



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

Évaluation environnementale

Approbation



id'a
L'ISLE D'ABEAU

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

PREAMBULE	1
RESUME NON TECHNIQUE ET DESCRIPTION DE LA MANIERE DONT D'EVALUATION A ETE MENEES	6
Résumé non technique	7
Méthode utilisée pour la réalisation de l'évaluation environnementale	21
PRESENTATION RESUMEE DES OBJECTIFS DU DOCUMENT, DE SON CONTENU ET, S'IL Y A LIEU, DE SON ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS IL DOIT ETRE COMPATIBLE OU QU'IL DOIT PRENDRE EN COMPTE	22
Présentation des objectifs du PLU	23
Articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes	26
PRESENTATION RESUMEE DES OBJECTIFS DU DOCUMENT, DE SON CONTENU ET, S'IL Y A LIEU, DE SON ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS IL DOIT ETRE COMPATIBLE OU QU'IL DOIT PRENDRE EN COMPTE	41
L'explication des choix retenus	42
Les principales solutions de substitution	68
ANALYSE LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	72
Analyse globale	73
Les zones susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du PLu	86
CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN	118

PREAMBULE



●●● **Rappel :** Le présent rapport restitue l'évaluation environnementale du PLU menée pendant le processus de son élaboration et initie le cadre de son suivi et de son évaluation ultérieurs. Cette étude permet d'identifier les incidences du projet global du PLU sur l'environnement et prévoit les mesures nécessaires pour éviter, réduire voire compenser les effets négatifs. Ce dossier, intégré au rapport de présentation, constitue un outil d'aide à la décision, dans la mesure où, évaluant les impacts prévisibles du projet, il permet d'anticiper et d'y remédier a priori plutôt qu'a posteriori.

Cadre réglementaire

Les élaborations et révisions générales de plans locaux d'urbanisme sont soumises de manière systématique à évaluation environnementale depuis le décret du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques.

Les articles L104-4 et L104-5 du code de l'urbanisme fixent le contenu de cette évaluation :

Article L104-4 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L.104-1 et L. 104-2 :

- 1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;
- 2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;
- 3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu. »

Article L104-5 du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.



Les articles R 104-18 à, R104-19 du code de l'urbanisme précisent le contenu de cette évaluation.

Article R104-18 du code de l'urbanisme

Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités, retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.



Article R104-19 du code de l'urbanisme :

Le rapport est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

L'autorité environnementale définie à l'article R. 104-21 est consultée, en tant que de besoin, sur le degré de précision des informations que doit contenir le rapport de présentation.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable :

- la demande est adressée au service régional de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis ;
- l'avis est transmis pour information au préfet de région lorsque le périmètre du document d'urbanisme est régional ou aux préfets des départements concernés dans les autres cas.



Organisation

Dans un souci de lisibilité, les alinéas de l'article R151-3 s'articulent de la façon suivante dans le rapport de présentation :

1° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.	Chapitre 1
2° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;	Chapitre 2
3° Une analyse de l'état initial de l'environnement	Voir rapport de présentation Tome 1
4° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;	Chapitre 4
5° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;	Chapitre 4
6° Expose les motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;	Chapitre 3
7° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;	Chapitre 4
8° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;	Chapitre 5 et rapport de présentation tome 2



RESUME NON TECHNIQUE
ET DESCRIPTION DE LA MANIERE
DONT D'EVALUATION A ETE MENE



RESUME NON TECHNIQUE

Rappel des enjeux issus du diagnostic

La commune connaît une croissance démographique relativement dynamique pour une ville centre, à environ 0.5 et 0.7% par an selon les périodes ces dernières années, portée par son solde naturel alors que son solde migratoire est négatif. La commune présente toutefois de nombreux atouts en matière d'attractivité résidentielle en lien avec son excellente accessibilité (ferroviaire et viaire) depuis la métropole lyonnaise et par son cadre de vie. Cette croissance a d'abord été portée par le développement de la Ville Nouvelle qui a fait passer la commune de statut de village à celui de ville centre en quelques années.

