l'imperméabilisation du site.



St Hubert/Arbonnas

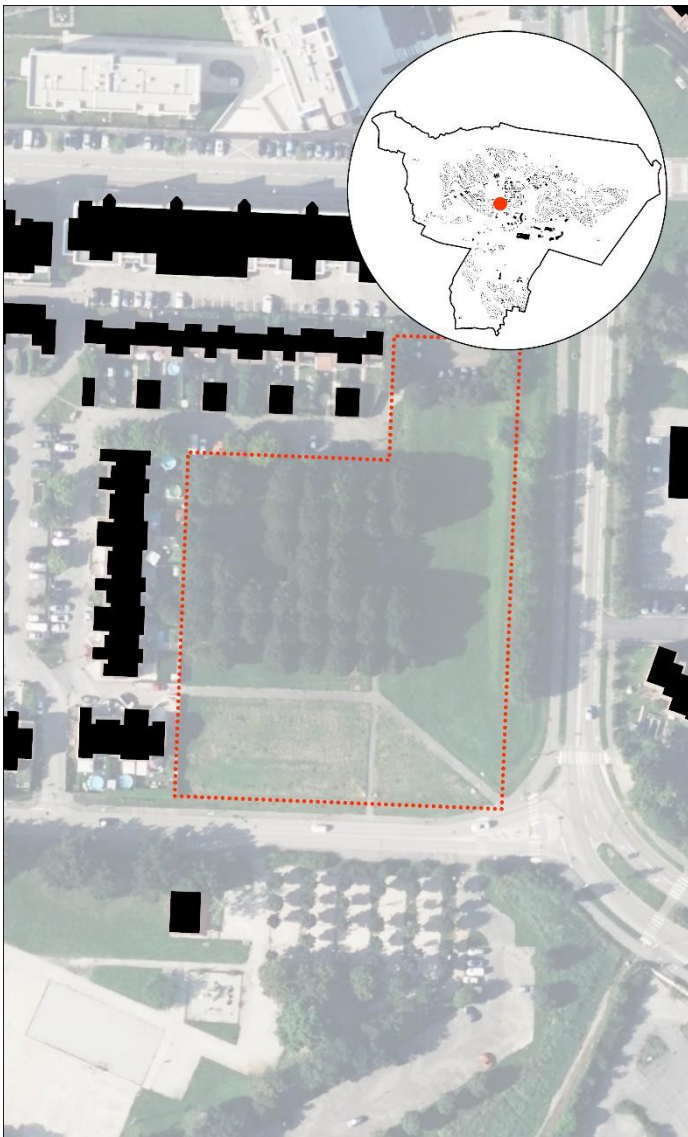
Le site

Le site de projet se situe le long de la Route du Barrage, à la sortie Ouest du bourg ancien. Il s'inscrit ainsi dans un contexte urbain relativement dense. Les principales caractéristiques sont :

- Un contexte urbain est composé d'immeubles et d'équipements en R+2 / R+3
- Terrain assez plat, avec une légère pente vers le Nord en direction de la plaine
- Pas de vue importante, mais un léger surplomb sur la plaine du Nord
- Présence de deux petites esplanades qui liaisonnent les cheminements piétons et la vaste pelouse proche du rond-point
- Présence de la médiathèque, du Groupe scolaire Louis Pergaud et de l'IUT en partie abandonné
- Alignement d'arbres sur le Boulevard de l'Arbonnas

Les objectifs de l'OAP :

- Structurer l'îlot et l'espace public en marquant ses limites par du bâti ou du végétal
- Prendre en compte l'échelle importante des bâtis environnants
- Permettre un espace de recul à proximité du rond-point
- Penser les cheminements piétons tout en permettant des espaces intimes, en retrait, à l'arrière des constructions, ainsi protégés des circulations de la rue.



Arbonas / Rue des Plantes

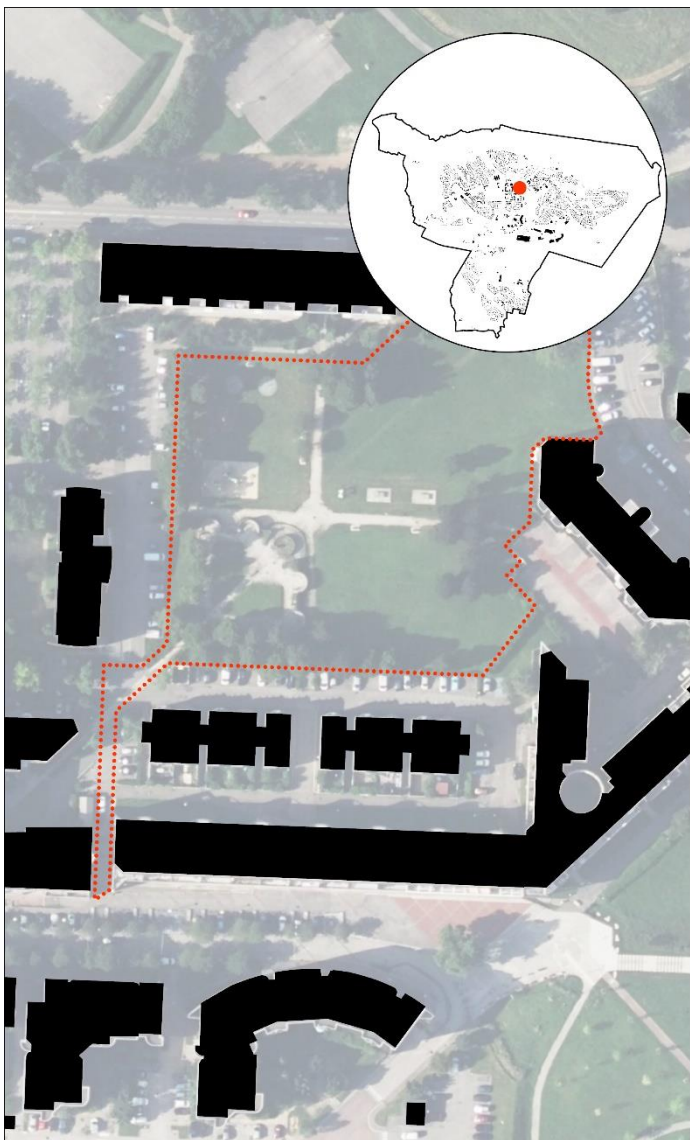
Le site

Le site de projet se situe le long de la Route du Barrage, à la sortie Ouest du bourg ancien. Il s'inscrit ainsi dans un contexte urbain relativement dense. Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- Tissu pavillonnaire de maisons groupées principalement et quelques collectifs en R+3
- Présence d'un cœur d'îlot en zone naturelle avec une densité végétale forte
- Présence d'un espace de boisement et d'alignements d'arbres
- Terrain assez plat
- Pas de vue spécifique
- Présence de terrains de sport et de pétanque au sud

Les objectifs de l'OAP :

- Structurer l'îlot et l'espace public en marquant ses limites par du bâti ou du végétal
- Conserver le cœur d'îlot planté et le valoriser dans un usage collectif d'agrément
- Penser les cheminements piétons tout en composant des espaces intimes, en retrait, à l'arrière des constructions protégés ainsi des nuisances des voies.
- Protéger la zone naturelle, l'espace de boisement et les alignements d'arbres



St Hubert / rue du Collège

Le site

Le site de projet se situe le long de la Route du Barrage, à la sortie Ouest du bourg ancien. Il s'inscrit ainsi dans un contexte urbain relativement dense. Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- Contexte urbain avec principalement des immeubles collectifs en R+2 / R+3.
- Présence d'un cœur d'îlot végétal avec pelouse, arbres, des aires de jeux et tables
- Présence d'un espace boisé
- Présence de cheminements piétons qui traversent le cœur d'îlot
- Présence d'un terrain de sport côté Nord et du Collège François Truffaut et du Parc Saint Hubert côté Est
- Terrain assez plat
- Pas de vue spécifique

Les objectifs de l'OAP

Structurer l'îlot et l'espace public en marquant ses limites par du bâti ou du végétal

- Conserver et mettre en valeur le cœur d'îlot comme jardin collectif tout en permettant des espaces intimes, en retrait, à l'arrière des constructions
- Prendre en compte les cheminements piétons actuels pour le fonctionnement de l'îlot et de son contexte
- S'appuyer sur la trame végétale actuelle pour planter au besoin de nouveaux arbres et renforcer la densité végétale des aménagements
- Protéger l'espace de boisement



Moriaud

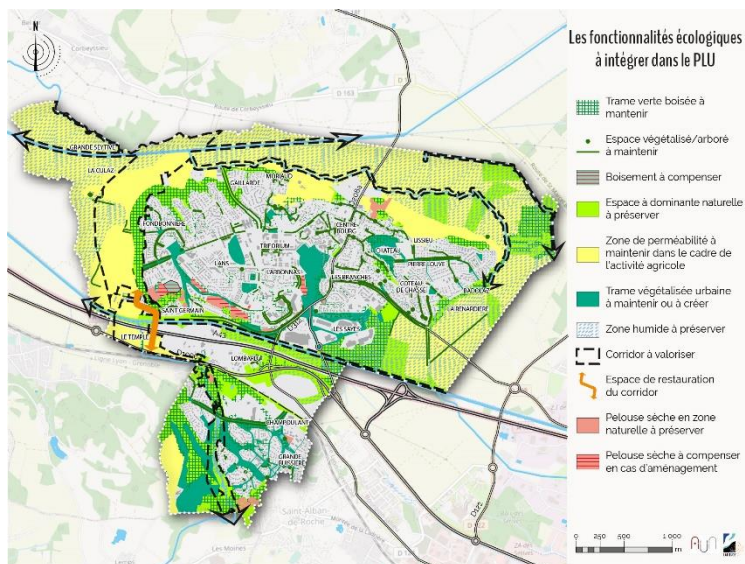
Le site

Le site de projet se situe le long de la Route du Barrage, à la sortie Ouest du bourg ancien. Le site s'inscrit ainsi dans un contexte urbain relativement dense. Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- Tissu patrimonial de l'ancien hameau le long de la route du Moriaud prolongé par un tissu pavillonnaire
- Situation en limite de plateau et en frange le long de la route de Catalan
- Vue surplombant la plaine côté Nord
- Côtière boisée qui marque la limite du plateau
- Existence d'un square en limite le long de la route.
- Risque naturel fort ce qui interdit à la construction une partie du secteur.

Les objectifs de l'OAP

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et végétal existant
- Limiter la densité des cœurs d'îlots et conserver des espaces de qualité résidentielle végétalisés.
- Limiter l'emprise de voies et stationnements nouveaux
- Respecter le découpage parcellaire en lanière
- Favoriser une insertion des constructions au regard des tissus pavillonnaires environnants



L'OAP répondant à l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme

Cet article prévoit : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».

Aussi une OAP spécifique est mise en place et traite des différentes thématiques :

- La préservation des fonctionnalités écologiques (zones humides, pelouses sèches, corridors)
- La restauration et la compensation des milieux écologiques impactés (Zones humides par la ligne Lyon Turin, restauration du corridor d'intérêt SCOT au niveau de l'autoroute, la RD1006 et la voie ferrée, la compensation des pelouses sèches impactées par les sites d'urbanisation en zones U ou AU).

Il faut noter que ces points sont intégrés dans les dispositions réglementaires du PLU garantissant mieux que l'OAP l'intégration de cette dimension.

Ces dispositions viennent compléter les orientations mises en place sur chaque site d'OAP visant à préserver les densités végétales existantes plutôt que de les compenser.

Cette OAP intègre aussi les dispositions suivantes :

- L'aménagement de fanges urbaines végétalisées pour assurer non seulement une qualité paysagère que ce soit en transition avec les espaces naturels ou avec les espaces urbanisés adjacents, mais aussi pour conforter le réseau végétal de micro-corridors propices à la petite faune.
- Le traitement végétalisé des clôtures, la végétalisation des voies, places et cœurs d'îlots pour les mêmes objectifs de renforcer une trame végétale propice à la petite faune, insectes et oiseaux.
- La gestion des eaux pluviales sur le site et la limitation de l'imperméabilisation permettant de limiter les atteintes à l'intégrité des sols.
- La réduction de la pollution lumineuses dans les aménagements afin de favoriser la trame noire propice aux oiseaux et chauves-souris.



La mise en place d'une OAP thématique sur la qualité des zones d'activités

Il s'agit de renforcer la qualité des espaces souvent déconnectés du paysage environnant dans leurs aménagement souvent banalisés par des prescriptions en matière de :

- Qualité des clôtures
- Couleurs des façades
- Aménagements de modes actifs et connexions aux transports en commun
- Limitation de l'imperméabilisation et végétalisation accrue
- Traitement des limites
- ...

LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE PADD

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

Les grands principes du PADD		La cohérence des OAP avec les axes du PADD
1: TROUVER UN ÉQUILIBRE ENTRE LA NÉCESSAIRE PRODUCTION DE LOGEMENTS, LA MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT ET LA QUALITÉ RÉSIDENTIELLE	Objectif 1-1 - Un développement démographique soutenable pour limiter ses impacts sur les besoins en équipements, services	L'ensemble des OAP développent les axes de cohérence suivants : - Conforter l'offre en logements de la ville à partir des espaces bâtis constitués par densification raisonnée et adaptée au site d'accueil et à l'échelle des quartiers environnants. Il s'est agi de trouver les équilibres entre la densité nécessaire à la production de logements sans consommation foncière excessive et l'objectif de qualité résidentielle. Dans cet équilibre les OAP permettent de développer des capacités d'accueil sur des terrains opérationnels (la majorité étant maîtrisés suite aux héritages fonciers de la Ville Nouvelle. En conséquence les OAP correspondent en surface et en typologies diversifiées aux objectifs du PADD. - Développer des quartiers de qualité résidentielle : perméabilités piétonnes, maintien des valeurs patrimoniales bâties et paysagères, développement d'espaces collectifs de quartiers, espaces privatifs extérieurs liés aux logements (dans le cas notamment de l'habitat intermédiaire)
	Objectif 1-2 : Accompagner les besoins induits par le développement démographique et économique (en matière de réseaux, équipements, espaces publics, etc.)	*Les OAP sont concernées essentiellement pas une programmation de logements, la ville nouvelle étant plutôt bien maillée par les équipements en termes de localisation. Une OAP celle de la rue de Lans est dédiée aux équipements et va permettre le confortement de l'offre. L'ensemble des OAP concerne des secteurs déjà équipés au droit ou à proximité des zones qui vont permettre d'assurer un développement à partir d'investissements déjà réalisés en matière de réseaux, voiries et équipements publics. Toutefois la problématique du développement résidentiel conséquent développé par les OAP, se heurte à la capacité de la commune à accompagner l'ensemble de ce développement à court terme. Aussi le phasage entre les différents secteurs d'OAP va permettre de lisser ce développement dans le temps et laisser à la collectivité la possibilité de faire évoluer les structures d'accueil scolaires, périscolaires et petite enfance.
	Objectif 1-3 : Offrir des possibilités de logements correspondant à une large gamme de besoins et promouvoir un habitat de qualité	Les secteurs d'OAP dédiés à l'habitat viennent renforcer la diversité dans les formes urbaines produites avec une orientation très marquée vers l'habitat intermédiaire et collectif. L'ensemble des OAP par la diversité des formes urbaines préconisées allant de l'habitat collectif dans les secteurs plus denses, habitat intermédiaire, habitat individualisé groupé, en complément de l'offre pavillonnaire existante (et encore possible dans les dents creuses des quartiers pavillonnaires) permettent de diversifier l'accueil des habitants et de favoriser la continuité des parcours résidentiels. La diversité de la gamme de l'offre résidentielle recherchée doit aussi permettre de favoriser la diversité sociale et générationnelle et offrant une alternative abordable dans un marché immobilier qui apparaît plutôt bipolarisé : habitat collectif ou individuel qui ne répond pas à la diversité des besoins. Cette plus grande diversité avec le développement plus massif de l'habitat intermédiaire est garante de

		réponse aux besoins des ménages et permet de répondre aux enjeux de maîtrise de la consommation foncière. Les OAP viennent traduire les objectifs de qualité résidentielle du PADD par leurs orientations en matière de traitement des espaces environnants des logements et d'aménagement d'espaces verts de proximité et de maintien des espaces arborés déjà existants.
--	--	--

Les grands principes du PADD		La cohérence des OAP avec les axes du PADD
1 : TROUVER UN ÉQUILIBRE ENTRE LA NÉCESSAIRE PRODUCTION DE LOGEMENTS, LA MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT ET LA QUALITÉ RÉSIDENTIELLE	Objectif 1-4 : Promouvoir un urbanisme regroupé en priorité à partir de l'enveloppe bâtie actuelle et réduire significativement la consommation foncière	Les sites d'OAP à vocation résidentielle ou mixtes sont en large majorité situés dans la partie actuellement urbanisée du bourg 'sauf St Germain et la côtière boisée haute. Aucun site d'OAP résidentielle (et donc de secteur de développement de taille significative), n'est mis en place sur des sites déconnectés des centralisés. Tous les sites permettent de rallier le cœur de ville, les équipements, les commerces et services en moins de 15 mn à pied et sont situés entre 800 m et 2 km de la gare ce qui permet un accès en vélos dans un temps court. En matière de réduction de la consommation foncière d'espaces naturels et agricoles définis par le PADD les OAP concernent une consommation hors PAU (site de St Germain et la côtière boisée haute), de près de 2,5 ha soit environ une année de consommation foncière prévue par le PADD pour les 8 années à venir (objectifs de 2,8 ha par an au maximum). Les autres secteurs sont en dehors des OAP dans des sites résiduels de ZAE et dans la zone AU fermée de la gare.
ORIENTATION N°2 : VALORISER L'ESPACE URBAIN ET ORGANISER DES MOBILITÉS MOINS PÉNALISANTES POUR L'ENVIRONNEMENT	Objectif 2.1 : Fluidifier et diversifier les mobilités au sein de la commune	Les OAP ne viennent pas renforcer les maillages viaires afin de ne pas induire de nouveaux parcours automobiles dans les quartiers résidentiels. Quant au réaménagement des voies existantes et leur sécurisation, ils ne passent pas par les OAP sectorielles mises en place. En effet, le plus souvent ce réaménagement passe par le reprofilage des voies réduisant la vitesse et l'aménagement de parcours cyclistes plus sécurisés. Ces voies sont situées hors des sites d'OAP.
	Objectif 2.2- Traiter toutes les discontinuités des déplacements	Les sites d'OAP prévoient plus particulièrement : → Une forte limitation des emprises viaires nouvelles compte tenu du maillage viaire déjà très important existant et dont les gabarits issus des aménagements de la Ville Nouvelle doivent permettre à terme de supporter des usages mieux partagés que le « tout voiture ».. → Un renforcement systématique des parcours en modes actifs pour réduire la taille des ilots pour les piétons et favoriser des trajets raccourcis

Les grands principes du PADD		La cohérence des OAP avec les axes du PADD
ORIENTATION N°3 : L'ISLE D'ABEAU UNE COMMUNE ACTIVE OÙ LA DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE ACCOMPAGNE LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE	Objectif n°3.1 : les commerces/services : préserver cette offre dans les centralités	Les OAP ne concernent pas directement de espaces de centralité et sont localisées dans de secteurs résidentiels. Aussi en application du PADD leur programmation ne prévoit aucune implantation de commerces et services nouveaux.
	Objectif 3.2 : Bien identifier la vocation des sites économiques et faciliter les évolutions des activités industrielles et artisanales déjà présentes	Une OAP thématique est mise en place en complément du règlement pour améliorer la qualité d'aménagement des sites d'accueil et ainsi valoriser les espaces économiques pour une plus grande attractivité
	Objectif 3.3 : favoriser le développement du tourisme et des loisirs	Thématique non concernée directement par les OAP, mais par le zonage et le règlement.
	Objectif 3.4 : Faciliter les évolutions des activités agricoles	Thématique non concernée directement par les OAP, mais par le zonage et le règlement qui viennent limiter les nouveaux prélèvements sur les espaces agricole et naturels

Les grands principes du PADD		La cohérence des OAP avec les axes du PADD
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	Objectif 4.1 : Préserver le patrimoine historique, urbain et architectural de la commune	Les OAP ne viennent pas impacter des sites d'intérêt patrimonial. Par contre plusieurs se trouvent au contact de sites d'intérêt patrimonial (St Germain jouxtant le site de la chapelle éponyme, Château Delay jouxtant le site de la chapelle St Anne) ou à proximité de tissus bâtis historiques (rue du stade, château Delay, Moriaud). Lorsque l'OAP jouxte le site du patrimoine des chapelles, elle prévoit un éloignement des constructions du monument, et le traitement de ce retrait par un parc ou par l'aménagement d'espaces végétalisés vecteurs d'usages collectifs. Là encore il s'agit d'éviter que les nouvelles constructions qui viennent en densification des espaces, soient vectrices d'une banalisation paysagère à proximité des monuments. Quand l'OAP est à proximité des tissus bâtis historiques il a été recherché une gradation des formes urbaines en privilégiant un habitat intermédiaire plutôt qu'en systématisant l'habitat collectif souvent hors d'échelle avec les niveaux R+1 +combles du bâti historique, ou encore en maintenant ou aménageant un espace de transition végétalisé. Celui-ci permet de créer des espaces tampons entre les formes urbaines et traiter des « coutures urbaines ».
	Objectif 4.2 : Renforcer les qualités paysagères de la commune	Dans cet objectif les OAP ont prévu : → Le maintien de la majorité des espaces arborés existants (sauf pour S Germain où une compensation devra être mise en œuvre) → Le traitement paysager à dominante végétalisée des limites d'opération → Le traitement des échelles urbaines → Le traitement qualitatif des clôtures (végétalisation) → L'inscription dans les pentes en suivant les courbes de niveaux toujours moins impactant que les constructions en sens inverse des courbes de niveaux nécessitant plus de mouvements de sols et réduisant plus fortement l'intégrité des sols (sauf en cas de pilotis)
	Objectif 4.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune	L'OAP mise en place au titre de l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme traite les thématiques de la préservation et de la restauration des corridors, de la préservation et de la compensation des habitats protégés qui, peuvent être impactés (zones humides, pelouses sèches), de la trame noire, de la maîtrise de l'imperméabilisation, de la végétalisation accrue avec un traitement végétalisés des limites d'opération et des clôtures permettant ainsi de renforcer le maillage de la trame verte de proximité favorable à la petite faune, oiseaux et insectes. Les OAP traitent aussi de la limitation de l'artificialisation des sols et des impacts sur la trame brune (limitation des emprises viaires, maintien d'espaces végétalisés en proportion significative). Les OAP sectorielles recherchent aussi la préservation des structures végétales existantes quelle que soit la qualité des espèces arborées présentes. En effet c'est la densité végétale qui compte ici et le maintien des sujets existants (qui souvent sont des feuillus soit spontanés, soit de plantation ancienne). Il s'agit ainsi au-delà de leur rôle dans le fonctionnement écologique du territoire de les préserver pour leur rôle dans la lutte contre les effets du changement climatique.



LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT
POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

LE REGLEMENT ECRIT

Les dispositions du règlement prévoient :

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

Le règlement détermine plusieurs secteurs visant :

- Valoriser les centralités qu'elles soient de formes bâties historiques ou de forme urbaine plus récente.
- Maintenir le caractère résidentiel limitant les autres fonctions dans les zones à dominante d'habitat avec des formes urbaines le plus souvent pavillonnaires.
- La vocation affirmée d'équipements avec la zone Ue, pour les pôles concentrant les grands ensembles d'équipements. Mais les équipements sont autorisés dans toutes les zones pour faciliter leur déploiement le cas échéant.
- La préservation et la clarification des vocations économiques sur les espaces d'accueil économique
- La préservation des espaces agricoles avec la zone A. Aucun STECAL n'est mis en place dans les espaces agricoles
- La préservation des espaces d'intérêt écologique et paysager avec la zone N. Des STECAL sont mis en place pour gérer des activités de jardins partagés existants.

Ainsi les zones mises en place sont les suivantes :

Nom de la zone	Description
UA	Zone urbaine à dominante résidentielle de très forte densité
UAc	Zone urbaine à caractère de centralité multifonctionnelle de très forte densité
UB	Zone urbaine à dominante résidentielle de forte densité
UC	Zone urbaine à dominante résidentielle de densité intermédiaire
UCc	Zone urbaine à caractère de centralité multifonctionnelle de densité intermédiaire
UD	Zone urbaine à dominante résidentielle à dominante pavillonnaire
UE	Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics
UEa	Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics et autorisant les constructions agricoles
UH	Zone urbaine présentant des formes urbaines historiques et à vocation résidentielle
UHc	Zone urbaine présentant des formes urbaines historiques et à caractère de centralité multifonctionnelle
UIa	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de production
UIb	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de services et tertiaires
UIc	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques commerciales
UL	Zone urbaine principalement dédiée aux activités de loisirs et touristiques
UX	Zone urbaine de fonctionnalité autoroutière
2AU fermée	Zone à urbaniser à vocation mixte (habitat et activités économiques à dominante de bureaux et à l'exclusion des activités commerciales)
1AUa ouverte	Zone à urbaniser à vocation résidentielle
A	Zone agricole constructible pour les besoins économiques des exploitations agricoles professionnelles
Ap	Zone agricole inconstructible
N	Zone naturelle de protection des espaces naturels et forestiers
NL	Zone naturelle de loisirs n'autorisant pas de construction, mais autorisant des aménagements de plein air
Nj	STECAL destiné à la gestion des jardins partagés ou familiaux permettant la construction limitée d'abris de jardins

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

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

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

Conditions

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

N°3 : Les constructions de la sous-destination Artisanat et commerce de détail sont autorisées dans la limite de 300m² de surface de vente totale.

N°4 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires à l'activité et au fonctionnement autoroutier.

N°5 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

N°6 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 250 m² de surface de plancher.

N°7 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

➤ Nouvelles habitations :

Elles ne sont autorisées que pour les exploitations agricoles professionnelles si elles sont nécessaires sur l'exploitation (c'est-à-dire comme nécessitant la présence rapprochée et permanente de l'exploitant) et elles doivent être regroupées avec les constructions techniques agricoles de façon rapprochée. Elles sont limitées à 180 m² de surface de plancher.

➤ Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50m² :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
 - 30% de la surface de plancher de l'habitation
 - De 180 m² de surface de plancher et de 180m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
 - 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3,50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée en tout point de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée en tout point du bassin) et dans la limite d'une surface de bassin de 40m².

➤ Changements de destination

Les changements de destination identifiés sont autorisés pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme vers les sous-destinations suivantes : Logement, autres hébergements touristiques, sous-destination centre de congrès et d'exposition (au sens de salle de séminaire)

N°8 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées sous réserve qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles ne sont autorisées que si leur implantation sur le site considéré est nécessaire à leur fonctionnement. De plus les dispositifs de production photovoltaïque au sol sont interdits.

N°9 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées à une exploitation agricole professionnelle telle que définie dans le titre 1 soit :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole professionnelle,
- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;
- Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette

production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N°10 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires à l'activité agricole.

N°11 : La sous-destination concernée est autorisée uniquement s'il s'agit d'aménagements liés à la gestion des risques.

N°12 : Pour les exploitations agricoles professionnelles, les seuls dépôts organiques d'origine végétale ou animale nécessaires à l'activité agricole sont autorisés

N°13 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

➤ Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50m² :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :

30% de la surface de plancher de l'habitation

De 180 m² de surface de plancher et de 180m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).

- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
 - 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3,50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée en tout point de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée en tout point du bassin) et dans la limite d'une surface de bassin de 40m².

N°14 : Les abris de jardins sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol maximale de 10m² et de 2,50m de hauteur mesurée au point le plus haut de la construction

N°15 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension

des constructions existantes de cette sous-destination.

N°16 : les constructions de la sous destination concernée sont autorisées si elles sont en lien avec les équipements de la zone.

N°17 : les constructions de la sous-destination considérée sont autorisées si elles sont en lien avec la vente des productions agricoles.

N°18 : les constructions de la sous-destination considérée sont autorisées si elles présentent une surface minimale de plancher à usage de vente de 300m²

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

1 : TROUVER UN ÉQUILIBRE ENTRE LA NÉCESSAIRE PRODUCTION DE LOGEMENTS, LA MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT ET LA QUALITÉ RÉSIDENTIELLE

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

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

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

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

ORIENTATION N°3 : L'ISLE D'ABEAU UNE COMMUNE ACTIVE OÙ LA DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE ACCOMPAGNE LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE

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

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

Objectif 3.3 : favoriser le développement du tourisme et des loisirs

Objectif 3.4 : Faciliter les évolutions des activités agricoles

En zones U

Destination	Sous destination	Ua	Uac	Ub	Uc	Ucc	Ud	Ue	Uea	Uh	Uhc	Uia	Uib	Uic	Ul	Ux
Habitation	Logement	V	V	V	V	V	V	V*1	X	V	V	X	X	X	X	X
	Hébergement	V	V	V	V	V	V	X	X	V	V	X	V*15	X	X	X
	Artisanat et commerce de détail	V*2	V*3	V*2	V*2	V*3	V*2	X	V*17	V*2	V*3	V*2	V*2	V*18	X	V*4
	Restauration	V*2	V*5	V*2	V*2	V*5	V*2	V*16	X	V*2	V*5	V*5	V*5	V*5	V*5	V*4
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*2	V	V	V*2	V	V*2	X	X	V*2	V	V*2	V	V*6	X	X
	Hôtel	V*2	V	V	V*2	V	V*2	X	X	V*2	V	V	V	V	V	X
	Autres hébergements touristiques	V*2	V*2	V*2	V*2	V*2	V*2	X	X	V*2	V*2	X	X	X	V	X
	Cinéma	V	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics																

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	V	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	V	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	X	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	V*2	V*2	V*2	V*2	V*2	V*2	X	X	X	X	V	V	V*2	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V*2	V*2	V*2	X	X
	Bureau	V*2	V*7	V*2	V*2	V*6	V*2	X	X	V*2	V*2	V	V	X	X	V*4
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X	V	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X	X
Destination	Sous destination	Ua	Uac	Ub	Uc	Ucc	Ud	Ue	Uea	Uh	Uhc	Uia	Uib	Uic	Ul	Ux

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

1 : TROUVER UN ÉQUILIBRE ENTRE LA NÉCESSAIRE PRODUCTION DE LOGEMENTS, LA MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT ET LA QUALITÉ RÉSIDENTIELLE

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

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

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

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

On rappelle que la zone 2AU est fermée à l'urbanisation, elle n'autorise donc aucune construction et sera réglementée au moment de son ouverture à l'urbanisation

Pour les zones AU ouvertes à l'urbanisation

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

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

ORIENTATION N°3 : L'ISLE D'ABEAU UNE COMMUNE ACTIVE OÙ LA DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE ACCOMPAGNE LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE

Objectif 3.3 : favoriser le développement du tourisme et des loisirs

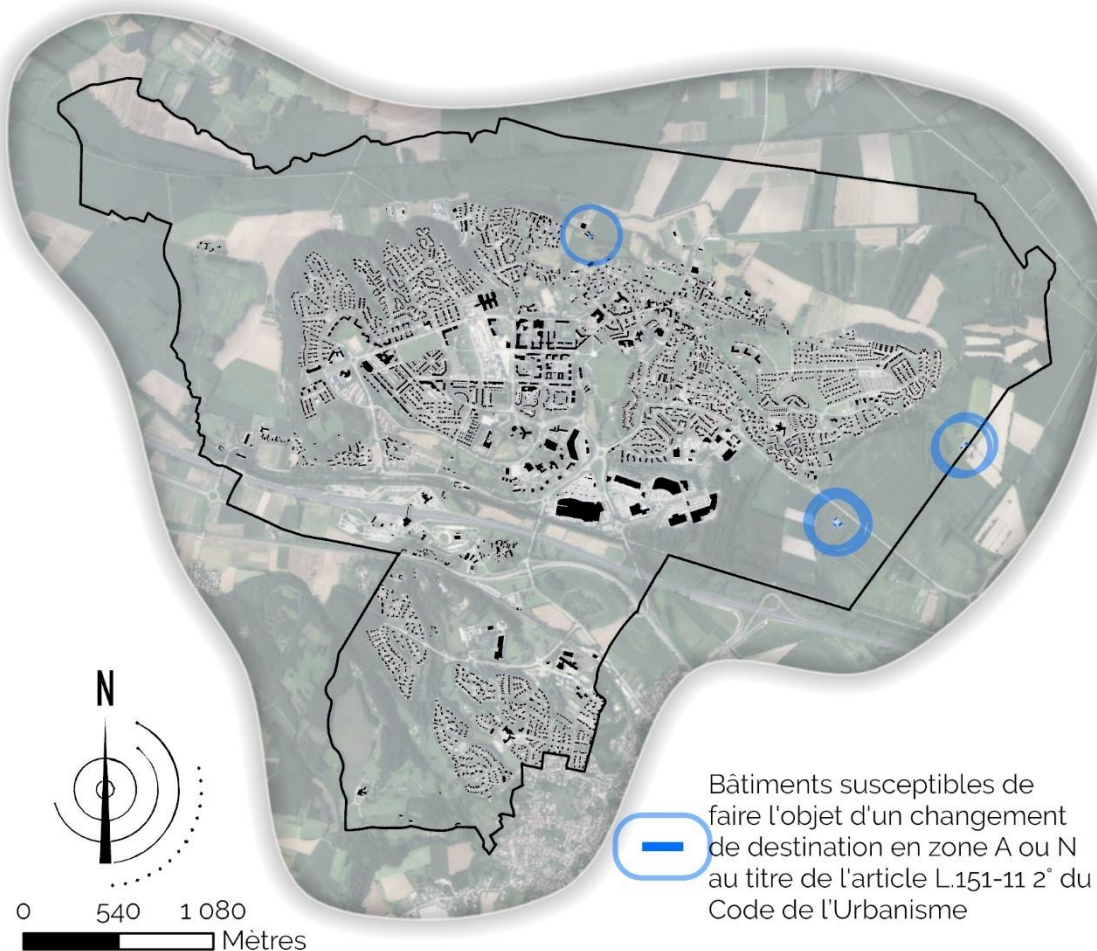
Objectif 3.4 : Faciliter les évolutions des activités agricoles

Pour les zones A

Destination	Sous destination	A	Ap
Habitation	Logement	V'7	V'7
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hôtel	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
	Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V'8	V'11
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Équipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
	Lieux de culte	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V'9	X
	Exploitation forestière	X	X
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X



LES CHANGEMENTS DE DESTINATION



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

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

→ Les constructions d'habitations et les constructions techniques nécessaires aux exploitations agricoles professionnelles. Le caractère professionnel a été défini dans les dispositions générales de façon à éviter le mitage de l'espace agricole.

→ La gestion des habitations existantes (extension des habitations dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, les annexes et piscines en taille limitée).

La zone A ne prévoit pas de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) :

Concernant les changements de destination, ils ont été mis en place sur des constructions n'ayant en plus d'usage agricole et dont certaines ont déjà changé d'usage depuis de nombreuses années et servent de locaux accessoires à l'habitation ou de logements. Afin de sécuriser les autorisations du droit des sols permettant les évolutions de ces constructions une identification au titre des changements de destination est mise en place.

Ces changements de destination sont ciblés vers le logement, les hébergements touristiques ou encore la sous-destination Centre de congrès et d'exposition dont relèvent les activités de salles de séminaire.



Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

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

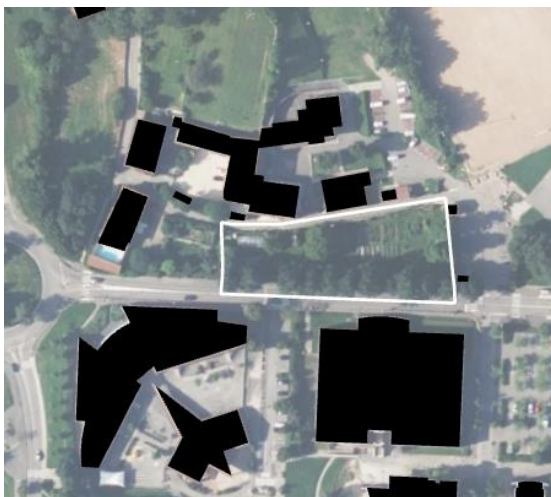
Objectif 4.1 : Préserver le patrimoine historique, urbain et architectural de la commune

Objectif 4.2 : Renforcer les qualités paysagères de la commune

Objectif 4.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

Dans les zones N

Destination	Sous destination	N	NL	Nj
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Restauration	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Hôtel	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V*8	V*8	V*8
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X



Emprise de la zone Nj le long du boulevard Saint-Hubert (en blanc)

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

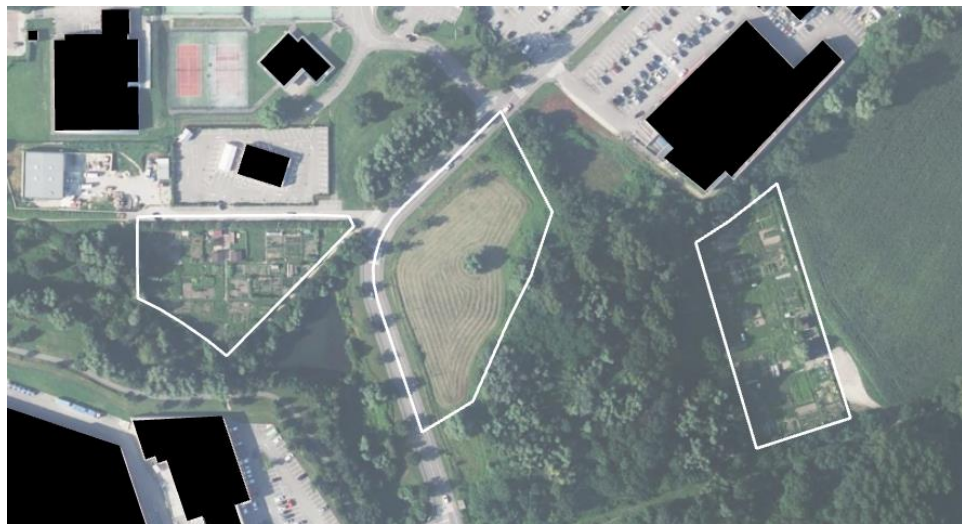
Elles sont dédiées à la préservation des milieux naturels, des paysages (ceux-ci pouvant être bâtis ponctuellement), les cours d'eau et leurs abords dans la zone urbaine notamment. La large majorité de ces zones concerne les espaces de coteaux boisés, les abords de la Bourbre et les espaces de compensation en cours ou réalisée de façon à garantir leur pérennité.

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

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

Nj : mis en place sur les jardins partagés. Leur délimitation correspond exactement aux emprises de jardins existantes sans extension au-delà de ce qui est déjà à cet usage.

Le règlement de celui-ci autorise les abris de jardin sans lien avec une habitation dans la limite de 10 m² d'emprise au sol et de 2.50 m de hauteur.



Emprise des zones Nj aux Sayes (en blanc)

À noter que la zone NL n'est pas un STECAL, n'autorisant pas de nouvelles constructions : il s'agit d'un secteur dédié aux aménagements de plein air pour des loisirs (promenades, aires récréatives etc.), ces espaces correspondent soit à des parcs existants ou à aménager, soit à des espaces verts linéaires le long des voies, soit encore aux abords de certains monuments comme la chapelle St germain afin de permettre leur valorisation (aménagements de promenades, aires de jeux soit encore à la partie non bâtie du golf.

La mise en place de ces zones NL permet aussi de garantir des continuités de sols non imperméabilisés et végétalisés participant au maintien des trames vertes paysagères et écologiques de proximité.



Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

1 : TROUVER UN ÉQUILIBRE ENTRE LA NÉCESSAIRE PRODUCTION DE LOGEMENTS, LA MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT ET LA QUALITÉ RÉSIDENIELLE

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

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

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

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

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

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

Objectif 4.2 : Renforcer les qualités paysagères de la commune

Objectif 4.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

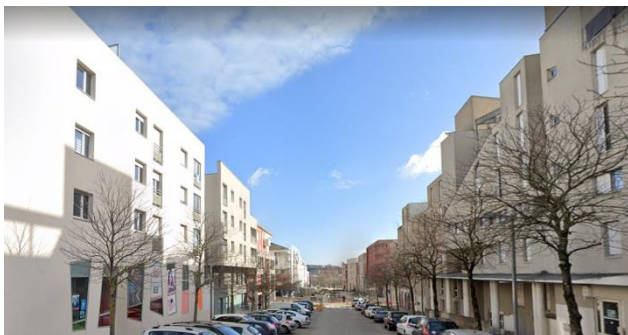
Volumétrie et implantations des constructions et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour chaque zone le règlement a intégré des dispositions visant à respecter l'harmonie et le caractère bâti et paysager des sites, bien différents entre :

- Les différentes formes du bâti historique : le cœur ancien historique et les anciens hameaux aujourd'hui rattrapés par les développements urbains de la Ville Nouvelle ...
- Les différentes formes urbaines avec leurs densités et volumétries variées issues de la ville nouvelle et des développements plus récents allant des quartiers denses d'habitat collectifs aux quartiers pavillonnaires plus ou moins denses ou organisés.
- Les secteurs aux constructions dont les formes sont liées aux usages (équipements en Ue et activités économiques en Ui)
- Concernant les secteurs de développement futur, le règlement des zones AUa est venu compléter les orientations des OAP en précisant les implantations, volumétries dans un équilibre recherché entre une intégration dans les caractéristiques urbaines du bâti à proximité et la recherche d'une densification (rendue nécessaire et obligatoire dans, les objectifs de modération de la consommation foncière) mais acceptable au regard du contexte de la morphologie urbaine.
- Dans les zones agricoles, peu de constructions sont possibles en dehors de la gestion des habitations présentes et de la construction de bâtiments techniques agricoles, aussi le règlement a cherché à gérer les deux situations en termes de formes bâties et d'implantations.
- Dans les zones naturelles, seules les extensions du bâti existant étant possible, le règlement a recherché une adaptation des règles à cette situation.

L'écriture du règlement a conservé la plupart des principes du règlement antérieur qui est récent et a cependant précisé la portée des règles pour faciliter leur application.





Les zones urbaines

Les zones UA, Ub et Uc

Elles correspondent majoritairement aux secteurs les plus denses avec une gradation de hauteurs entre :

- Les zones Ua (dont Uac) les plus denses et de hauteur les plus élevées
- Les zones Ub de densité et de hauteur intermédiaires
- Les zones Uc (dont Ucc) de densité et de hauteur un peu inférieures

Objectif de la règle dans ces zones :

Valoriser le caractère urbain densifié du site et faciliter les évolutions à terme, permettre une densification en tenant compte des échelles des quartiers

Les règles principales :

Les hauteurs sont graduées entre les zones :

Zone	Conditions de hauteur
Ua et Uac	La hauteur maximale des constructions est fixée à 19 mètres et R+4+combles (ou R+4+Attique)
Ub	La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres et R+3+combles (ou R+3+Attique)
Uc et Ucc	La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres et R+2+combles (ou R+2+Attique)

De plus afin de traiter les transitions volumétriques avec les zones pavillonnaires qui peuvent être adjacentes, la règle suivante a été mise en place :

« Lorsque la construction vient s'implanter dans une bande de 8m à compter de la limite séparative constituant une limite de zone avec la zone Ud, la hauteur maximale de la construction dans cette bande de 8m ne peut excéder 10 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique) »

Les implantations par rapport aux voies sont libres sauf lorsque le document graphique met en place des lignes de recul déterminées au regard de la cohérence d'implantation sur voie par rapport à un tissu urbain existant.