La croissance s'est un peu ralentie cette dernière décennie après un développement particulièrement fort lié à l'essor de la Ville Nouvelle. Ce niveau de croissance génère toutefois des besoins importants en matière d'équipements d'accompagnement et nécessite d'ores et déjà pour la commune de se projeter dans le renforcement des équipements (scolaires, santé, etc.). En effet ceux-ci ne suffisent plus et l'accompagnement de ce développement démographique apparaît très coûteux pour la collectivité qui peine à suivre.

Le SCOT identifie L'Isle-d'Abeau comme une polarité centrale de la CAPI, avec un développement attendu bien supérieur à celui que connaît la commune, et qu'elle ne pourrait pas accompagner. En effet la programmation de logements attendue par le SCOT sur la commune conduirait à un scénario de croissance de plus de 2.1%/an, ce qui ne paraît pas réaliste au regard des autres contraintes en matière d'équipements à construire, d'intégration sociale des habitants et de limitation de la consommation foncière, scénario qui apparaît même incohérent au regard des dynamiques nationales qui vont vers une diminution de la population française à terme (actuellement la croissance démographique est de l'ordre de 0.4%/an, l'INSEE projette une diminution du nombre d'habitants en France à partir de 2040).

Enfin l'étude sur les capacités foncières théoriques présentes dans la partie actuellement urbanisée de la commune, montre un potentiel foncier de densification assez restreint si on tient compte des enjeux de maintien des trames vertes urbaines qui ont été le fondement même de la conception urbaine de la Ville Nouvelle.

La commune est bien dotée en équipements d'usage quotidien, et d'équipements structurants à rayonnement supra communal. Il manque toutefois des services de santé en rapport avec le besoin de la population en croissance en plus des équipements scolaires et périscolaires. Le développement démographique, le vieillissement des ménages vont nécessiter de répondre à de nouveaux besoins. Par ailleurs le développement prévu pour la commune, avec une dynamique plus importante que précédemment, génère des besoins supplémentaires en matière d'équipements et de services structurants.

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

D'après les données publiées par le CEREMA en 2022, la commune aurait « consommé » près de 56 ha de foncier en 10 ans (2011/2021) soit 5,6 ha/an à la fois pour répondre aux besoins en logements et à ceux du développement économique. Le confortement de l'espace urbain se réalise par une densification souvent « au coup par coup » par des opérations qui n'intègrent pas toujours des transitions avec les quartiers avoisinants et laissant de moins en moins de place aux espaces végétalisés. En effet la densification soit sur les espaces de taille significative (menés dans le cadre des ZAC) soit par densification de petits tenements conduit à une érosion du végétal très importante avec ses conséquences en matière de banalisation de l'espace, d'artificialisation accrue et de dégradation des sols, d'amplification des îlots de chaleur...

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

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

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

Cette situation génère des difficultés sur certains parcours (entrées du centre historique par exemple) : des difficultés sont relevées pour des accès et des parcours sécurisés pour les piétons et les vélos,



alors même que cette mobilité se renforce...

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

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

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

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

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

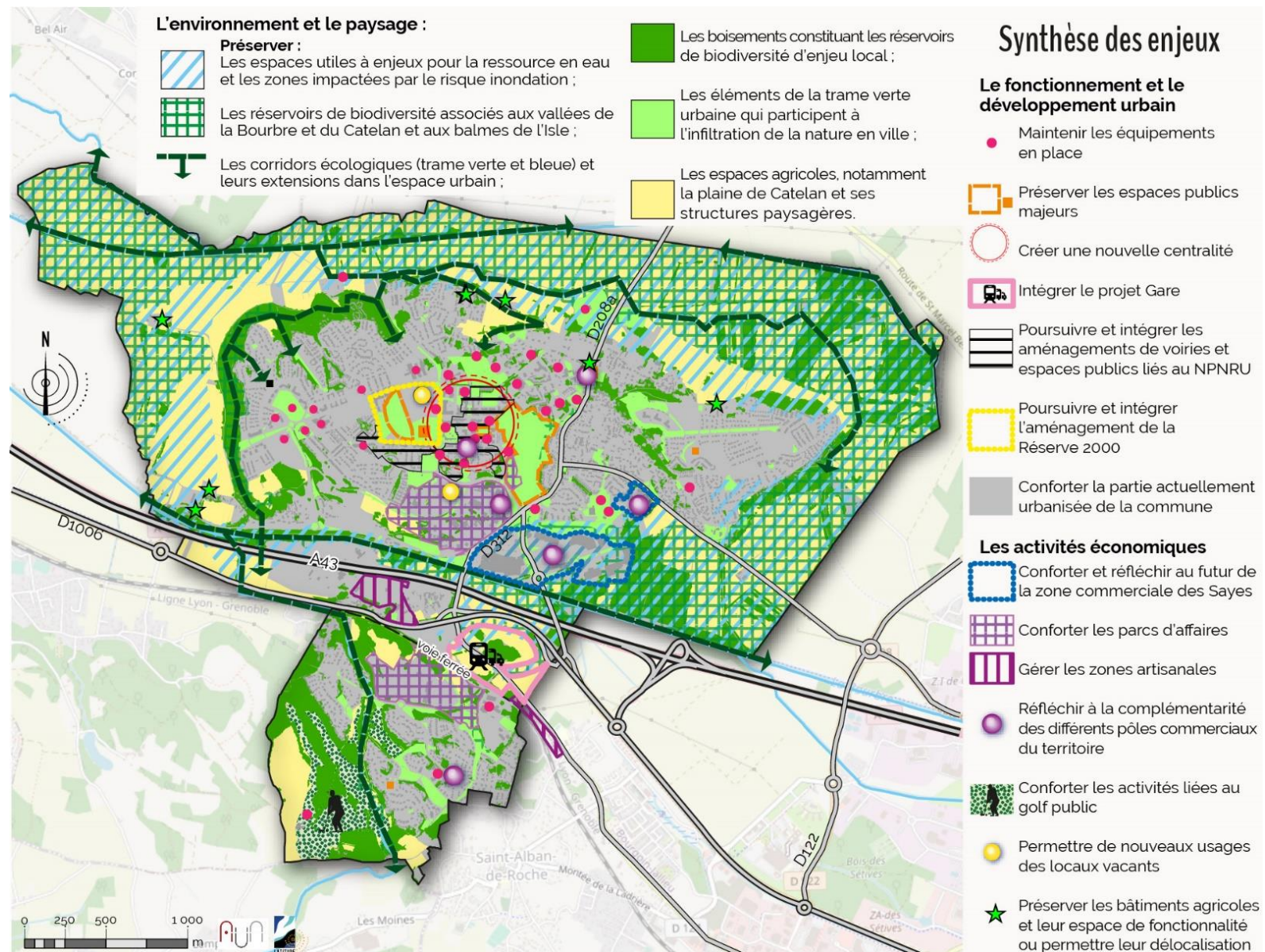
L'agriculture reste une activité économique devenue minoritaire en termes de poids économique et d'emplois. Mais elle peut se développer à nouveau en lien avec un marché local de consommateurs.

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

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

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

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



Le projet de PLU

Le PLU vise à trouver un équilibre entre un développement assez conséquent sans atteindre celui qui lui est assigné par le SCOT mais que la commune ne pourra pas soutenir au regard de son ampleur, et la nécessité de ne plus consommer d'espaces agricoles et naturels, de préserver les milieux naturels très nombreux et porteurs d'enjeux importants sur la commune, de maintenir un cadre de vie de qualité, de mettre en œuvre une densification acceptable socialement.

Ces « forces » contradictoires ont conduit à arbitrer en faveur d'un développement moindre mais plus respectueux des espaces de la commune.