Les implantations par rapport aux limites séparatives sont libres sauf lorsque le document graphique détermine des linéaires et des secteurs justifiés au regard de la cohérence d'implantation dans des secteurs déjà bâtis :

« Dans ces secteurs et le long de ces linéaires, les constructions hors bassins de piscines et hors annexes d'au plus 6 m² d'emprise (annexes dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite), doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D \geq H/2$, et $D \geq 4,00$ m) »

Les zones Ud

Elles correspondent aux secteurs à dominante pavillonnaire avec les caractéristiques principales suivantes :

- Implantation généralisée en retrait des voies et des limites séparatives ;
- Les hauteurs sont comprises entre RDC et R+1+c ;
- Peu d'ordonnancement des constructions vis-à-vis des voies dans les secteurs les plus récents ou à l'inverse un ordonnancement assez marqué dans les formes urbaines accolées de la ville nouvelle.
- Des enjeux d'évolution des logements pour faire face aux évolutions des situations familiales (extensions) et de requalification énergétique,

Objectif de la règle :

Laisser des possibilités d'optimisation foncière tout en maîtrisant la densification sur le plan des formes urbaines et du paysage produit.

Les règles principales :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique) en cohérence avec le tissu bâti existant
- Sauf indication contraire portée au règlement graphique par une ligne de recul, les



constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue avec un retrait minimal de 4 m de la limite de référence.

- Les implantations par rapport aux limites séparatives sont libres sauf lorsque le document graphique détermine des linéaires et des secteurs justifiés au regard de la cohérence d'implantation dans des secteurs déjà bâtis.
- La mise en place de distances entre les constructions principales sur un même terrain pour permettre la ventilation des ilots et limiter les ombres portées entre les constructions (limitant l'efficacité des panneaux solaires).

Les zones Uh (dont Uhc)

Ces secteurs sont caractérisés par des formes urbaines traditionnelles dominantes :

- En majorité à l'alignement de la voie dans le centre
- Des volumétries en moyenne à R+1 +combles et ponctuellement R+2
- Des faitages en très large majorité parallèles à la voie dans le bourg et parfois perpendiculaires à la voie (très ponctuellement sur les anciens bâtiments agricoles de hameaux)
- Des implantations sur limites séparatives en ordre continu (d'une limite à l'autre) ou de façon semi-continue (sur au moins une limite séparative latérale)

Objectif de la règle :

Préserver le caractère patrimonial des implantations et volumétries bâties historiques

Les règles principales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres et R+2+combles et elle doit être cohérente avec celle du bâti avoisinant sur la même rue.
- Les constructions s'implantent sur la limite de référence.
- Le règlement graphique définit des linéaires et des secteurs dans lesquels les constructions s'implantent en cohérence avec le tissu bâti existant.



Les zones Ue d'équipements, Ui économiques, Ux autoroutière

Elles présentent des formes urbaines liées aux fonctions des constructions le plus souvent avec de grandes volumétries nécessitées par les activités qu'elles abritent.

Dans ces secteurs les typologies bâties sont très différentes et proviennent souvent soit de l'historique de la construction, soit des contraintes spécifiques qui sont liées à leurs usages. Des besoins en implantations et les volumétries sont donc très divers :

- En retrait des voies ou à l'alignement
- Des volumétries très variables et pouvant être importantes (salles des fêtes, écoles, bâtiments industriels, centres commerciaux...)
- Implantation généralement en retrait des limites séparatives ou en limites selon la configuration du terrain

L'objectif de la règle

- Favoriser une optimisation du foncier
- Prendre en compte la diversité des contraintes techniques

Les règles principales

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Dans la zone Ue : 19 mètres en Ue et 10 m
- Dans la zone Uea : 10 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique)
- Dans la zone Ula : La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.
- Dans la zone Ulb : La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.
- Dans la zone Ulc : La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres.
- Dans la zone Ux : La hauteur maximale des constructions est fixée à 19 mètres.

Dans les zones Ue et Uea et Ux les constructions s'implantent librement sauf ligne de recul indiquée au document graphique

Dans les zones Ui les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue avec un retrait minimal de 3 m des voies.

Dans toutes ces zones les constructions s'implantent librement par rapport aux limites séparatives sauf lorsque celles-ci constituent une limite de zone avec une zone à dominante résidentielle.

La zone Ul

Elle correspond au secteur bâti du site du golf.

L'objectif de la règle

- Favoriser une optimisation du foncier
- Prendre en compte les contraintes techniques

Les règles principales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique) en cohérence avec la hauteur des constructions existantes
- Lorsque le règlement graphique n'indique aucune ligne de recul, les constructions peuvent s'implanter librement
- Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 4 m des limites séparatives ou avec le même retrait que celui de la construction existante.



Les zones 1AUa

Les zones AUa à vocation principale résidentielle correspondent aux secteurs encadrés par les OAP et où une certaine densification doit être engagée.

Objectif de la règle :

Laisser des possibilités d'optimisation foncière tout en maîtrisant la densification sur le plan des formes urbaines et du paysage produit.

Les règles principales :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres et R+2+combles (ou R+2+Attique) en cohérence avec le tissu bâti existant
- Sauf indication contraire portée au règlement graphique par une ligne de recul, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue avec un retrait minimal de 2 m de la limite de référence
- Les implantations par rapport aux limites séparatives sont libres sauf lorsque le document graphique détermine des linéaires et des secteurs justifiés au regard de la cohérence d'implantation dans des secteurs déjà bâtis.

Les zones A

La zone agricole permet uniquement la construction de bâtiments techniques agricoles et la gestion des habitations existantes. Cet espace regroupe à la fois des habitations d'époques différentes et des bâtiments agricoles pour lesquels le respect des réglementations technique génère des contraintes spécifiques.

Les objectifs de la règle :

- Prendre en compte les contraintes techniques des bâtiments agricoles qui peuvent présenter des volumétries importantes.
- Gérer la présence d'un habitat traditionnel aux implantations proches des voies et souvent sur limites séparatives pour le bâti ancien historique.
- Gérer les constructions d'habitation établies depuis les années 1960/70 aux implantations généralement en retrait des voies et des limites séparatives.

Les règles principales

- La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à 10 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique). La hauteur des constructions agricoles est limitée à 15 m
- Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de la limite de référence.
- Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 4 m des limites séparatives. Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Les zones N

Ces zones ne permettent pas de nouvelles constructions en dehors de la gestion des habitations existantes et de leurs annexes.

Les objectifs de la règle

Gérer la présence d'un habitat qui reste ponctuel qui peut être

- Soit traditionnel aux implantations proches des voies et souvent sur limites séparatives pour le bâti ancien historique.
- Soit établi depuis les années 1960/70 aux implantations généralement en retrait des voies et des limites séparatives

Les règles principales

- La hauteur maximale des constructions d'habitation quand elle est autorisée est fixée à 10 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique). Et dans les STECAL Nj, la hauteur des constructions d'abris de jardins est limitée à 2,50m
- Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de la limite de référence.
- Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 4 m des limites séparatives. Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

1 : TROUVER UN ÉQUILIBRE ENTRE LA NÉCESSAIRE PRODUCTION DE LOGEMENTS, LA MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT ET LA QUALITÉ RÉSIDENTIELLE

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

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

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

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

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

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

Objectif 4.2 : Renforcer les qualités paysagères de la commune

Objectif 4.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'environnement de la construction, son caractère plus ou moins minéral, plus ou moins végétalisé procède de deux approches :

- Une paysagère : le traitement des abords permet d'insérer une construction dans le site environnant, en tenant compte notamment du caractère historique ou plus récent des ilots d'implantation.
- Une environnementale : le caractère végétalisé des espaces participe au maintien d'une biodiversité ordinaire dans les espaces bâtis, à la limitation de l'imperméabilisation et à la lutte contre les effets du réchauffement climatique et des ilots de chaleur.

Le PLU porte une ambition importante dans l'ensemble de ces domaines et prévoit une végétalisation importante des espaces environnants la construction.

Les objectifs de la règle

- Accompagner le développement et la densification en cours par des espaces qualitatifs à dominante végétalisée
- Lutter contre le ruissellement des eaux pluviales (et les risques qui en découlent)
- Maintenir le plus possible l'intégrité du sol dans les secteurs de développement urbain
- Favoriser le développement d'espaces de fraîcheur dans l'espace urbain.

À noter que le règlement vient appuyer les orientations déjà importantes figurant dans les OAP et en étend certaines à l'ensemble des zones U et AU. De plus ces dispositions sont complétées sur certains secteurs par des protections spécifiques des espaces végétalisés et principalement arborés.

Les règles principales

Dans toutes les zones U et AU, il est prévu :

- La plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface à proximité des places créées.
- Dans toutes les zones, il est exigé que 100 % de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales

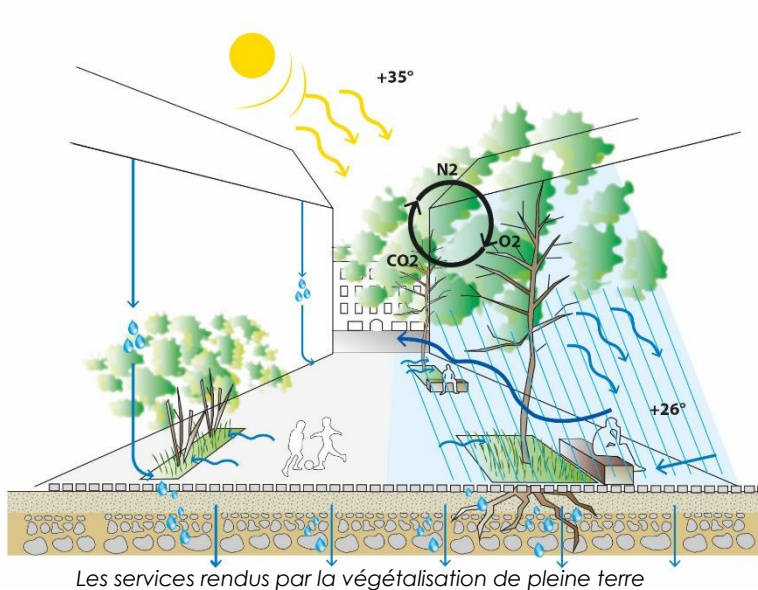




- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » ou maçonnés sont interdits. Les noues seront privilégiées
- Les espaces communs comme 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.

De plus plusieurs règles viennent préserver les plantations existantes et renforcer la densité végétale

- Il est imposé la plantation d'un arbre de moyenne ou haute tige par tranche de 100 m² de terrain total.
- L'espace formé par un rayon de 3 m mesuré à partir du tronc des arbres de haute tige (est considéré comme haute tige tout arbre présentant une hauteur supérieure à 2 m) sera maintenu en pleine terre.
- Pour les nouvelles constructions principales, il est exigé une végétalisation de pleine terre en pied de construction sur au moins un tiers du linéaire de façades et sur une largeur d'au moins deux mètres. En cas d'implantation à l'alignement des voies, cette végétalisation sera réalisée sur les côtés ou sur la façade arrière.
- Pour les constructions ayant une façade supérieure à 15 m, les césures de volumétrie sont obligatoires. Une partie de celles-ci sera traitée avec un système de végétalisation des façades (plantes grimpantes sur treillis par exemple).
- Lorsque les constructions ne sont pas sur limites séparatives, les limites parcellaires devront être végétalisées sur une largeur minimale de 3m à compter de la limite parcellaire. Cette largeur passe à 5m lorsque la limite parcellaire constitue une limite de la zone U considérée.
- Les espaces végétalisés de pleine terre ne seront pas recouverts de bâches
- Les haies seront d'espèces locales et variées avec au moins 3 espèces différentes (les haies monospécifiques sont interdites).
- Implantation des stockages et des stationnements : Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.



Ces règles sont motivées par :

- La nécessité de lutter contre les effets du réchauffement climatique : la végétalisation de l'espace urbain et des constructions est un moyen efficace pour diminuer la température et les effets délétères des îlots de chaleur sur la santé.
- La conservation de l'esprit de la conception de la ville nouvelle qui a basé son développement sur l'aménagement de trames vertes en proportion significative : la plantation de haies, les transitions paysagères végétalisées entre les opérations de construction souvent d'architectures disparates, l'
- Le renforcement de la biodiversité urbaine à travers le développement d'espaces favorables aux oiseaux, insectes, chauves-souris, petits mammifères...

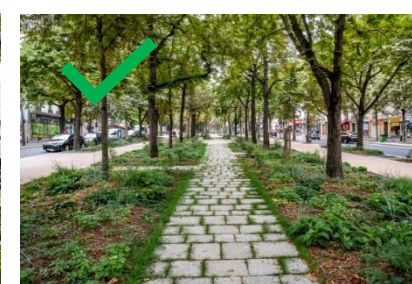
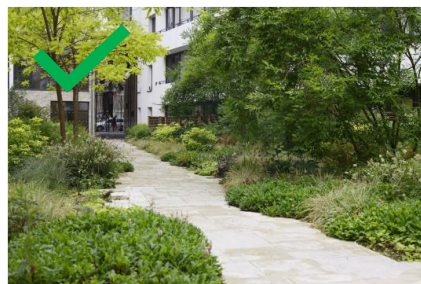


Végétaliser les espaces et assurer une fraîcheur optimale

La végétation intégrée aux zones bâties améliore l'environnement immédiat de chaque construction.

Par l'évapotranspiration, les températures ambiantes sont abaissées, le niveau d'humidité est amplifié et la ventilation naturelle canalisée.

À ce titre, les arbres qui jouent le rôle de protection solaire doivent avoir un tronc élancé afin de ne pas freiner l'écoulement du vent.





Puis par zone il est exigé des espaces végétalisés de pleine terre :

Zone	Coefficient de végétalisation et dispositions spécifiques
Ua et Uac	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 10% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction dont au moins 50% d'un seul tenant.
Ub	Si un espace de pleine terre est isolé et d'une surface inférieure à 8 m ² , il n'est pas comptabilisé dans le coefficient global.
Uc et Ucc	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 20% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction. Ces espaces de pleine terre doivent être continus. Si un espace de pleine terre est isolé et d'une surface inférieure à 8 m ² , il n'est pas comptabilisé dans le coefficient global.
Ud et Uh Uhc	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 50% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction. Ces espaces de pleine terre doivent être continus. Si un espace de pleine terre est isolé et d'une surface inférieure à 8 m ² , il n'est pas comptabilisé dans le coefficient global.
Ue et Uea	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 10% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction. Ces espaces de pleine terre doivent être continus. Si un espace de pleine terre est isolé et d'une surface inférieure à 8 m ² , il n'est pas comptabilisé dans le coefficient global.
UL	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 10% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction. Ces espaces de pleine terre doivent être continus. Si un espace de pleine terre est isolé et d'une surface inférieure à 8 m ² , il n'est pas comptabilisé dans le coefficient global.
Ux	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 10% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction. Ces espaces de pleine terre doivent être continus. Si un espace de pleine terre est isolé et d'une surface inférieure à 8 m ² , il n'est pas comptabilisé dans le coefficient global.

De plus le règlement prévoit dans les prescriptions concernant les clôtures une végétalisation importante et variée. Ces dispositions viennent en complément des OAP sur les secteurs de développement. Les OAP ont prévu systématiquement des espaces de transition paysagère végétalisée en limite de zones d'aménagement avec les espaces agricoles ou naturels, des trames vertes supports d'usage à aménager.

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

1 : TROUVER UN ÉQUILIBRE ENTRE LA NÉCESSAIRE PRODUCTION DE LOGEMENTS, LA MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT ET LA QUALITÉ RÉSIDENTIELLE

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

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

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

Objectif 4.2 : Renforcer les qualités paysagères de la commune

Objectif 4.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les règles sont renforcées dans les espaces patrimoniaux de bâti historique.

Les stationnements

Les problématiques de stationnements sont différentes entre :

- Les zones urbaines plus denses du cœur historique et des quartiers anciens présentant les contraintes liées au tissu urbain ancien.
- Les zones de développement
- Les zones pavillonnaires ou de développement à venir où les contraintes techniques liées à la configuration des terrains sont moindres,
- Les secteurs économiques ou d'équipements où les besoins en stationnements sont liés à la nature des activités

Aussi le PLU prévoit des règles différenciées selon les typologies d'occupation. La recherche d'une mutualisation des aires de stationnement est aussi poursuivie par le règlement. Toutefois on rappelle que les domanialités privées de certains espaces de stationnement peuvent engager la responsabilité des propriétaires des espaces de stationnement en cas de problèmes (de sécurité). Cela incite le plus souvent à clore ces espaces et en limiter les usages hors des résidents ou de la clientèle.

Enfin le PLU met aussi en place des normes maximales pour limiter la consommation foncière pour ces usages.

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

ORIENTATION N°2 : VALORISER L'ESPACE URBAIN ET ORGANISER DES MOBILITÉS MOINS PÉNALISANTES POUR L'ENVIRONNEMENT

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

Objectif 2.2- Traiter toutes les discontinuités des déplacements

Le PLU prévoit les règles suivantes :

Stationnement automobile

Sous destination	règles
Logement	1 place <u>maximum</u> par logement pour les logements locatifs sociaux. 1 place <u>minimum</u> par tranche de 45 m ² de surface de plancher pour les autres logements sans dépasser 2 places maximum par logement. De plus au moins 50% des places devront être intégrées au volume bâti.
Hébergement	0,9 place <u>minimum</u> et 1 place <u>maximum</u> pour 3 hébergements
Artisanat et commerce de détail	En dessous de 150 m ² de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement. Pour les commerces d'une surface de plancher inférieure à 1000 m ² , l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder la surface de plancher du commerce. À partir de 150 m ² de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> pour 30 m ² de surface de plancher à partir du 1 ^{er} m ² de surface de plancher ; En cas d'ensemble commercial, le nombre de places est calculé à l'échelle de l'ensemble. Pour les commerces d'une surface de plancher supérieure à 1000m ² l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder 75% de la surface de vente. Afin de réduire les emprises au sol, les stationnements pourront être réalisés en superstructure ou en sous-sol..
Restauration	1 place minimum pour 10 m ² de salle de restaurant
Commerce de gros	1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	En dessous de 150 m ² de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement. Pour les commerces d'une surface de plancher inférieure à 1000 m ² , l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder la surface de plancher du commerce. À partir de 150 m ² de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> pour 30 m ² de surface de plancher à partir du 1 ^{er} m ² de surface de plancher ; En cas d'ensemble commercial, le nombre de places est calculé à l'échelle de l'ensemble. Pour les commerces d'une surface de plancher supérieure à 1000m ² l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder 75% de la surface de plancher du commerce.
Hôtel	1 place minimum pour 80 m ² de surface de plancher.
Autres hébergements touristiques	1 place minimum pour 80 m ² de surface de plancher.
Cinéma	1 place maximum pour 3 places de spectateur
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs	1 place minimum pour 30 m ² de surface de plancher



délégataires	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place minimum pour 30 m2 de surface de plancher
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place minimum pour 30 m2 de surface de plancher
Salles d'art et de spectacles	1 place minimum pour 30 m2 de surface de plancher
Équipements sportifs	1 place minimum pour 30 m2 de surface de plancher
Autres équipements recevant du public	1 place minimum pour 30 m2 de surface de plancher
Lieux de culte	-
Exploitation agricole	-
Exploitation forestière	-
Industrie	1 place maximum pour 100 m2 de surface de plancher
Entrepôt	1 place maximum pour 180 m2 de surface de plancher
Bureau	1 place maximum pour 30 m2 de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	1 place minimum pour 180 m2 de surface de plancher
Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place maximum pour 30 m2 de surface de plancher

Stationnement des vélos

Sous destination	Toutes les zones U
Logement	1,5 place par logement
Hébergement	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m2 de surface de vente, de plus, les emprises des aires
Restauration	1 place pour 50 m2 de surface de salle de restaurant
Commerce de gros	1 place pour 50 m2 de SP
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50 m2 de surface de vente
Hôtel	1 place pour 50 m2 de SP
Autres hébergements touristiques	1 place pour 50 m2 de SP
Cinéma	1 place pour 50 m2 de SP
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m2 de SP
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m2 de SP
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 20 m2 de SP
Salles d'art et de spectacles	1 place pour 20 m2 de SP
Équipements sportifs	1 place pour 50 m2 de SP

Autres équipements recevant du public	1 place pour 20 m ² de SP
Lieux de culte	1 place pour 50 m ² de SP
Exploitation agricole	-
Exploitation forestière	-
Industrie	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 80m ² de surface de plancher
Bureau	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place pour 20m ² de surface de plancher

La cohérence avec le PDU

Le règlement des zones a repris les orientations du PDU concernant les emplacements vélos, en traduisant le nombre d'emplois ou d'usagers en surface (en effet le nombre d'emplois ou d'usagers ne fait pas partie des éléments qui peuvent être demandés au moment de l'instruction des ADS et donc non contrôlable).

De plus les destinations du PDU ne correspondent pas à celles du code de l'urbanisme. Le PLU ne peut pas s'exonérer des destinations et sous-destinations définies par le code de l'urbanisme qui sont celles reprises dans le tableau ci-après. Notamment le caractère collectif ou individuel de l'habitat ne peut pas être distingué dans le PLU.