Le PLU tente 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.

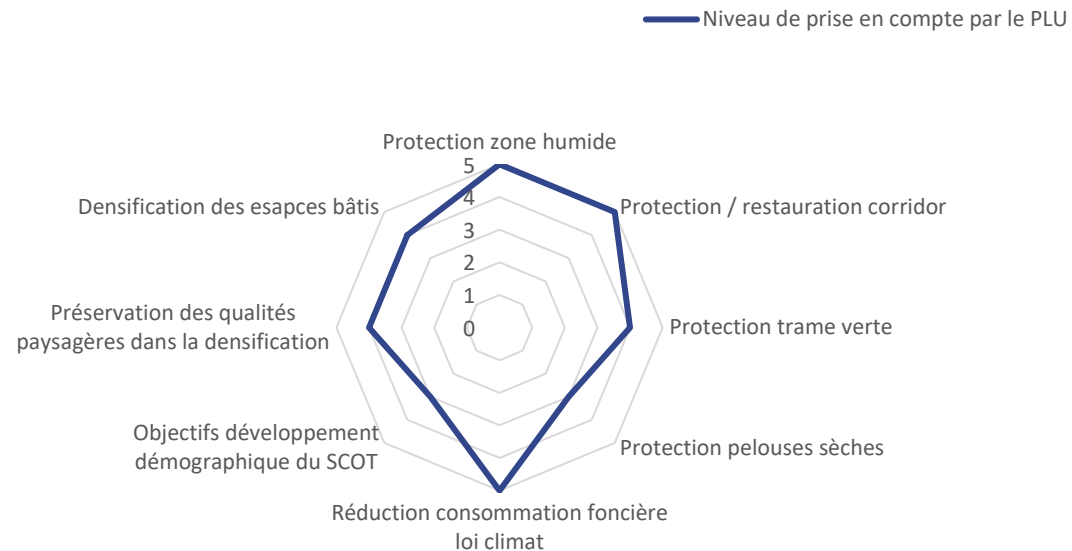
Aussi une troisième voie a été retenue avec le choix :

- 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 logements 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 un potentiel d'incompatibilité avec les orientations du SCOT. Cette hypothèse n'était donc pas tenable de ce point de vue-là.