→ Les règles du PDU :

Type de construction	Nombre de places de stationnement vélo
Habitat collectif	1,5 place par logement
Construction à usage commercial	1 place pour 5 emplois
Construction à usage artisanal et industriel	1 place pour 4 emplois
Construction à usage de bureaux et services	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Équipements sportifs, sociaux et culturels	1 place pour 20 usagers
Établissements scolaires	1 place pour 10 élèves
Autre équipement et établissement public	1 place pour 20 emploi



→ La méthode de traduction du PDU dans le PLU

Sous destination	Les exigences du PLU	Mode de traduction du PDU
Logement	1,5 place par logement	Idem 1,5 place par logement qu'il soit collectif ou individuel : la distinction ne peut pas être faite dans le règlement du PLU
Hébergement	1 place pour 50m ² de surface de plancher	Non prévu par le PDU
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m ² de surface de vente	On compte environ 10m ² pour 1 place de stationnement. 5 emplois représentent donc bien 50m ² ce qui correspond au PDU
Restauration	1 place pour 50 m ² de surface de salle de restaurant	Non prévu par le PDU
Commerce de gros	1 place pour 50 m ² de SP	Non prévu par le PDU
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50 m ² de surface de vente	Correspond à l'activité bureaux et services du PDU pour lesquels il est demandé 1 place pour 50m ² : Le PLU est donc identique au PDU
Hôtel	1 place pour 50 m ² de SP	Non prévu par le PDU
Autres hébergements touristiques	1 place pour 50 m ² de SP	Non prévu par le PDU
Cinéma	1 place pour 50 m ² de SP	Non prévu par le PDU
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m ² de SP	Correspond à l'activité bureaux et services du PDU pour lesquels il est demandé 1 place pour 50m ² : Le PLU est donc identique au PDU
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m ² de SP	Correspond à l'activité bureaux et services du PDU pour lesquels il est demandé 1 place pour 50m ² : Le PLU est donc identique au PDU
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 20 m ² de SP	Correspond à autres équipements recevant du public. On compte environ 10m ² pour 1 place de stationnement. 20 emplois représentent donc 20m ² .
Salles d'art et de spectacles	1 place pour 20 m ² de SP	Peut correspondre à la catégorie équipements sportifs et socio-culturels du PDU. On compte environ 10m ² pour 1 place de stationnement. 20 usagers représentent donc 20m ² .
Équipements sportifs	1 place pour 50 m ² de SP	Peut correspondre à la catégorie équipements sportifs et socio-culturels du PDU. On compte environ 10m ² pour 1 place de stationnement. 20 usagers représentent donc 20m ² .
Autres équipements recevant	1 place pour 20 m ² de SP	Peut correspondre à la catégorie équipements

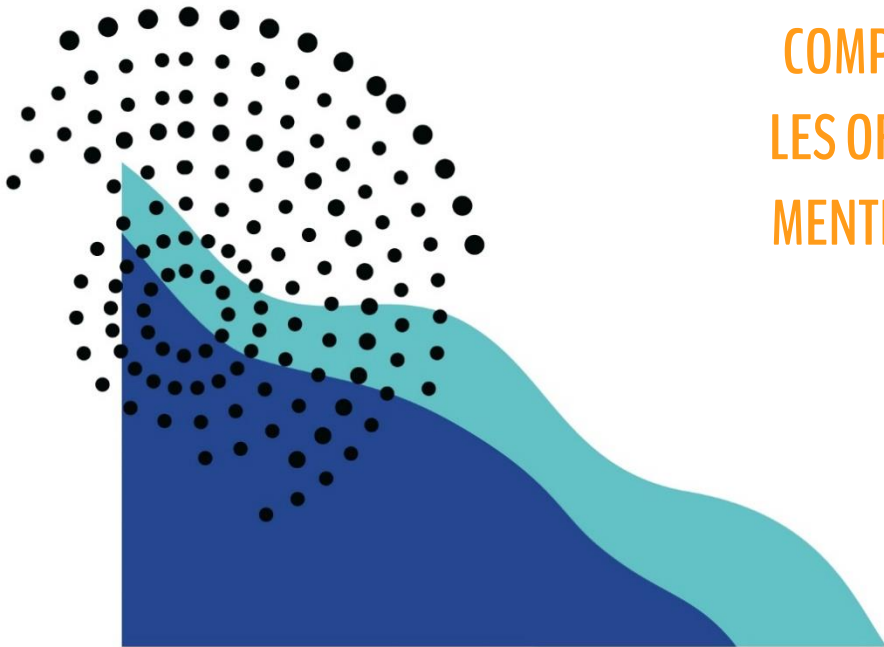
du public		sportifs et socio-culturels du PDU. On compte environ 10m ² pour 1 place de stationnement. 20 usagers représentent donc 20m ² .
Lieux de culte	1 place pour 50 m2 de SP	Non prévu par le PDU
Exploitation agricole	-	-
Exploitation forestière	-	-
Industrie	1 place pour 40 m ² de surface de plancher	On compte environ 10m ² pour 1 place de stationnement. 4 emplois représentent donc 40m ² ce qui correspond au PDU
Entrepôt	1 place pour 80m ² de surface de plancher	Non prévu par le PDU
Bureau	1 place pour 50m ² de surface de plancher	Correspond à l'activité bureaux et services du PDU pour lesquels il est demandé 1 place pour 50m ² : Le PLU est donc identique au PDU
Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 20m ² de surface de plancher	Non prévu par le PDU
Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place pour 20m ² de surface de plancher	Non prévu par le PDU

Autres points : covoiturages pistes cyclables:

Concernant les aires de covoiturage : elles existent il n'y a pas de destination spécifique dans le code de l'urbanisme pour les désigner. Elles ne peuvent donc pas faire l'objet d'un zonage spécifique, Pour autant elles sont possibles dans toutes les zones car les aménagements d'intérêt collectif sont possibles.

Concernant les aménagements cyclistes. Il a été demandé à la CAPI si elle avait besoin de mettre en place des emplacements réservés en vue des aménagements de compétence CAPI (notamment dans le cadre de la mise en œuvre du plan de mobilité). Les besoins exprimés par la CAPI ont été traduits dans le PLU. La CAPI semble être propriétaire des tènements nécessaires à ces aménagements qui n'ont donc pas nécessité la mise en place d'un outil réglementaire dans le PLU (de type emplacement réservé).

COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
MENTIONNÉES À L'ARTICLE L. 151-6 DU CODE DE L'URBANISME

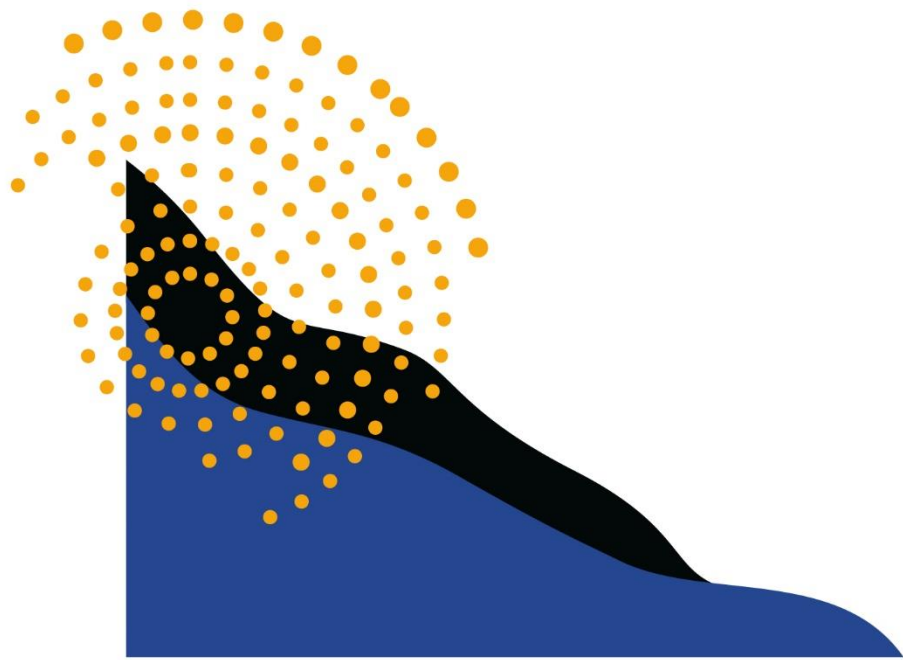


Le règlement et les orientations d'aménagement sont complémentaires au regard des points suivants :

- Les OAP sont mises en place sur les secteurs de développement de taille significative inscrits au PLU. Elles permettent de définir un parti d'aménagement territorialisé et le programme attendu :
- Des typologies de formes urbaines et de logements attendus ;
- La localisation des aménagements d'espaces collectifs et des trames vertes de proximité
- Les traitements paysagers des interfaces entre la zone de développement et les secteurs environnants (Plantations des nouvelles franges urbaines);
- Les principes de maillages viaires et modes doux en tenant compte des dessertes par les modes doux structurants existants ou projetés.
- Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques applicables à tous les secteurs d'OAP
- Le programme de logements ou des activités attendues.
- Le calendrier d'urbanisation en lien avec les capacités d'équipements de la collectivité.

Le règlement complète ces orientations en précisant :

- Les occupations admises et interdites.
- Les hauteurs, les implantations en cohérence avec les zones dans lesquelles s'inscrit le secteur d'OAP ;
- Les proportions d'espaces végétalisés à maintenir ou à aménager.
- Les modalités de stationnement
- La desserte par les réseaux et accès



LA DÉLIMITATION DES ZONES

Le zonage recherche un équilibre entre :

- Un développement résidentiel adapté au caractère mixte de la commune à la fois très urbaine dans le bourg et les espaces économiques et très rurale en dehors du bourg. Il s'agit d'assurer un développement de la population la hauteur de l'armature en équipements, services commerces et des fonctions de ville centre de l'intercommunalité.
- Un développement économique structurant à l'échelle de la commune et à celle de l'intercommunalité dont elle est la centralité majeure.
- Un développement ciblé sur les zones déjà équipées de la commune dans ou en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg tout en intégrant les conditions de densification du SCOT
- La préservation des milieux naturels, des paysages et du patrimoine et de la ruralité des espaces périphériques au bourg. Tous ces caractères étant facteurs d'attractivité notamment touristiques et de loisirs et de qualité du cadre de vie,
- De préservation et de diversification des activités agricoles encore présentes pouvant être fragilisées pour certaines filières.

NB par rapport à l'ancien PLU, le nouveau PLU réduit fortement les espaces d'extension urbaines économiques et résidentielles, et permet de limiter les impacts sur la consommation foncière en application des réglementations nationales récentes.

Rappel des zones

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

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

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

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

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

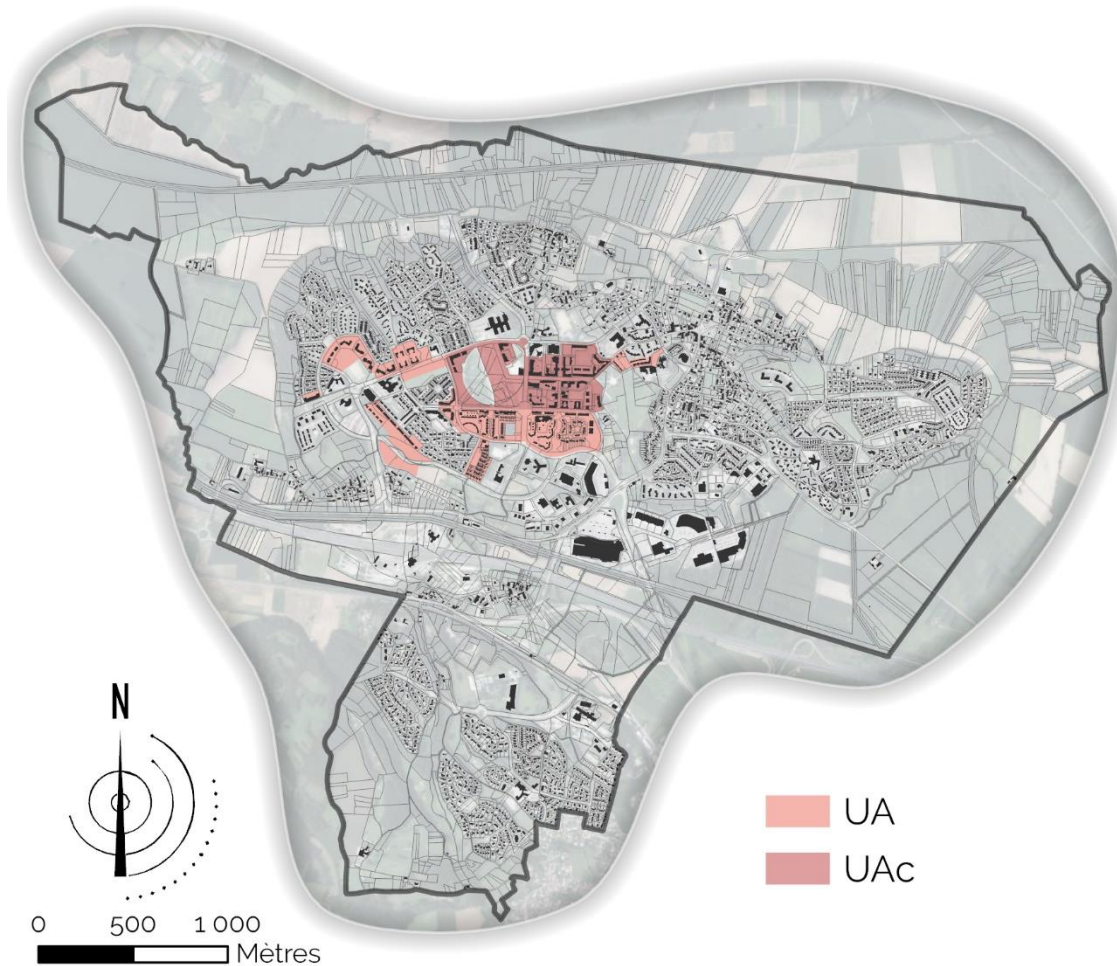
Le PLU permet un balayage de l'ensemble des sensibilités, et des contraintes et des potentialités. Il remet en cause certaines limites des zonages de l'ancien document d'urbanisme notamment pour intégrer les nouvelles réglementations en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de protection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

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

Le PLU met en place les zones suivantes



LES ZONES UA



Les zones UA et UAc

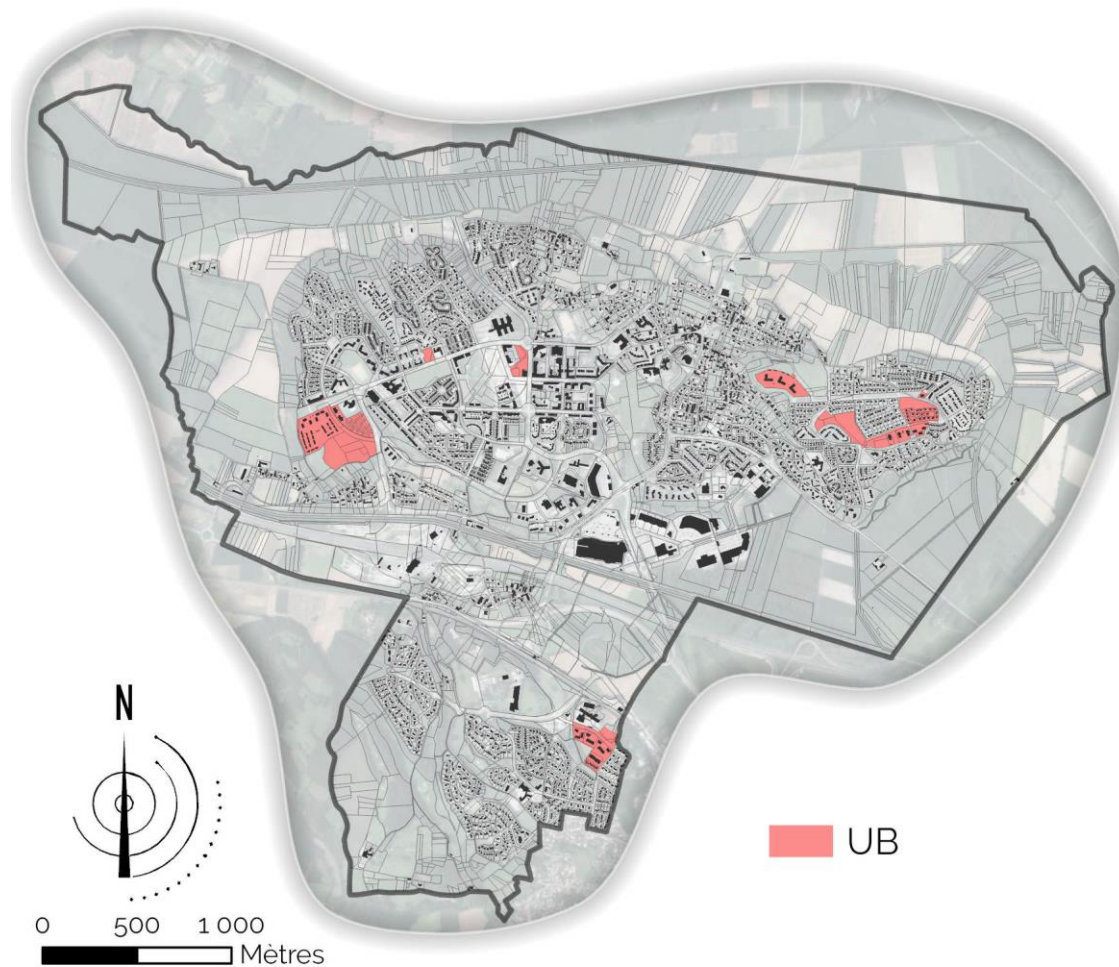
Ce sont les zones les plus denses, de l'espace urbain. Pour les zones UAc elles correspondent aux secteurs de centralité accueillant déjà des commerces, services et équipements.

Les zones UA sont plus à vocation résidentielle.

Ce double zonage permet d'intégrer les orientations du SCOT et du parti d'aménagement de la commune ne matière d'identification des centralités communales et notamment de la centralité commerciale.



LA ZONE UB



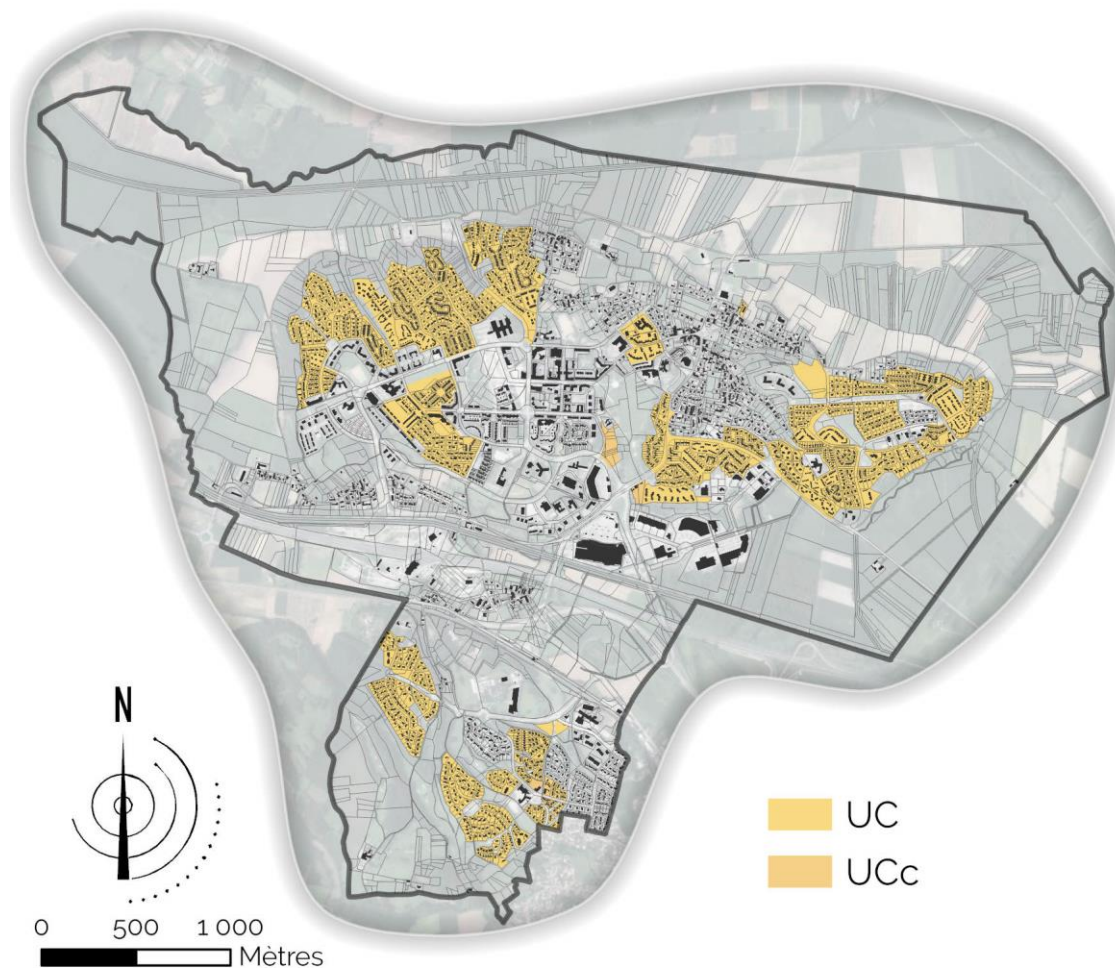
Les zones UB

Ce sont des zones très denses, de l'espace urbain.

Les zones UB sont à vocation résidentielle



LES ZONES UC



Les zones UC et UCc

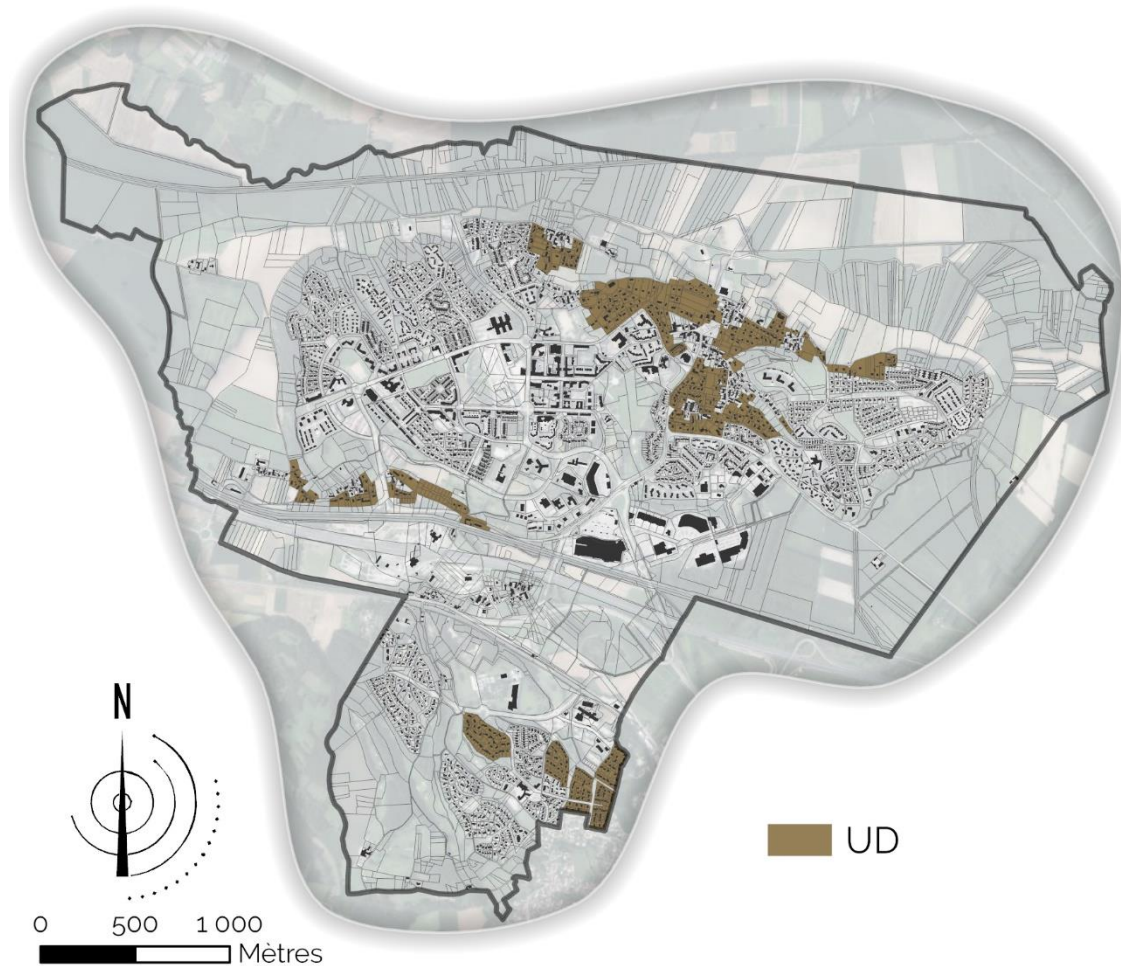
Ce sont des zones de densité intermédiaire, de l'espace urbain. Pour les zones UCc elles correspondent aux secteurs de centralité accueillant déjà des commerces, services et équipements.