Les équilibres du PLU

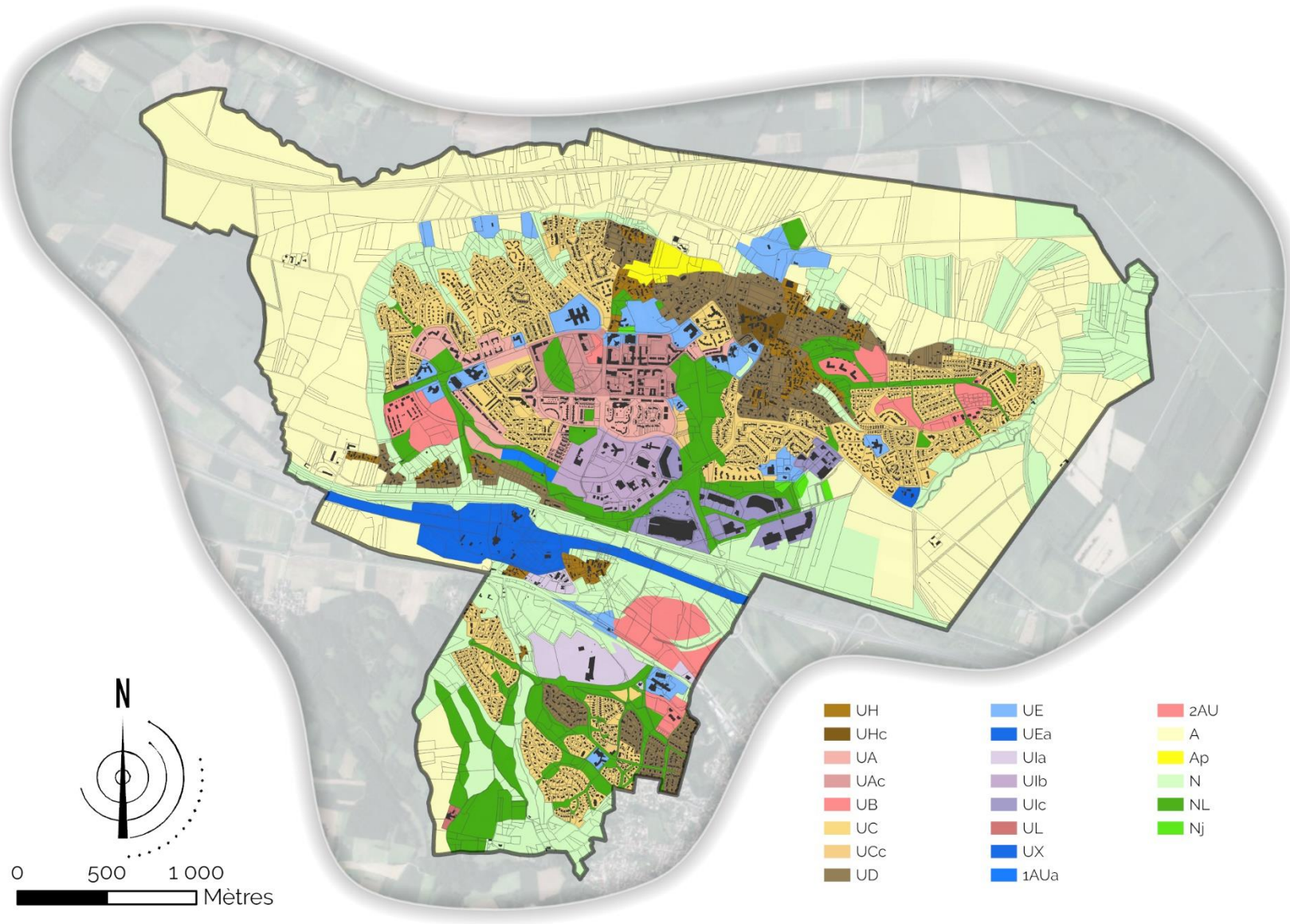


Le zonage du PLU

Le PLU a en partie repris le zonage du document antérieur. Toutefois il a réduit assez fortement les emprises des zones de développement au bénéfice des zones naturelles. Ainsi il met en place les types de zones 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
Ula	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de production
Ulb	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de services et tertiaires
Ulc	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





Les effets du PLU et mesures mises en place

Les ressources physiques

Concernant les réseaux, la ressource en eau potable est suffisante pour alimenter la population à échéance du PLU.

La station d'épuration de la Traffèyère traite les effluents de la commune. Elle possède une capacité résiduelle largement suffisante puisqu'elle ne fonctionne qu'à 57% de sa capacité nominale de 150 000 équivalents habitants.

Un zonage des eaux pluviales a été réalisé par la CAPI. Il définit les modalités de gestion des eaux pluviales par secteur géographique. Le PLU prévoit une gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. D'autre part, la mise en place de coefficients minimaux d'espaces non imperméabilisés dans les zones urbaines et à urbaniser, au-delà de son intérêt écologique, contribue à infiltrer les eaux pluviales et limiter les îlots de chaleur.

Ainsi, bien que la croissance démographique de 1.21% par an prévue par le PLU entraîne une augmentation de la pression sur la ressource en eau et les réseaux, l'impact reste limité.

Les milieux naturels

La commune est caractérisée par des ressources naturelles diversifiées à forte valeur écologique, associées notamment au contexte hydrographique : la plaine alluviale de la Bourbre et les milieux humides associés (marais) constituent son principal enjeu.

D'autre part, la commune est caractérisée par des corridors écologiques d'enjeu d'échelle du SCOT, constituant des axes de passages potentiels de la faune entre les zones naturelles de plaine de la Bourbre et le Nord du territoire.

Enfin, la présence de nombreux parcs, espaces verts, le maillage des sentes et sentiers piétons le caractère verdoyant de certains quartiers constituent des zones favorables à la micro-faune urbaine.

Le PLU met en place 355.6 ha de zone naturelle soit 25.6% de la surface communale, de plus il prévoit une protection :

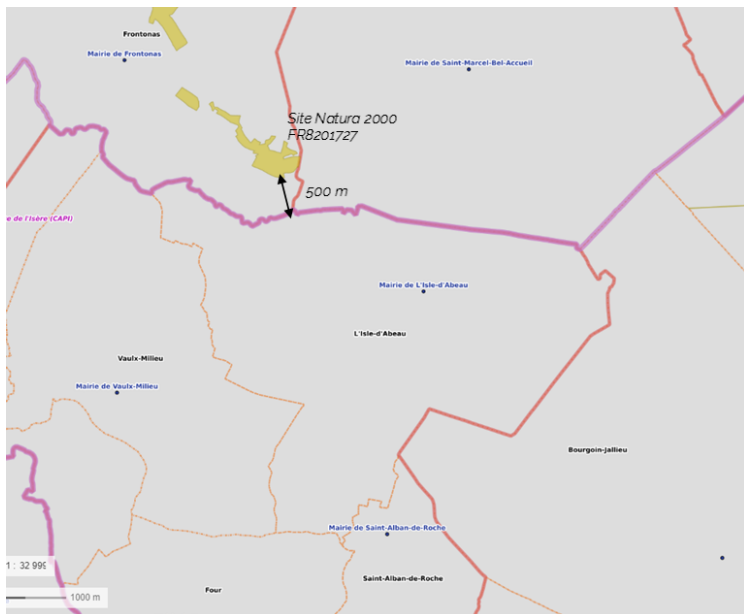
- Des espaces boisés présentant un intérêt écologique ou paysager

- Des corridors écologiques (les principaux corridors liés à la trame bleue et le corridor écologique Nord sud identifié par le SCOT)
- Des zones humides.
- Des espaces verts à travers les parcs, jardins, continuités végétales linéaires le long des voies et des parcours piétonniers
- De la majorité des pelouses sèches

En outre la mise en place de coefficient de végétalisation de pleine terre dans les zones urbaines et à urbaniser (allant de 10 à 50% selon les zones) est favorable à la biodiversité urbaine.

Enfin l'intégration des éléments naturels dans les orientations d'aménagement et de programmation vont également permettre de préserver les équilibres naturels.

Ainsi, la protection des milieux naturels dans le cadre du PLU permet de limiter tout impact sur les fonctionnalités écologiques.