Les zones UC sont plus à vocation résidentielle.

Ce double zonage permet d'intégrer les orientations du SCOT et du parti d'aménagement de la commune ne matière d'identification des centralités communales et notamment de la centralité commerciale



LA ZONE UD

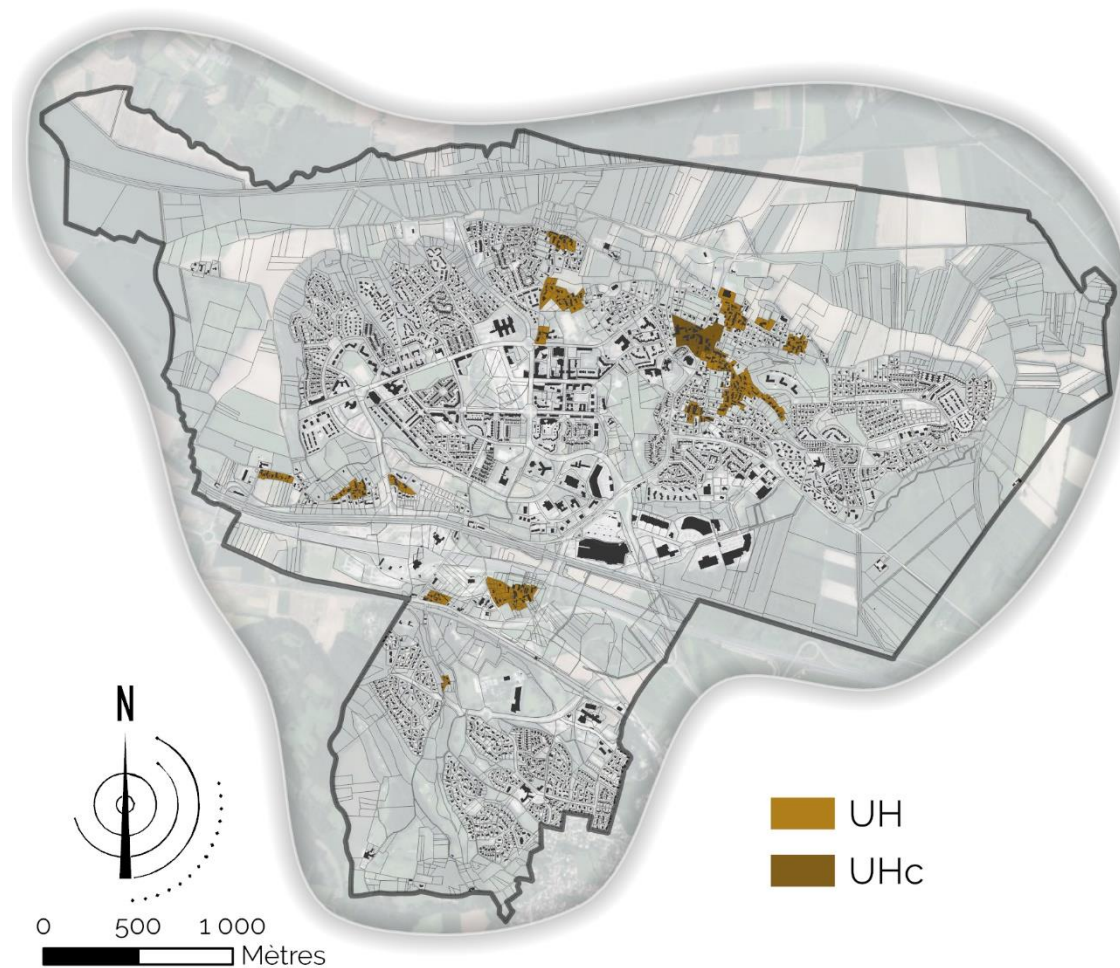


Les zones Ud

Elles concernent les quartiers à dominante pavillonnaire ne dépassant R+1+Combles et à vocation résidentielle.



LES ZONES UH



Les zone UH et UHc

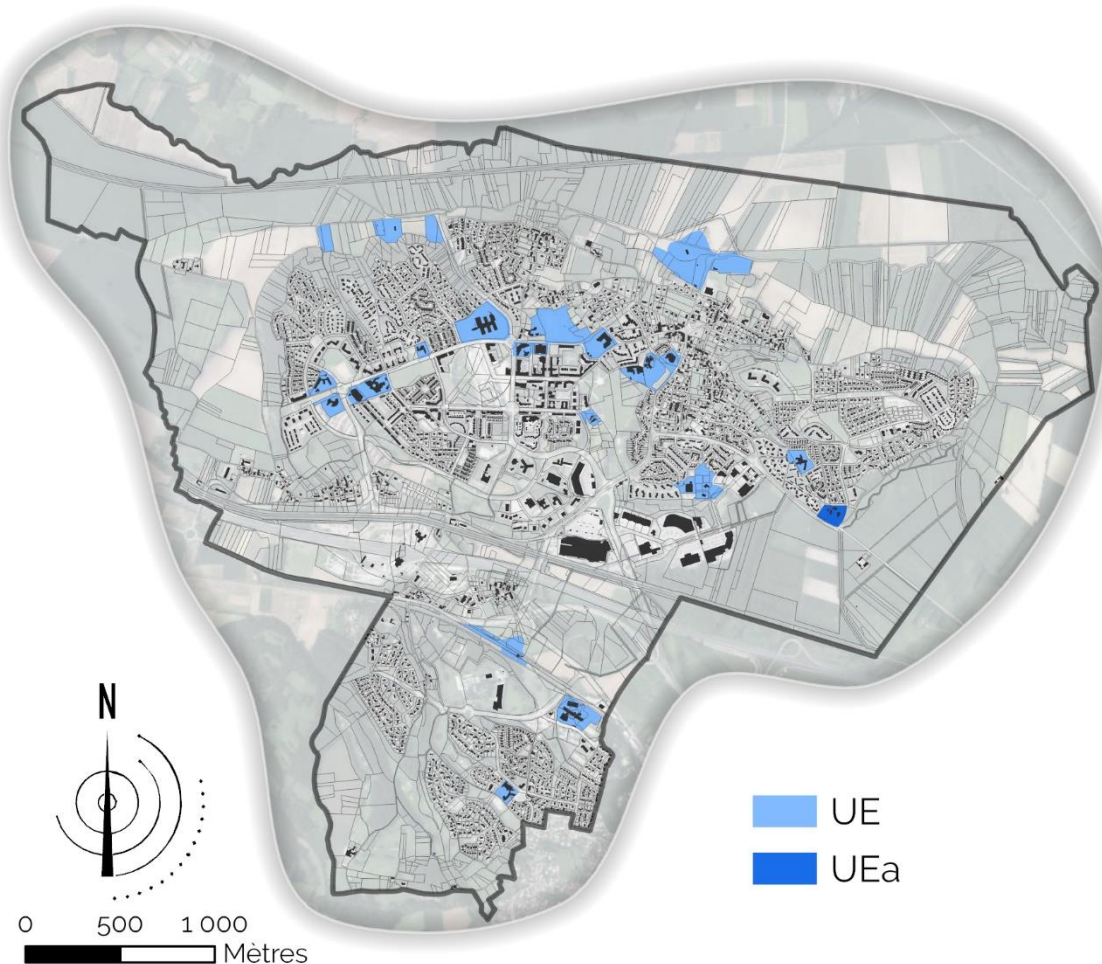
Elles concernent les tissus bâtis historiques traditionnels de l'ancien bourg et des hameaux : Les Didiers, Collonge, Cotter, La Roche, les Branches, le Moriaud, le Mollard, le Lombard etc.

Les UHc correspondent aux secteurs de centralité accueillant déjà des commerces, services et équipements.

Les zones UH sont plus à vocation résidentielle.

Ce double zonage permet d'intégrer les orientations du SCOT et du parti d'aménagement de la commune ne matière d'identification des centralités communales et notamment de la centralité commerciale

LES ZONES UE



Les zones UE

La zone Ue correspond aux pôles d'équipements et d'aires de sports et de loisirs structurants : et leurs espaces de fonctionnement. A l'inverse d'autres équipements qui sont plus insérés dans les espaces bâtis, ceux-ci constituent des pôles occupant des tènements de taille significative.

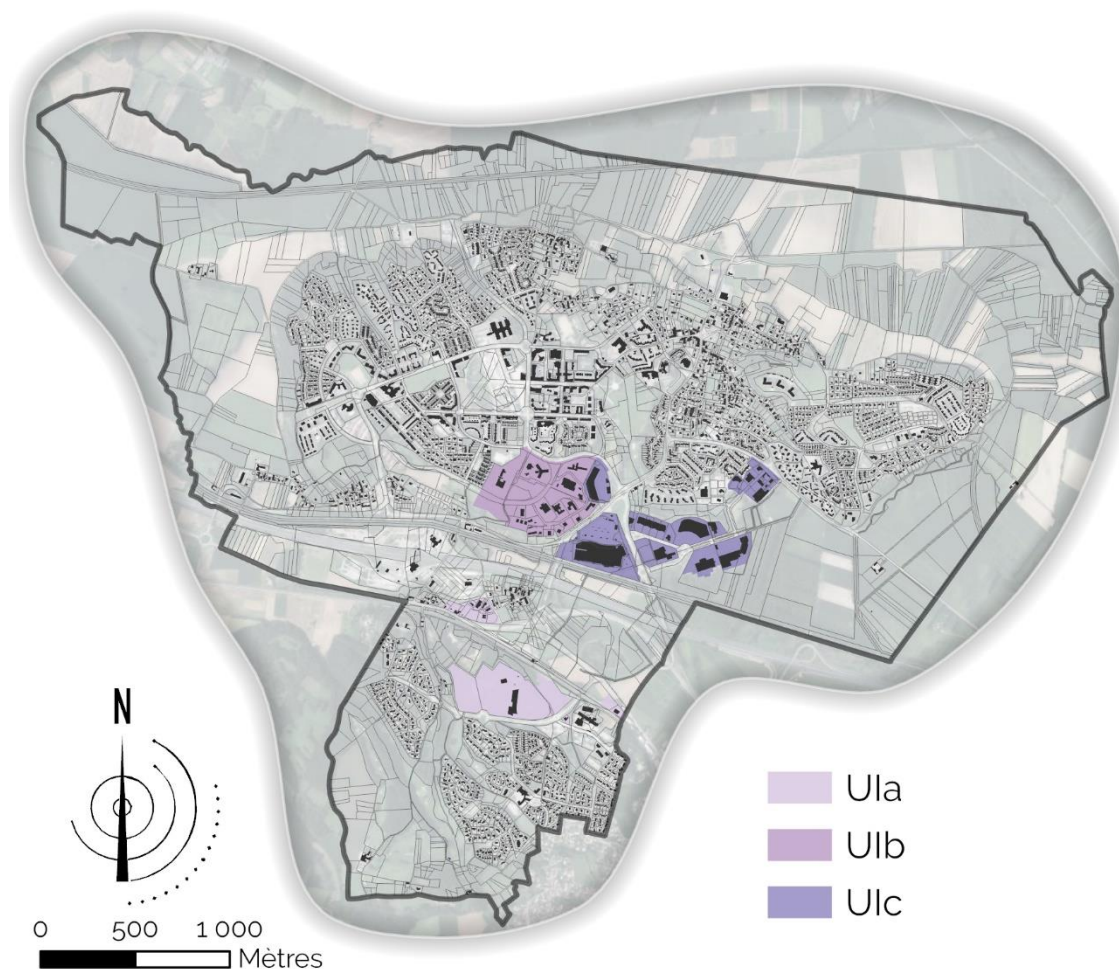
Les formes urbaines sont spécifiques en lien avec les fonctions des constructions, formes diversifiées selon les époques de construction.

La vocation du zonage est de flécher ces sites dans leur vocation d'équipements et de faciliter les évolutions du bâti. La zone Ue intègre les tènements nécessaires à l'aménagement d'un petit terrain d'entraînement de football. En effet les infrastructures actuelles sont insuffisantes pour répondre aux besoins.

Un sous-secteur UEA a été mis en place spécifique sur le site de l'ancienne ferme Chaffard afin de développer un projet mixte alliant équipements culturels et de loisirs et installation d'une ferme agricole urbaine. Ce site est amené à terme à constituer un pôle d'animation permettant de réinvestir ce lieu actuellement sans usage.



LES ZONES UI

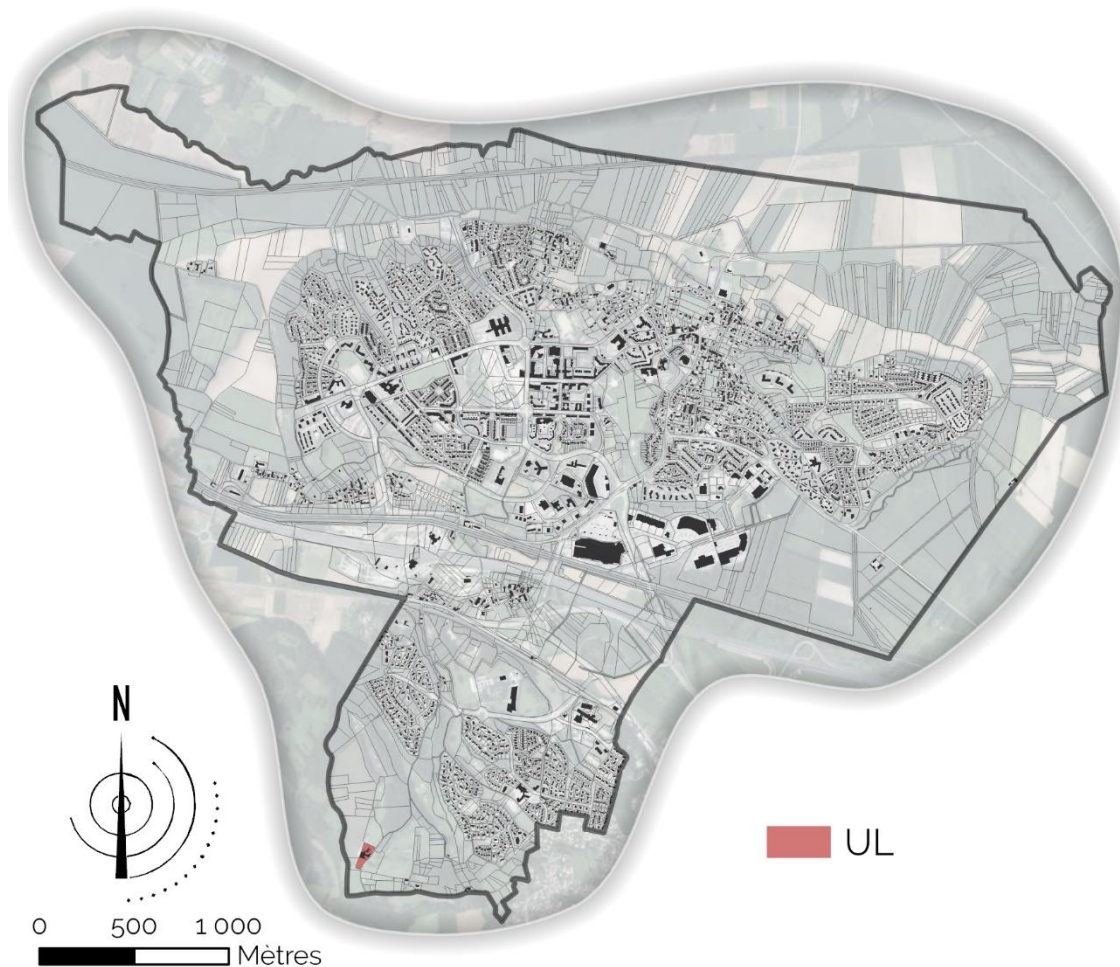


Les zones UI

Elle correspond aux secteurs où sont déjà présentes des activités avec des fonctions fléchées :

- Vers l'industrie et l'artisanat pour les zones UIa
- Vers les services bureaux et commerces pour les zones UIb
- Et à dominante commerciale pour les zones UIc (centre commercial des Sayes par exemple)

LA ZONE UL



La zone UL

Elle correspond à la partie bâtie du golf des trois vallons et ses espaces de fonctionnement pour permettre les évolutions notamment avec un projet de confortement des possibilités d'accueil (salle de séminaire projetée entrant dans la sous-destination centre de congrès et d'exposition).

Les parcours du golf restent en zone N et n'ont pas vocation à être urbanisés.

LA ZONE UX

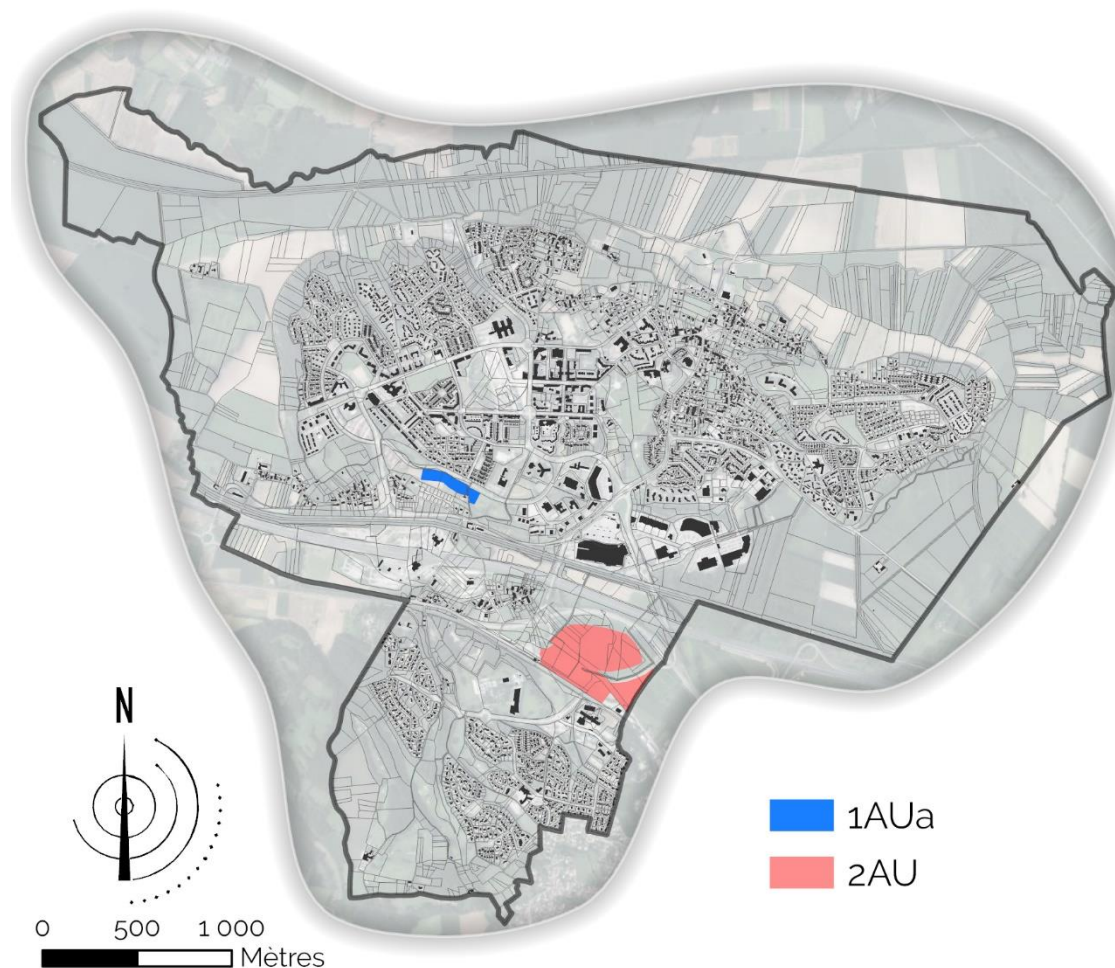


La zone UX

Elle est mise en place spécifiquement sur les secteurs autoroutiers présentant des constructions et aménagements particuliers : les deux aires de service de part et d'autre d'autoroute ainsi que le centre Centaure (centre de formation à la conduite).



LES ZONES À URBANISER



Les zones AU

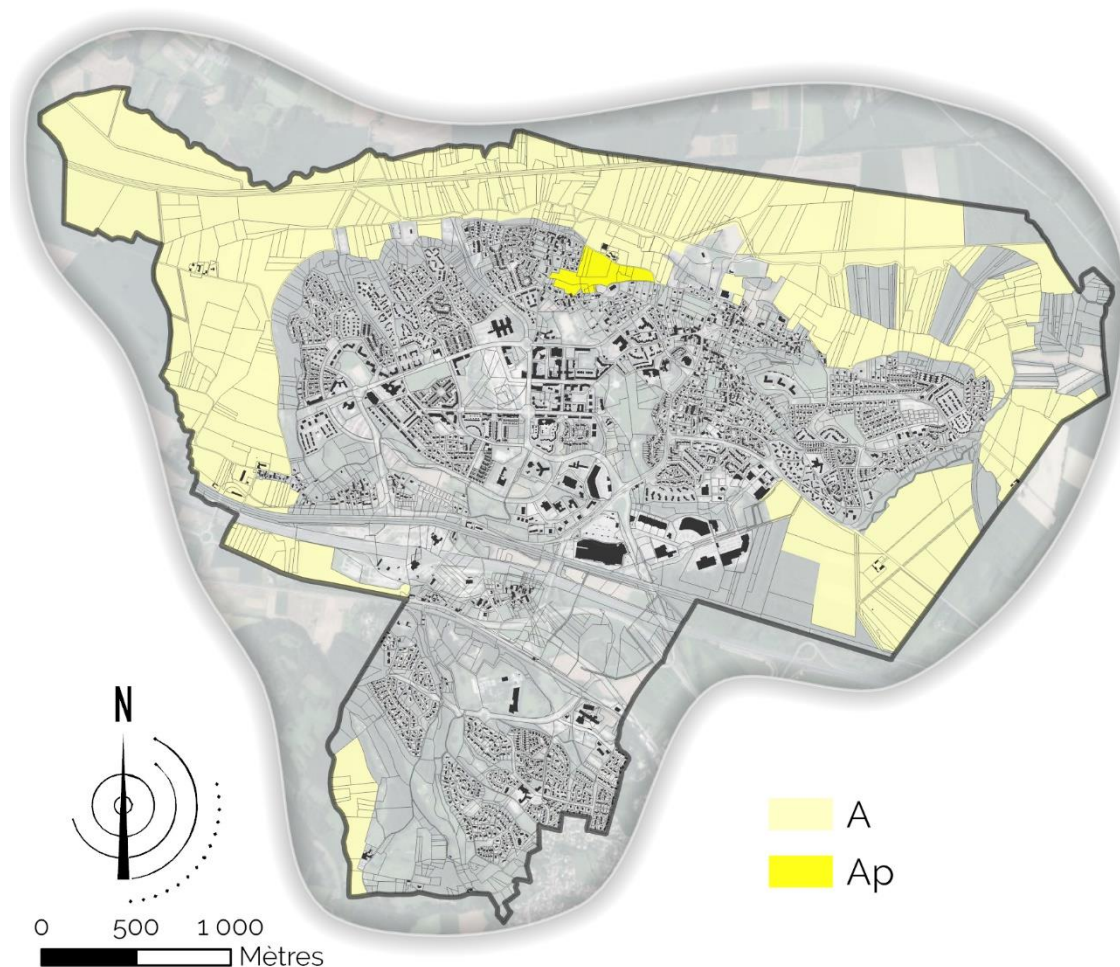
Comme indiqué précédemment, plusieurs typologies de zones AU ont été mises en place :

Les zones ouvertes à l'urbanisation 1AUa correspondant aux secteurs de développement résidentiel. : secteur de la cône boisée haute.

La zone 2AU fermée à l'urbanisation, elle est à destination mixte hors activités commerciales. Cette zone ne présente pas en périphérie immédiate des équipements suffisants en capacité pour permettre son développement. De plus une étude menée par la CAPI devrait à terme préciser la programmation de la zone et des équipements.

On rappelle que sont concernées par les OAP décrites précédemment, les zones AU ouvertes à l'urbanisation

LES ZONES AGRICOLES



Les zones A et Ap

Les zones agricoles concernent la majeure partie des espaces de la plaine. Les exploitations agricoles non inscrites dans la ville sont inscrites dans la zone agricole pour permettre leurs évolutions professionnelles.

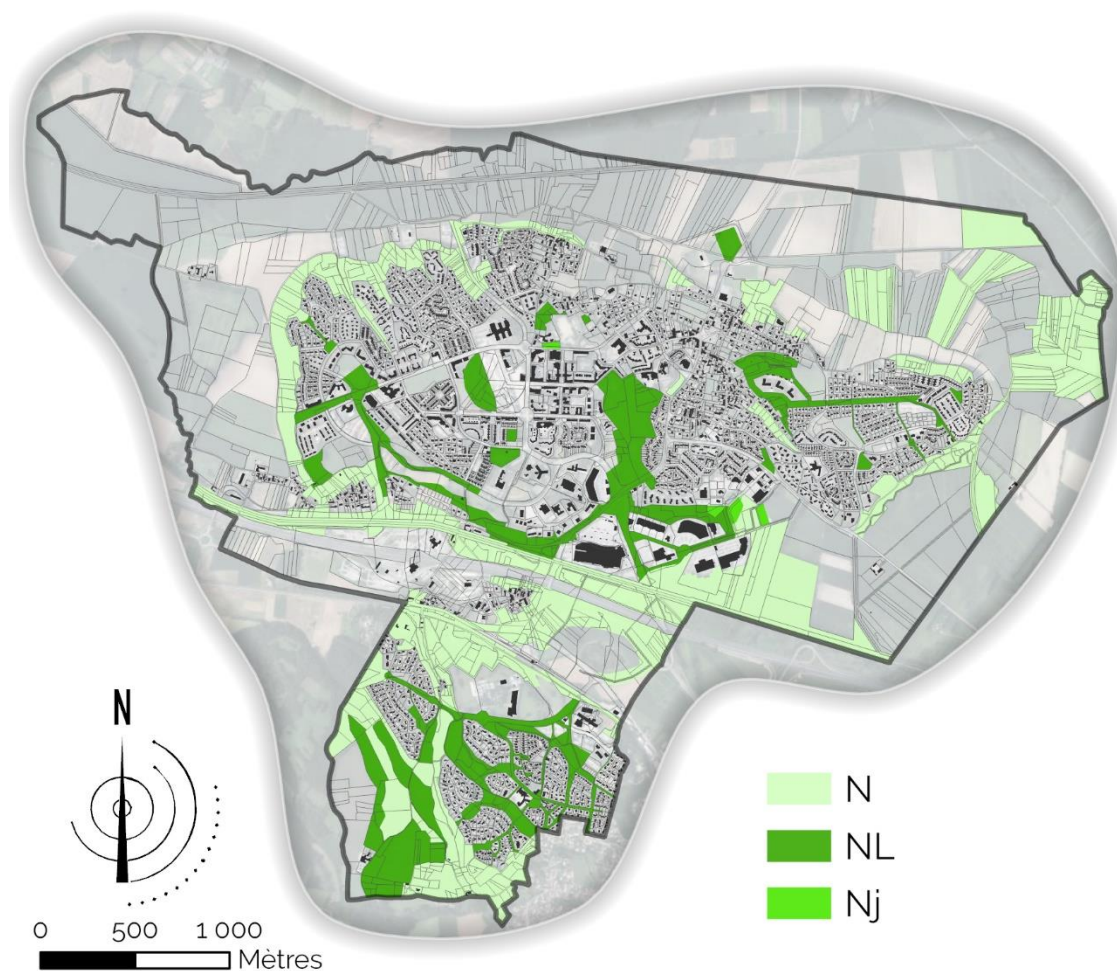
La zone Ap est mise en place sur un petit tènement sous l'église St Pierre-St Paul dans le cône de vue sur cet édifice. Cet espace constitue en effet un glacis mettant en valeur l'église. Il n'apparaît pas adapté de laisser se développer de construction dans ce cône de vue.



La zone agricole ne comporte aucun STECAL.



LES ZONES NATURELLES



Les zones N, NL et Nj

Les zones naturelles comportent plusieurs typologies :

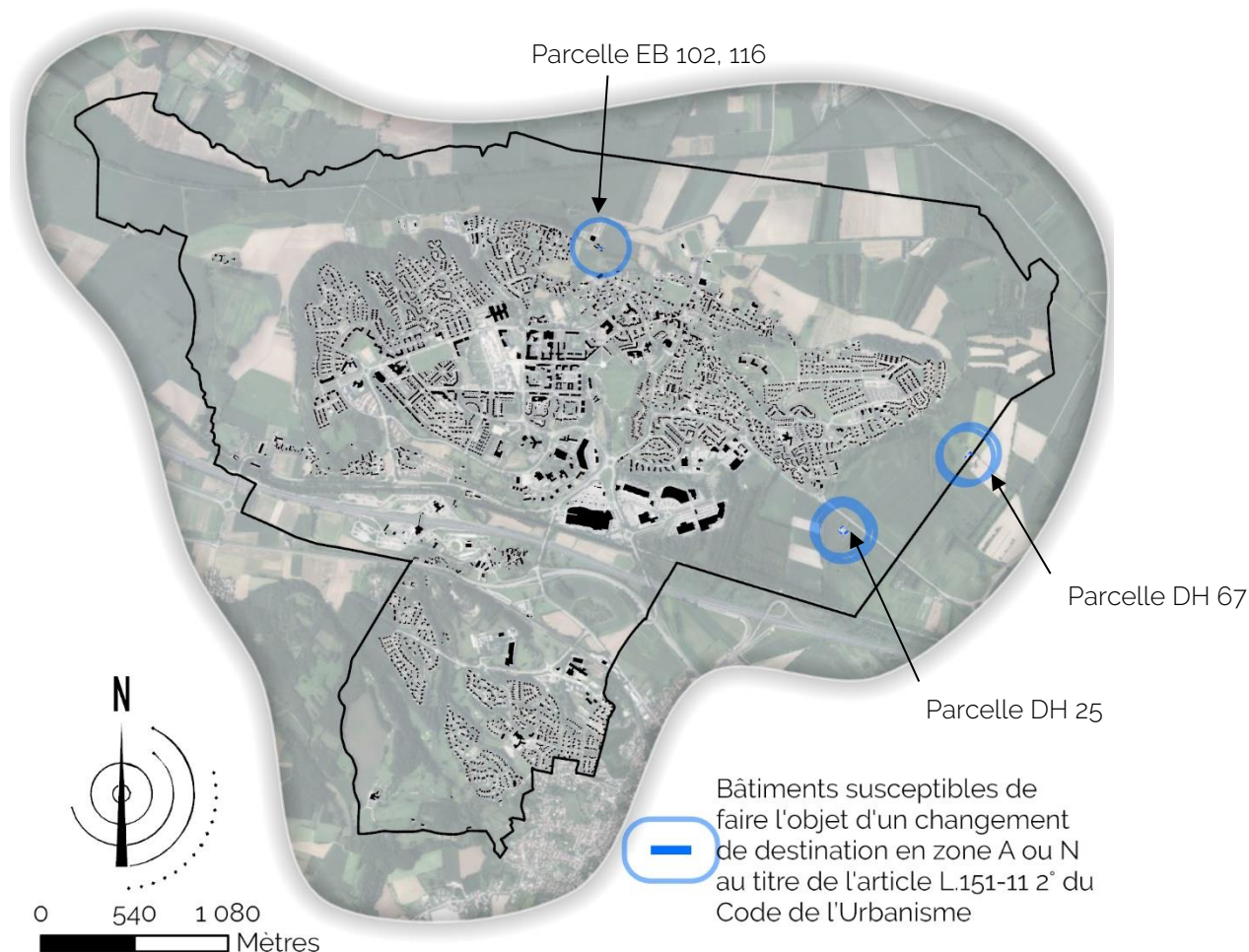
Elles correspondent aux secteurs où les enjeux naturels paysagers et écologiques sont majeurs : corridors liés à la trame bleue, et aux boisements, ...

Elle peut ponctuellement intégrer des constructions issues des développements urbains disséminés, et individualisés plus ou moins historiques, pour lesquels la surface construite est de taille restreinte, ne pouvant être considérée comme hameau compte tenu de la taille réduite ou de la discontinuité bâtie trop importante entre les constructions.

La zone N met en place un type de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) sur les jardins partagés: déjà exposés dans des chapitres précédents .



LES CHANGEMENTS DE DESTINATION



Les changements de destination

Le PLU met en place plusieurs changements de destination

Ces bâtiments n'ont plus d'usage agricole depuis longtemps, la plupart sont utilisés soit en logements, soit en local accessoire à l'habitation, soit encore en salle de réception. Toutefois ces usages n'ont pas forcément donné lieu à l'époque où ils ont été faits, à des autorisations du droit des sols. Certaines de ces constructions ont par ailleurs changé de propriétaires. Aujourd'hui il s'agit de permettre à ces occupations de pouvoir évoluer dans leurs usages actuels de logement ou de locaux touristiques ou de salle de réception/séminaire.

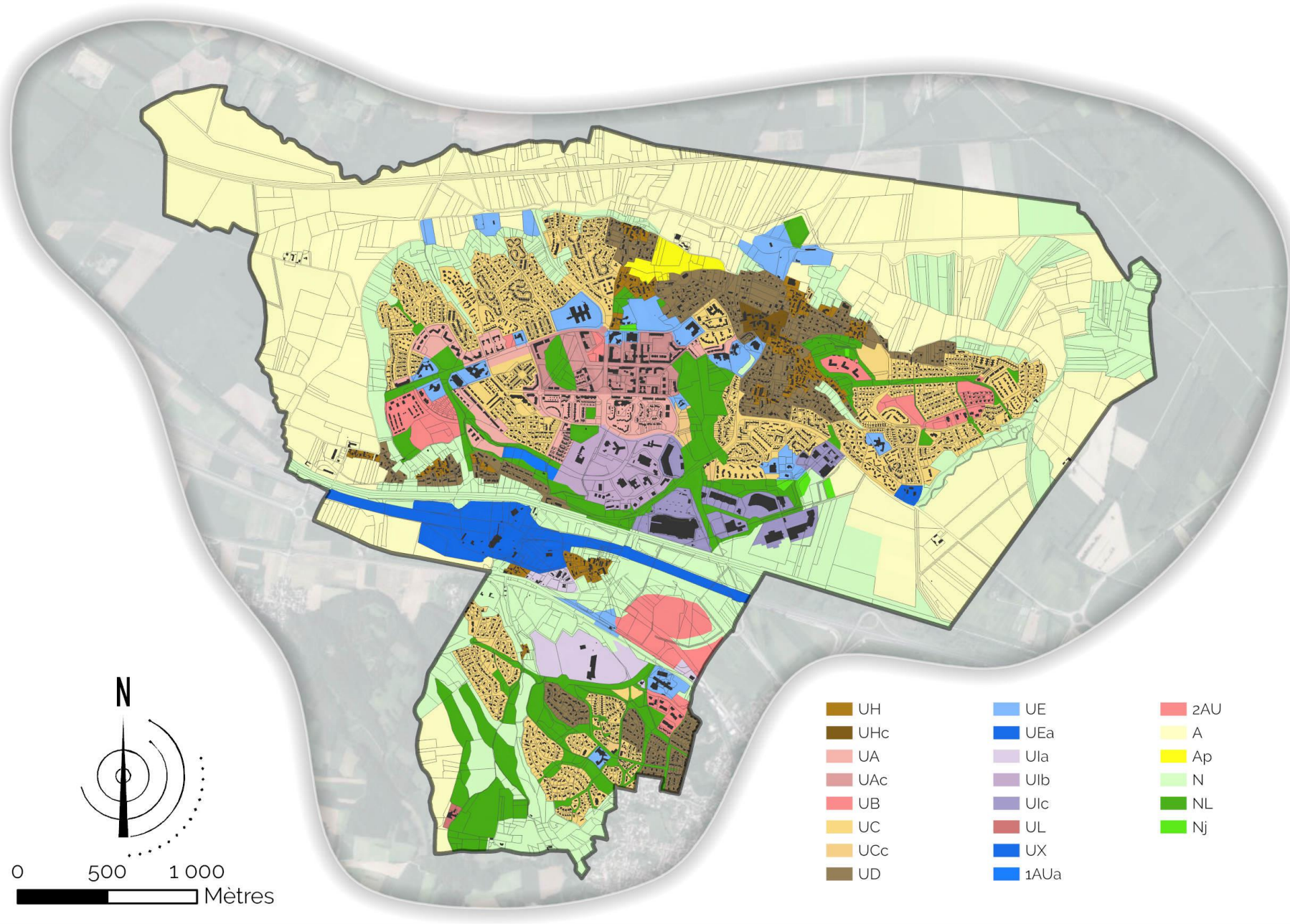
Ces changements de destination, n'amènent dans les faits aucun impact sur l'activité agricole, les usages ayant déjà évolué depuis plusieurs années.

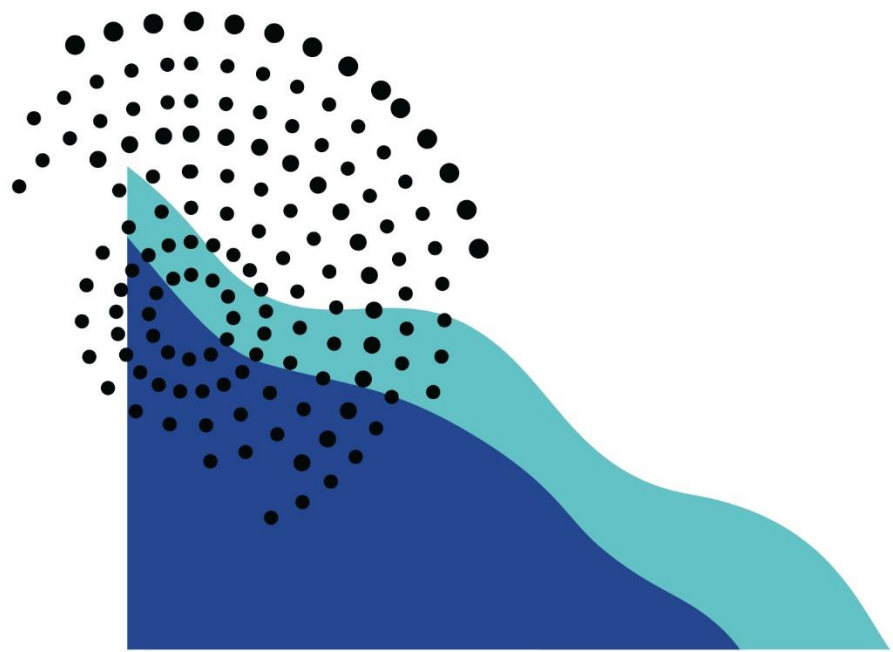
LA SUPERFICIE DES ZONES

Les zones du PLU représentent les surfaces suivantes :

Nom de la zone	Nom complet de la zone	Surface de la zone dans le PLU (en ha)	Part du territoire communal (en %)
Les zones urbaines		474,8	36,5%
UA	Zone urbaine à dominante résidentielle de très forte densité	32,2	2,5%
UAc	Zone urbaine à caractère de centralité multifonctionnelle de très forte densité	22,4	1,7%
UB	Zone urbaine à dominante résidentielle de forte densité	25,3	1,9%
UC	Zone urbaine à dominante résidentielle de densité intermédiaire	167	12,8%
UCc	Zone urbaine à caractère de centralité multifonctionnelle de densité intermédiaire	0,7	0,1%
UD	Zone urbaine à dominante résidentielle à dominante pavillonnaire	63,5	4,9%
UE	Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics	41,8	3,2%
UEa	Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics et autorisant les constructions agricoles	1,3	0,1%
UH	Zone urbaine présentant des formes urbaines historiques et à vocation résidentielle	19,3	1,5%
UHc	Zone urbaine présentant des formes urbaines historiques et à caractère de centralité multifonctionnelle	3,5	0,3%
Ula	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de production	16,3	1,3%
Ulb	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de services et tertiaires	20,7	1,6%
Ulc	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques commerciales	27	2,1%
UL	Zone urbaine principalement dédiée aux activités de loisirs et touristiques	0,6	0,0%
UX	Zone urbaine de fonctionnalité autoroutière	33,2	2,6%

Nom de la zone	Nom complet de la zone	Surface de la zone dans le PLU (en ha)	Part du territoire communal (en %)
Les zones à urbaniser		16,8	1,3%
1AUa	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation principale résidentielle	1,5	0,1%
2AU	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation à vocation mixte : activités de services hors commerces, bureaux et logements	15,3	1,2%
La zone agricole		453,8	34,9%
A	Zone agricole	447,4	34,4%
Ap	Zone agricole inconstructible	6,4	0,5%
La zone naturelle		355,6	27,3%
N	Zone naturelle de protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages	259,5	19,9%
Nj	Zone naturelle de jardins partagés ou jardins familiaux	1,2	0,1%
NL	Zone naturelle de loisirs existants ne permettant pas de nouvelles constructions	94,9	7,3%
Total		1301,0	100,0%





AUTRES POINTS D'EXPLICATION

LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La commune est concernée par la présence de ZNIEFF, zones humides et corridors bleus et verts, pelouses sèches etc. L'état initial de l'environnement a mis en avant l'intérêt écologique des secteurs concernés et les a qualifiés selon leurs enjeux.

Le PLU a pris la mesure de ces enjeux et vise leur protection et leur valorisation.

Ces objectifs sont intégrés au PADD qui prévoit à son objectif 4.3 :

« 3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

1. Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire

Le PLU veille à protéger :

1. Les espaces naturels à fort enjeu écologique (corridors d'intérêt régional, Balmes, zones humides du marais, continuité de la Bourbre),
2. Les espaces agricoles aussi pour leur rôle dans la perméabilité des espaces.
3. 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.
4. 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). »

Les milieux naturels d'intérêt ont été identifiés, liés :

- Au chevelu hydrographique et particulièrement à la Bourbre
- Les zones humides et ripisylves associées à ce réseau hydrographique et en particulier les espaces du marais.
- La côtière boisée support d'un corridor terrestre d'intérêt à l'échelle du SCOT et d'habitat d'espèces protégées telles que le Guêpier d'Europe



La prise en compte du SCOT

Le SCOT prévoit la protection de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors...)