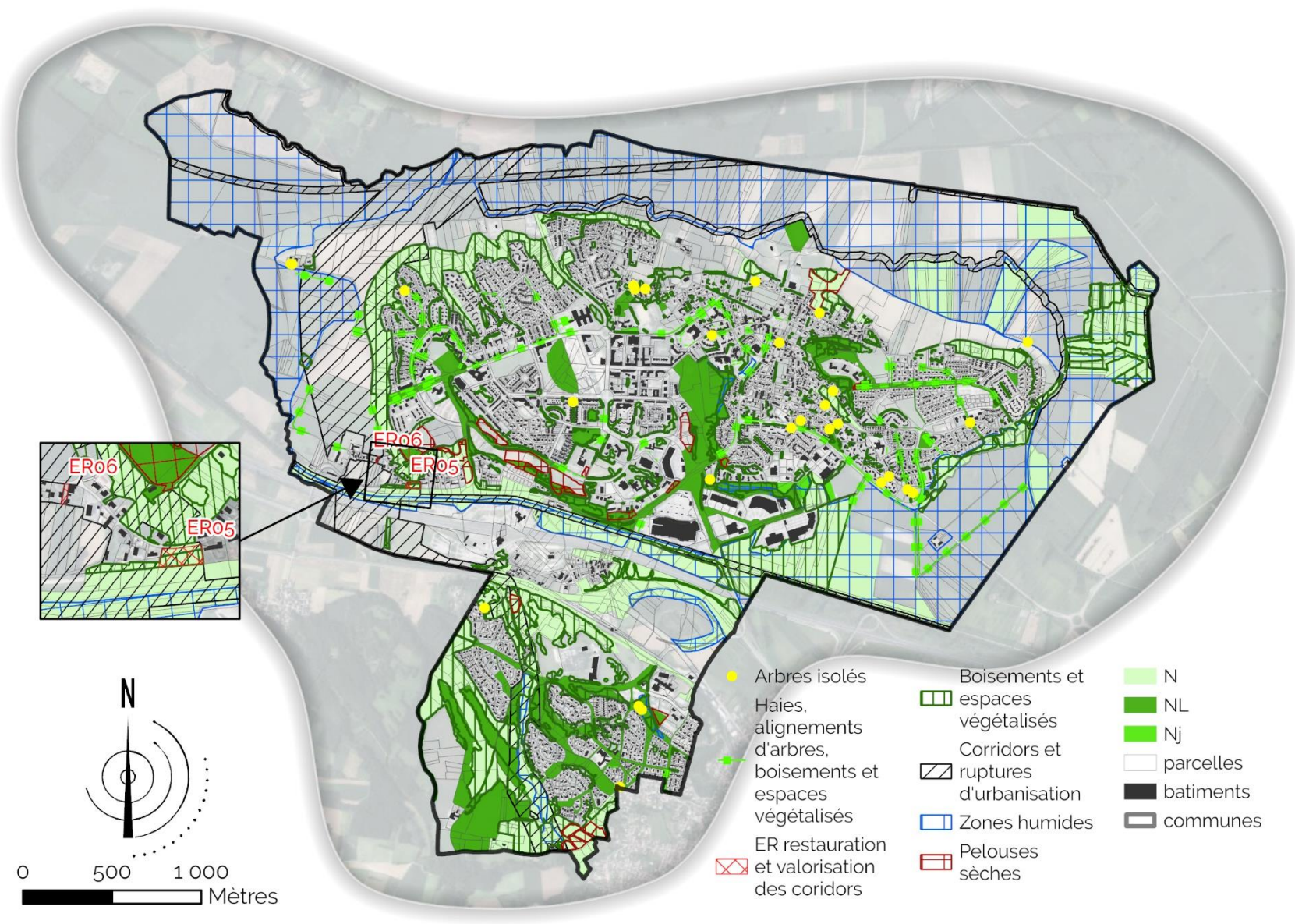
Incidence sur le site Natura 2000

La limite communale est à 500 m du site Natura 2000. Aucune zone de développement inscrite au PLU ne s'en rapproche et ces zones sont localisées très majoritairement dans la partie actuellement urbanisée de la commune.