La protection de la ressource en eau (infiltration des eaux de pluie notamment)

Le PLU a intégré ces dispositions mettant en place des outils réglementaires importants venant renforcer les OAP et étant mieux à même de garantir l'atteinte des objectifs recherchés.

Ces outils préservent les boisements, les zones humides, pelouses sèches, corridors...)

Ils sont aussi mis en place pour engager la restauration et intègrent l'obligation de compensation des pour les secteurs impactés par le développement urbain quand celui-ci n'était pas possible ailleurs (site de St Germain, site de la côte boisée haute pour les pelouses sèches, la ligne Lyon Turin pour les zones humides notamment)

- Les patches boisés et les haies structurantes, les parcs proches ou dans les espaces bâtis, ou participant à la diversité écologique des espaces urbains
- Les corridors terrestres notamment ceux mis en avant par le SCOT
- Les pelouses sèches.

Concernant la fonctionnalité écologique le PLU a intégré au niveau réglementaire une identification des éléments constituant la trame verte et bleue au titre de l'article L151-23 et L151-19. L'ensemble de ces identifications sont assorties de prescriptions réglementaires interdisant la destruction de ces éléments. Ainsi :

- Zones humides :

Usage de l'Article L151-23 du cu avec interdiction de construire, affouiller ou exhausser, et en cas de travaux à caractère d'intérêt général obligation de mettre en œuvre le processus ERC.

- Corridors :

Usage de l'Article L151-23 du cu avec interdiction de construire, maintien de la perméabilité des sols, maintien ou reconstitution des ripisylves pour les corridors d'eau et maintien ou reconstitution des boisements pour les corridors terrestres présents.

- Boisements, Haies, Alignements d'arbres :

Usage de l'Article L151-19 du cu Toute installation ou tout aménagement qui porterait atteinte à l'unité végétale de l'ensemble sont interdits. De fait, tout défrichement est interdit, en dehors des cas suivants :

- La réalisation de parcours de cheminements doux ;
- L'élargissement de voiries ;
- Les aménagements liés à la protection de la population contre les risques ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la mise en place ou à l'entretien de réseaux (eau potable, assainissement, électricité, gaz), à l'entretien des digues et à l'aménagement des accès.

Dans ce cas une reconstitution de la densité végétale arborée est rendue obligatoire



Concernant les identifications des arbres ou espaces végétalisés (article L151-23 et 19 du code de l'urbanisme), elles correspondent aux objectifs de préservation des espaces de pleine terre végétalisée et des espaces arborés prévus par le PADD à plusieurs titres :

- Leur rôle dans le piégeage du carbone
- Leur rôle dans l'infiltration des eaux et la préservation de la ressource en eau
- Leur rôle pour la biodiversité (en particulier pour l'avifaune)
- Leur rôle dans l'accompagnement du changement climatique en atténuant les effets de la chaleur.
- Leur rôle paysager par le maintien d'îlots ou d'alignements arborés dans les espaces en densification.

Pour toutes ces raisons, ces identifications sont apparues nécessaires

Sur certains sites, la mise en place de dispositifs ENR pourrait être un enjeu, mais il semble que ce soit un contresens environnemental d'aller supprimer des arbres qui contribuent au piégeage du Carbone pour installer des installations de production d'ENR. Ces installations pourront trouver place sur les toitures des constructions et sur les espaces non plantés.

De plus il est rappelé que les arbres en alignement donnant sur l'espace public sont protégés par le code de l'environnement (article L350-3 qui énonce : « *Les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique constituent un patrimoine culturel et une source d'aménités, en plus de leur rôle pour la préservation de la biodiversité et, à ce titre, font l'objet d'une protection spécifique. Ils sont protégés, appelant ainsi une conservation, à savoir leur maintien et leur renouvellement, et une mise en valeur spécifiques. Le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit.* »

Plusieurs espaces sur la commune sont concernés par ces dispositions

- **Pelouses sèches en zones naturelle**

Usage de l'Article L151-23 du cu avec interdiction de construire, affouiller ou exhausser, et en cas de travaux à caractère d'intérêt général obligation de mettre en œuvre le processus ERC.

- **Pelouses sèches en zones U et AU**



Les ZAC et la TVB

D'une façon générale il est rappelé que les ZAC sur la commune datent d'une quarantaine d'années (des années 1975 à 1985).

Il est bien évident qu'en 2024 l'aménagement ne peut plus être réalisé comme il y a 40 ans. Les exigences en matière environnementale, et la vision des aménagements d'aujourd'hui exigent d'intégrer la préservation des milieux naturels face à l'érosion de la biodiversité. L'aménagement doit donc s'adapter.

D'un point de vue juridique, il est en effet évident que les principes, orientations, et règles définis au sein du PLU de l'Isle d'Abeau doivent tenir compte des évolutions législatives et réglementaires, en particulier en matière environnementale.

Depuis l'instauration des ZAC sur la commune il y a une quarantaine d'année, le droit de l'environnement a en effet connu des avancées spectaculaires ayant des effets directs et indirects sur les opérations d'aménagement, auxquels ne sauraient échappés les ZAC présentes sur le territoire communal.

Outre le fait que les procédures de ZAC sont désormais concernées par les évaluations environnementales selon la superficie de leur terrain d'assiette et la surface de plancher prévue au projet, la protection des pelouses sèches et des boisements participe à la préservation des trames vertes et des milieux d'intérêt écologique, tel que traduit au PADD

Usage de l'Article L151-23 du cu avec les prescriptions suivantes :

Ces sites devront au préalable faire l'objet d'inventaires faune flore afin de vérifier l'absence d'espèces protégées. Si des espèces protégées sont présentes, l'aménagement devra s'inscrire dans une démarche ERC (Éviter-Réduire-Compenser).

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

Des adaptations seront mises en place afin d'éviter et réduire les impacts et des aménagements favorables aux espèces présentes seront intégrés aux projets (par exemple rocailles favorables aux lézards, arbustes favorables aux oiseaux...).

En dernier lieu la destruction d'habitats d'espèces protégées entraînera une compensation, dans la cadre d'un DDEP (dossier de demande de dérogation vis-à-vis des espèces protégées).

On rappelle que les pelouses sèches ont fait l'objet d'inventaires, que le PLU a intégré. Les pelouses sèches sont des milieux en voie d'érosion. Elles constituent un habitat d'intérêt communautaire (Natura 2000) et abritent une flore et une faune patrimoniales dont certaines espèces sont protégées (comme certaines orchidées inventoriées sur les sites). Il semble que sur l'Isle d'Abeau ces pelouses sèches constituent des reliques de l'Ile Crémieu (concernée par un site Natura 2000). Leur destruction constituerait un impact négatif trop important. Leur identification au titre de l'article L151-23 avec les prescriptions associées s'avère nécessaire.

- Maitrise de l'imperméabilisation des sols dans les zones U et AU :

Le règlement écrit impose pour chaque secteur des pourcentages et des surfaces de pleine terre végétalisée à maintenir dans les aménagements.

- Reconstitution de corridors :

Le PLU utilise les emplacements réservés pour permettre la restauration de la continuité écologique dans des secteurs de forte contrainte. Ces emplacements réservés concernent la restauration d'un passage faune de part et d'autre de la rue de St Germain.



- **Perméabilités petite faune dans les espaces bâtis**

Le règlement prévoit le maintien de perméabilités des clôtures pour la petite faune dans les espaces d'urbanisation.

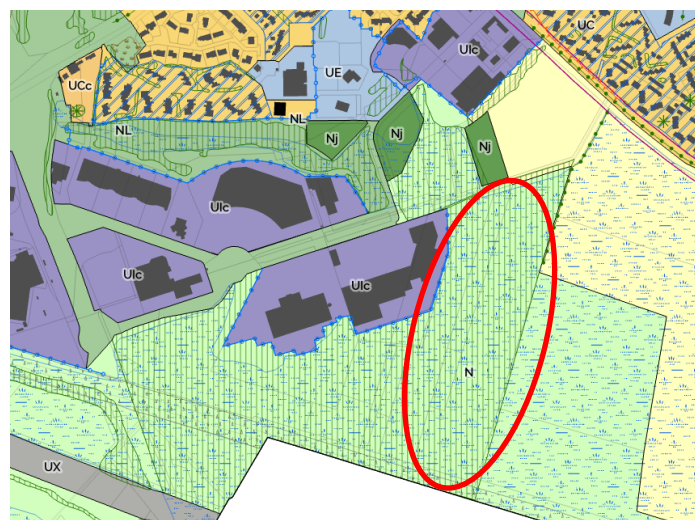
Aussi le projet réglementaire a déjà largement développé les outils, mis à disposition par le code de l'urbanisme.

- **Protection des espaces de restauration**

La mise en place d'une zone N sur le secteur de restauration de la zones humides des Sayes afin de garantir l'absence de construction et d'aménagements impactants :



Secteur de restauration de la ZH des Sayes



Intégration dans le zonage du PLU : zone N, I151-23 zones humide et L151-23 boisements

- **Maitrise de l'artificialisation et végétalisation accrue :**

Le règlement prévoit une maitrise de l'imperméabilisation (stationnements, coefficients de pleine terre dans toutes les zones...)

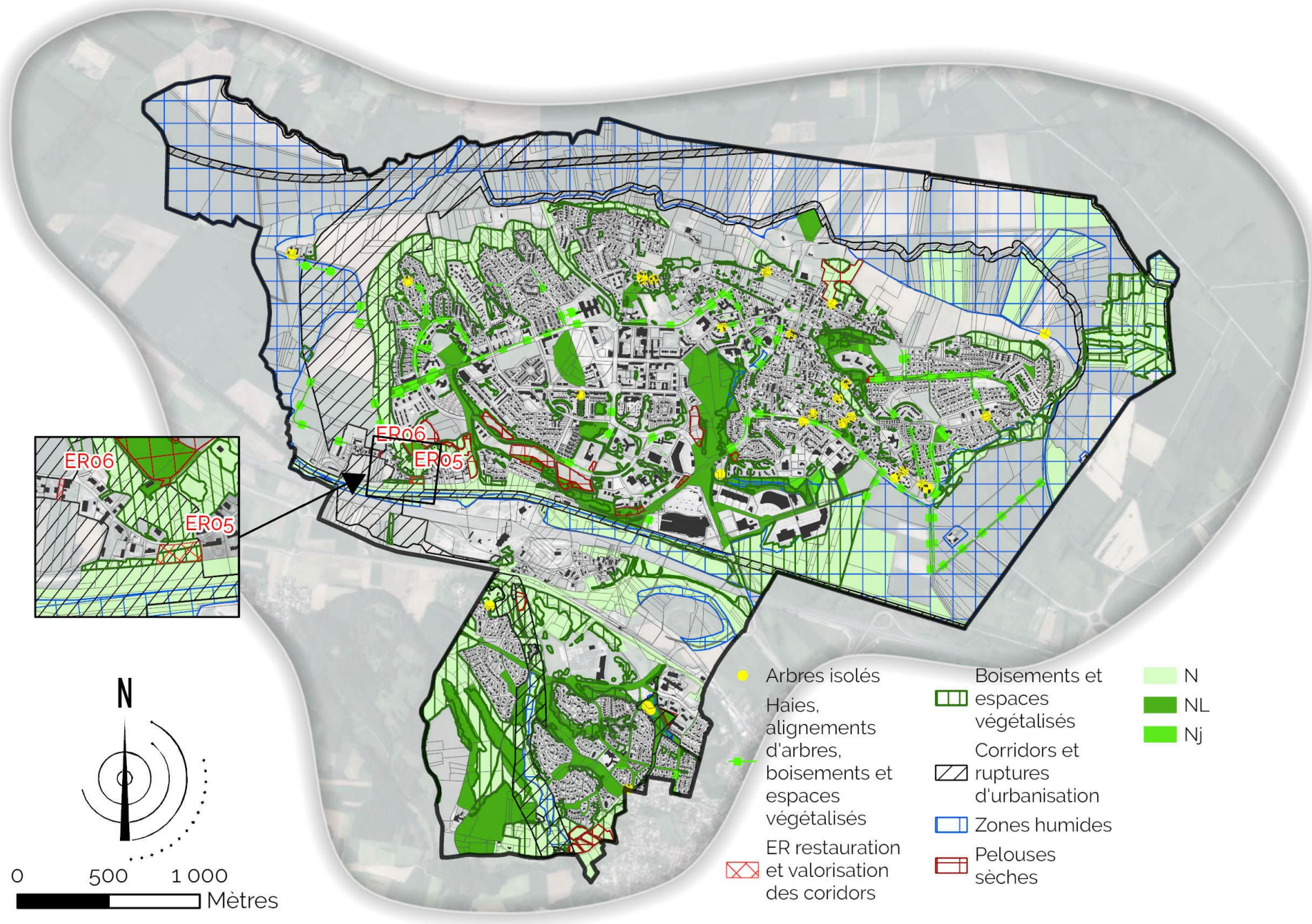
Les OAP viennent compléter cette panoplie en mettant en place des orientations complémentaires en matière de :

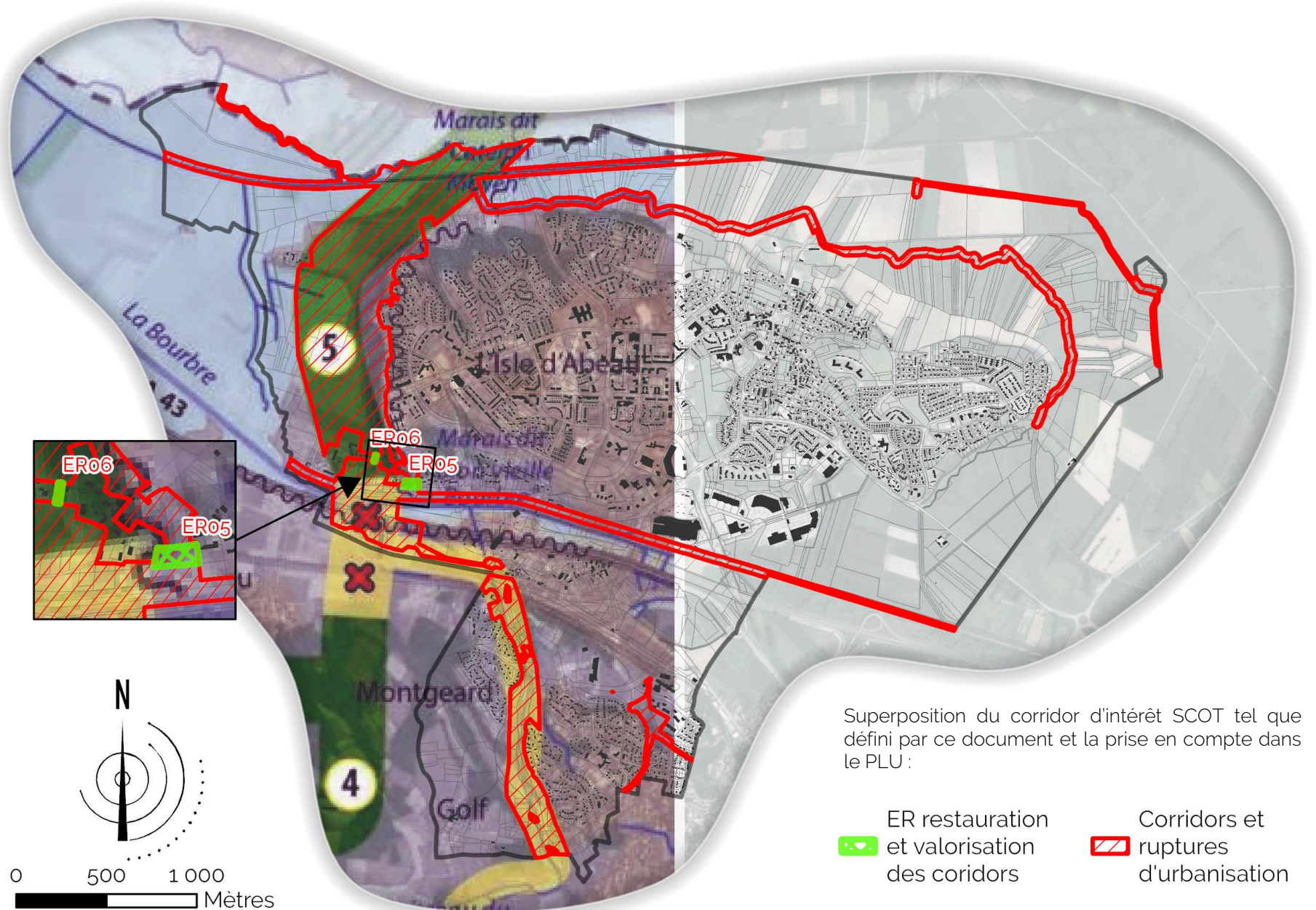
- Compensation végétale dans le secteur de St Germain où l'urbanisation va impacter un boisement pour éviter les pelouses sèches qui devront être préservées.
- Restauration du corridor Nord Sud coupé par l'autoroute, la départementale et la voie ferrée, au-delà des emplacements réservés mis en place par ailleurs sur la partie au nord participant à ce corridor.
- Végétalisation des espaces concernés par les OAP : transitions paysagères végétalisées aux pourtours des sites, clôtures végétales, maintien des espaces arborés, création de nouveaux parcs accompagnant les opérations de densification urbaine.
- Trame noire avec des prescriptions concernant la modération des éclairages.
- Intégrité des sols en limitant les affouillements /exhaussements dans les secteurs de construction (inscription des constructions dans les courbes de niveau), en limitant les emprises viaires, en gérant les eaux pluviales par infiltration sur les sites de développement

Les espaces utiles à enjeu non caractérisé

Le SAGE de la Bourbre a déterminé des espaces utiles à enjeu non caractérisé liés à la préservation de la ressource en eau.

Le PLU les intègre dans les zones A ou N donc dans des secteurs non constructibles. Toutefois la zone Au de la gare fermée à l'urbanisation concerne un de ces espaces. La zone AU de la gare n'est pas ouverte à l'urbanisation. La CAPI doit mener les études environnementales, programmatiques et pré-opérationnelles en vue d'un éventuel aménagement. La préservation de la ressource en eau fait bien partie des conditions d'ouverture de cette zone.





LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

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

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. "

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

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

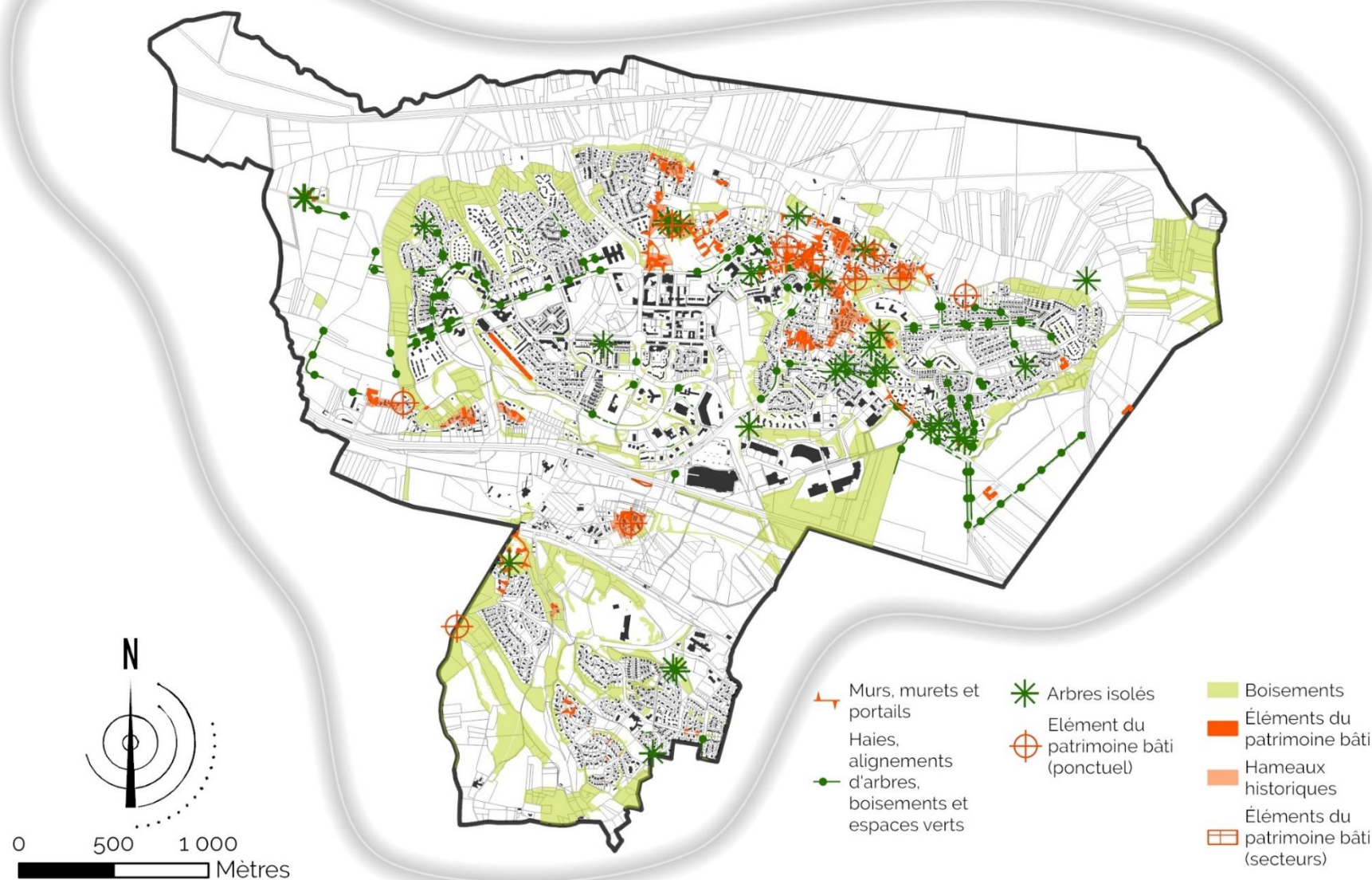
Les ensembles patrimoniaux sont constitués de constructions, ensembles bâtis ou non bâtis de qualité et à l'identité locale, historique ou paysagère affirmée et d'espaces végétalisés.

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

- Des hameaux historiques
- Des anciens moulins
- Des murs traditionnels en pierres
- Des anciennes fermes historiques
- Des espaces végétalisés en lien soit avec la qualité des espèces végétales présentes, soit du caractère végétal et des continuités végétales (espaces de pleine terre végétalisée à préserver), soit de la densité arborée, soit de la taille de sujets arborés, des parcs et jardins.



LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE



Numéro de l'élément sur le règlement graphique	Catégorie de patrimoine	Toponymie de l'élément
1	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	Ferme de la Culaz
2	Autre élément du patrimoine civil du tissu urbain, villageois et rural	Vestiges d'un ancien moulin sur la Bourbre
3	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
4	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
5	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
6	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
7	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
8	Autre élément du patrimoine civil du tissu urbain, villageois et rural	Mairie
9	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
10	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
11	Patrimoine architectural moderne et contemporain	Le Rempart
12	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
13	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	

Numéro de l'élément sur le règlement graphique	Catégorie de patrimoine	Toponymie de l'élément
14	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	Ferme du grand Mollard
15	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
16	Patrimoine vernaculaire religieux (croix, calvaires, chapelles, oratoires, statues, etc.)	Chapelle Sainte Anne
17	Patrimoine vernaculaire religieux (croix, calvaires, chapelles, oratoires, statues, etc.)	Chapelle Saint Germain
18	Patrimoine vernaculaire lié à l'eau (Lavoirs, points d'eau, puits, abreuvoir, sources, etc.)	Fontaine
19	Château, Demeure bourgeoise	Commanderie des Templiers
20	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
21	Édifices religieux	Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul
22	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	Ferme Chaffard
23	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
24	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
25	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
26	Château, Demeure bourgeoise	Maison dauphinoise du XVIIIe siècle
27	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	

Numéro de l'élément sur le règlement graphique	Catégorie de patrimoine	Toponymie de l'élément
28	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
29	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
30	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
31	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
32	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
33	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
34	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
35	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
36	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	Habitation étroite (2 niveaux + combles) au pied des carrières avec mur d'accompagnement en pierres sèches
37	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
38	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	Maisons mitoyennes du 2 au 8 rue de l'Hôtel de ville
39	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	

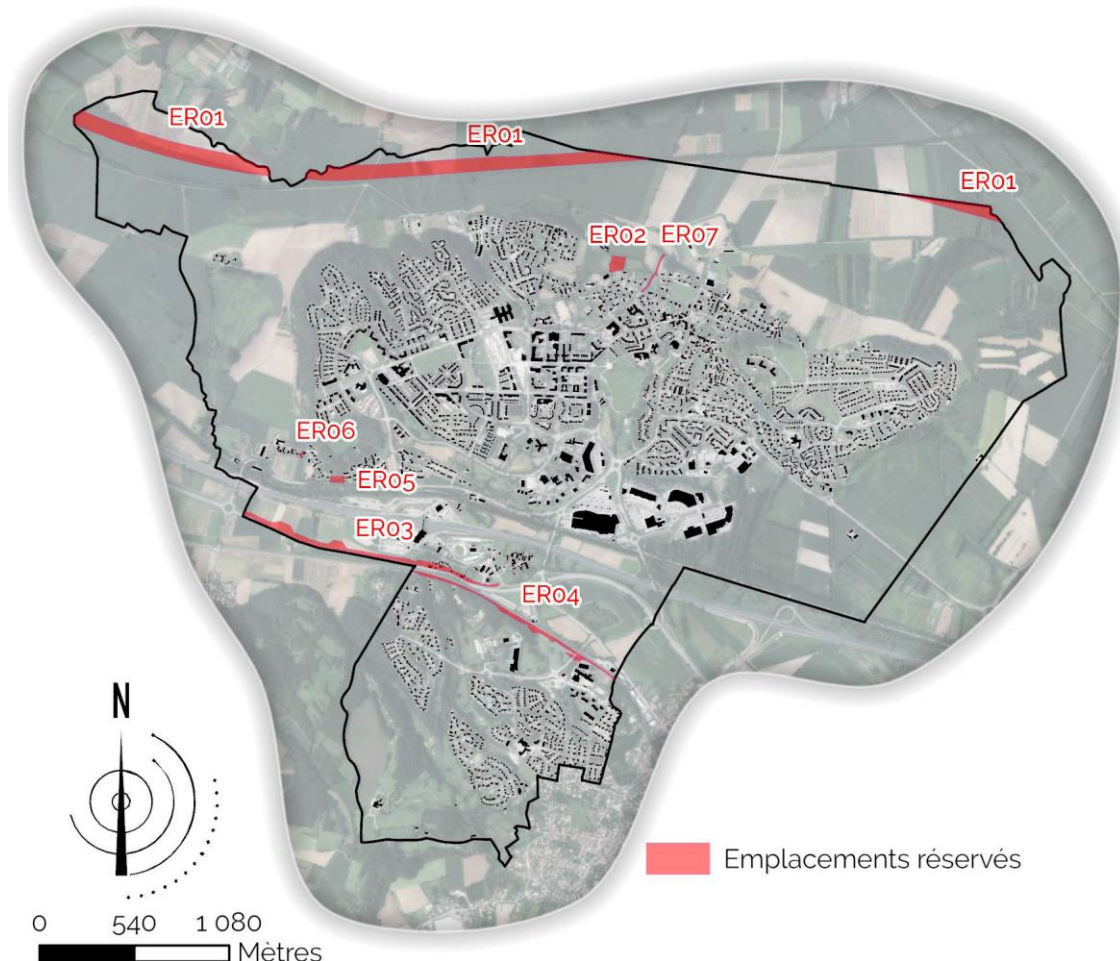
Numéro de l'élément sur le règlement graphique	Catégorie de patrimoine	Toponymie de l'élément
40	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
41	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
42	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	Logis, grange et annexes accolés avec murets d'accompagnement sur la rue
43	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
44	Patrimoine vernaculaire lié à l'eau (Lavoirs, points d'eau, puits, abreuvoir, sources, etc.)	Lavoir
45	Patrimoine vernaculaire lié à l'eau (Lavoirs, points d'eau, puits, abreuvoir, sources, etc.)	Lavoir
46	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
47	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
48	Autre élément du patrimoine civil du tissu urbain, villageois et rural	Moulin de Presle
49	Patrimoine vernaculaire lié à l'eau (Lavoirs, points d'eau, puits, abreuvoir, sources, etc.)	Puits
50	Patrimoine vernaculaire lié à l'eau (Lavoirs, points d'eau, puits, abreuvoir, sources, etc.)	Fontaine de la Voie
51	Patrimoine vernaculaire religieux (croix, calvaires, chapelles, oratoires, statues, etc.)	Croix

Numéro de l'élément sur le règlement graphique	Catégorie de patrimoine	Toponymie de l'élément
52	Patrimoine vernaculaire religieux (croix, calvaires, chapelles, oratoires, statues, etc.)	Croix
53	Patrimoine vernaculaire religieux (croix, calvaires, chapelles, oratoires, statues, etc.)	Croix
54	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	Grande ferme au Seigle : Logis et dépendances autour d'une cour fermée par des murs en pierres sèches
55	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
56	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	Ensemble d'habitations au 40-44 rue de Saint-Germain dont l'ancien café Les Chasseurs
57	Patrimoine vernaculaire lié à l'eau (Lavoirs, points d'eau, puits, abreuvoir, sources, etc.)	Puits de la rue du Mollard
58	Patrimoine vernaculaire lié à l'eau (Lavoirs, points d'eau, puits, abreuvoir, sources, etc.)	Puits de la rue du Didier
59	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
60	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
61	Autre élément du patrimoine civil du tissu urbain, villageois et rural	Porche
62	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	Logis avec baies du XVIIe s. avec linteau à accolade, meneau et bords chanfreinés

Numéro de l'élément sur le règlement graphique	Catégorie de patrimoine	Toponymie de l'élément
63	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	Logis et annexes au 12 rue de la Roche
64	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	Petites habitations au pied des carrières avec linteau ancien en bois
65	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	Maisons et annexes au 32-34 rue des Carrières
66	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	Ensemble sur cour fermé munie d'un puits. Série de trois granges accolées avec portes cochères surmontées de fenêtres de fenil. Grande demeure à deux niveaux + combles, avec la façade sur rue comprenant des décors d'encadrement de baies et des chaînes d'angles décoratives
67	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
68	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
69	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
70	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	Grands logis accolés avec porte cochère et linteau en bois. Un portail de fort intérêt patrimonial est accompagné par un mur en pierres sèches.

Numéro de l'élément sur le règlement graphique	Catégorie de patrimoine	Toponymie de l'élément
71	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	Habitation d'entrée de hameau avec débords de toiture, murs d'accompagnement en pierres sèches
72	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	Série de petites habitations accolées perpendiculaires à la rue
73	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	Granges en pisé avec charpente d'origine en bois
74	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	Logis avec porte à linteau en accolade
75	Habitations villageoises et rurales / Anciens bâtiments agricoles traditionnels	
76	Patrimoine vernaculaire lié à l'eau (Lavoirs, points d'eau, puits, abreuvoir, sources, etc.)	Puits du hameau de Cottez à l'arrière de la Mairie

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



LES EMPLACEMENTS RÉSERVES

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

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

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

La révision du PLU a permis de mettre en cohérence les emplacements réservés avec le projet de développement de la commune en recentrant les aménagements au droit des zones de développement à venir. Ces emplacements réservés concernent majoritairement des maillages piétonniers et viaires et de sécurisations de voiries ou de carrefours, la mise en place de nouveaux équipements ou l'extension de ceux existants, et restauration de passages faunes.



Le tableau suivant liste ces emplacements réservés et leur justification. La carte identifie leur localisation.

N °	Objet	Bénéficiaire	Superficie (en m ²)	Justifications
ER01	Installation, ouvrages, travaux et activités liés au projet de liaison ferroviaire Lyon-Turin	RFF	240 554	Réalisation du projet Lyon-Turin
ER02	Extension du cimetière	Commune	6 281	Augmentation des capacités du cimetière
ER03	Élargissement de la RD 1006	Département de l'Isère	34374	
ER04	Construction d'une voie ferrée supplémentaire	SNCF Réseau	17816	
ER05	Amélioration et restauration de la continuité écologique dégradée	Commune	2 697	Il permettra de restaurer le corridor-AXEA1 du SRCE reliant le ruisseau du Galoubier sur Four aux bois de Frontonas et Veyssilieu par le parc de Montgeard sur Vaulx Milieu puis à l'Ouest de l'Isle d'Abeau.
ER06	Amélioration et restauration de la continuité écologique dégradée	Commune	342	Il permettra de restaurer le corridor-AXEA1 du SRCE reliant le ruisseau du Galoubier sur Four aux bois de Frontonas et Veyssilieu par le parc de Montgeard sur Vaulx Milieu puis à l'Ouest de l'Isle d'Abeau.
ER07	Prolongement des cheminements piétons après la Rue des Contaminés	Commune	1831	Créer un cheminement piéton sécurisé permettant aux sportifs (enfants, scolaires et adultes) de se déplacer en toute sécurité sur les installations sportives situées au Nord de la commune.

LA PROTECTION DES LINEAIRES COMMERCIAUX DES CENTRALITES

L'Isle d'Abeau en dehors de la zone commerciale des Sayes dispose de plusieurs centralités commerciales dans les différents quartiers :

- L'ancien centre historique
- Le centre issu de la ville nouvelle
- Une centralité commerciale de quartier aux 3 vallons.

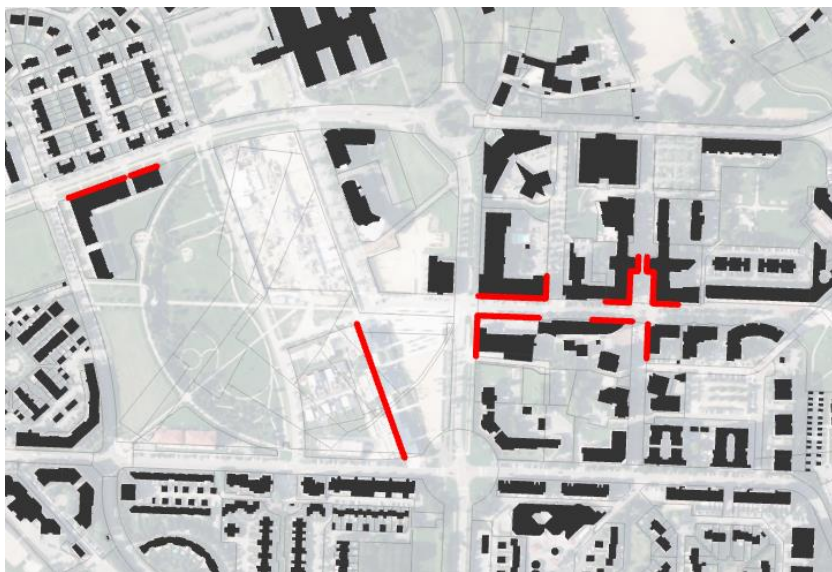
Il apparaît important de préserver ces espaces et de les valoriser pour leur caractère de service dans les différents quartiers de la ville. La commune souhaite à travers ses différentes actions maintenir un dynamisme commercial de proximité. Ces objectifs sont intégrés au PADD qui prévoit à son objectif 3.1 :

« 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. »*





Linéaires commerciaux dans le quartier Saint-Hubert



Linéaires commerciaux dans le centre-historique



Linéaires commerciaux aux Trois-Vallons

À cet effet le PLU utilise les possibilités offertes par l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Ainsi le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Ces linéaires sont identifiés sur la carte ci-contre.

Le règlement prévoit pour ces secteurs :

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

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



LIENS ASSAINISSEMENT ET PLU

Tous les secteurs ouverts à l'urbanisation par le PLU sont raccordés à la station d'épuration de sont traitées à la station d'épuration de Trafféyère. Cette dernière, de type boues activées, traite les effluents des communes de Four, L'Isle-d'Abeau, Vaulx-Milieu, La Verpillière, Saint-Quentin-Fallavier, Satolas-et-Bonce, Roche, Villefontaine, Saint-Alban de-Roche (en partie), Hameau du Morellon à Grenay. Elle a bénéficié des travaux d'extension en 2017/2018. Elle possède une capacité de 150 000 EH. La charge entrante est de 86 355 EH.

Elle est conforme en équipements et en performance.

Le développement inscrit par le PLU de la commune s'il est effectif amènerait une charge entrante supplémentaire de 1640 eq/hab supplémentaires sur les 63645 eq/hab encore possible sur cette station. Cela représente 2,57% des capacités résiduelles de la station.

Les îlots de chaleur urbains sont caractérisés lorsque les températures au sein des zones urbaines sont significativement plus élevées que celles des zones rurales environnantes.

Ces îlots de chaleur sont principalement dus à l'urbanisation et aux activités humaines, notamment la densité des bâtiments, le manque d'espaces verts, l'utilisation intensive des matériaux de construction qui augmentent les émissions de chaleur (asphalte par exemple)

Cependant, plusieurs mesures peuvent être prises pour limiter l'ampleur de ces îlots de chaleur et améliorer la qualité de vie dans les espaces urbains :

Augmentation des espaces verts de pleine terre : Les espaces verts, tels que les parcs, les jardins publics et les arbres plantés le long des rues, jouent un rôle crucial dans la réduction des îlots de chaleurs urbains. Les plantes absorbant la chaleur du soleil par le processus de photosynthèse, ce qui entraîne une diminution de la température ambiante. De plus, l'évapotranspiration des plantes contribue à refroidir l'air en libérant de l'humidité dans l'atmosphère.

Toits végétalisés et jardins en hauteur : Les toits végétalisés, offrent une bonne isolation et rafraichissent par l'évapotranspiration des plantes. Les jardins en hauteur, situés sur les balcons et les terrasses, peuvent également aider à augmenter la présence de végétation dans les zones urbaines.

Ventilation naturelle : Assurer une bonne ventilation naturelle dans les espaces urbains aide à disperser la chaleur efficacement. Cela peut être réalisé en empêchant les regroupements excessifs de bâtiments, en favorisant des espaces ouverts entre les structures bâties pour permettre à l'air de circuler librement.

LA PRISE EN COMPTE DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET DES EMISSIONS DE GES

Limiter les impacts du réchauffement climatique

Si cette dimension était jusqu'à récemment peu prise en compte dans la planification, l'enjeu ne peut plus être ignoré. Les outils de la planification urbaine sont relativement réduits. Mais on rappelle (Cf le diagnostic) que le maintien de la végétalisation de pleine terre est un facteur essentiel de limitation des îlots de chaleur urbain ainsi que la ventilation des îlots par des espaces libres de taille significative entre les constructions. La commune n'échappe pas aux phénomènes de canicules d'été de plus en plus prégnants même si la « campagne » est aux portes de la ville, cela ne règle pas les problématiques de chaleur dans l'espace urbain, surtout dans les espaces de densification récente très minéraux qui sont des amplificateurs de chaleur.

Le PLU a pris la mesure de ces enjeux en :

- Imposant des coefficients de végétalisation de pleine terre pour les constructions nouvelles sur tous les secteurs de développement et plus particulièrement ceux à vocation.
- Protégeant les boisements de taille significative présents dans l'espace central (Cf chapitres précédents)

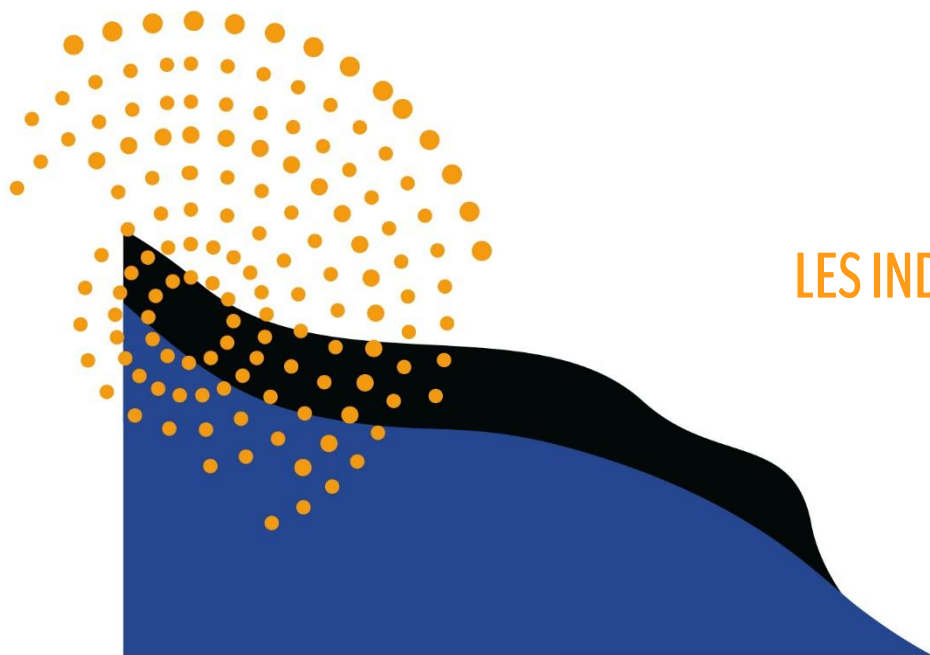
De plus les OAP les orientations proposées visent aussi à :

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

Le carbone

Le PLU encourage la production d'énergie décarbonée : ainsi la production d'ENR celle-ci est facilitée sur les bâtiments, dans toutes les zones. Concernant la zone Uh, il est rappelé qu'elle correspond aux secteurs bâtis historiques. L'enjeu de ce bâti historique n'est pas lié à la production d'ENR mais bien à sa valorisation patrimoniale, ce qui a effectivement conduit à restreindre sans les interdire le positionnement des panneaux photovoltaïques en toiture.

La plantation d'arbres en complément du maintien des arbres existants est l'une des méthodes les plus efficaces pour stocker le carbone atmosphérique. Les arbres absorbent le dioxyde de carbone (CO₂) de l'air lors de la photosynthèse, puis le stockent sous forme de carbone dans leur biomasse. En favorisant le reboisement (dans les espaces urbains le PLU contribue à augmenter la capacité de piégeage du carbone dans les espaces de pleine terre.



LES INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DES RÉSULTATS
DE L'APPLICATION DU PLAN

Rappels

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

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

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

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

Les indicateurs suivants sont proposés pour ce bilan :

On rappelle qu'ils sont complémentaires à ceux de l'évaluation environnementale.

Au titre de :	Indicateurs
Du renouvellement urbain et de l'utilisation économe du foncier	Nombre de permis de construire et de DP concernant la réhabilitation du bâti ancien, les logements vacants, la démolition reconstruction de bâtiments pour un usage de logements, de changements de destination Part des constructions d'habitat collectifs, et intermédiaires dans la production de logements. Mesure des densités de construction des zones AU en nombre de logements/ha au regard de la densité moyenne par typologie de construction, préconisée par les OAP
De sauvegarde des ensembles urbains et de restauration du patrimoine culturel	Nb d'ADS concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du PLU
La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;	Le PLU a traité ce sujet par le règlement et les OAP. Il s'agit juste d'évaluer si ces prescriptions sont mises en œuvre sur le plan qualitatif et non quantitatif
La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial,	Nombre de logements construits Nombre d'activités nouvelles créées et nombre d'emplois associés Nombre d'équipements publics construits ou étendus
La sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	cf. critères mis en place dans l'évaluation environnementale
La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	cf. critères mis en place dans l'évaluation environnementale
La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables	cf. critères mis en place dans l'évaluation environnementale
La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales	Nombre de logements sociaux construits ; Nombre de logements abordables produits (accession sociale en PTZ, PSLA ou dispositif équivalent. Nombre de logements dans la production nouvelle, dédiés aux personnes âgées soit en hébergements, soit en équipements, soit en logements adaptés



LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE
L'ENVIRONNEMENT, LES INCIDENCES ET EFFETS ATTENDUS DE LA
MISE EN ŒUVRE DU PLU

Le PLU est soumis à évaluation environnementale. Se référer à ce document spécifique séparé du rapport de présentation et intégré au PLU.