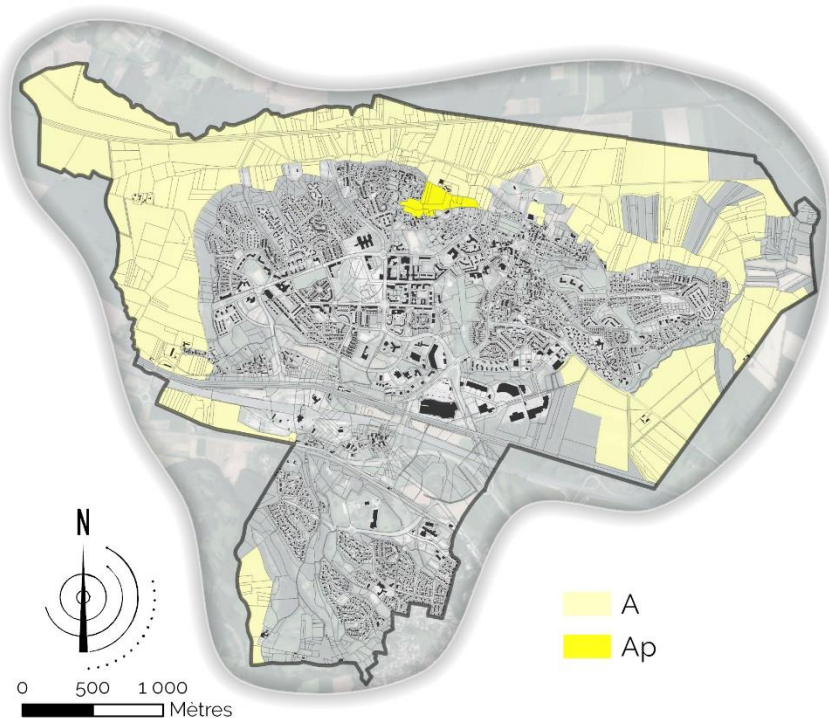
Les milieux humides de la commune identifiés sont protégés, par le PLU ainsi que les pelouses sèches identifiées. Les inventaires menés révèlent un potentiel d'orchidées remarquables mais qui n'ont pas été constatées au moment des investigations de terrain.

Aussi le PLU n'a pas d'incidence notable sur le site Natura 2000





LES ZONES AGRICOLES



Zonage agricole du PLU

Les milieux agricoles

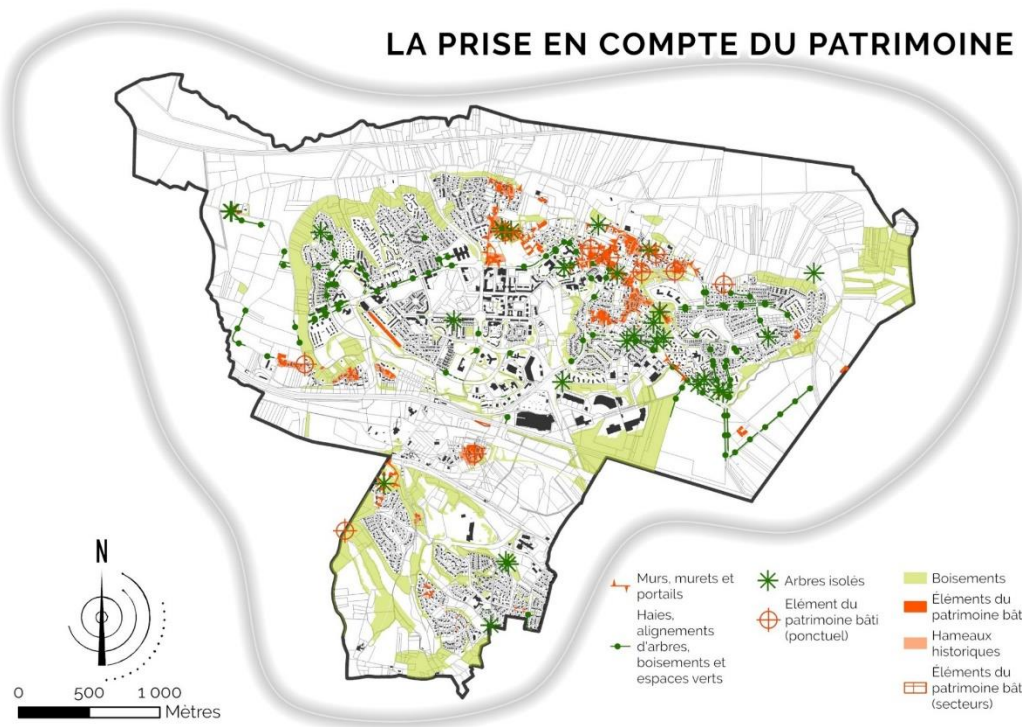
Toutes les parcelles présentant un caractère agricole sont zonées en « agricole » du PLU. Le PLU affiche 453.8 ha de zone agricole, représentant un peu moins de 34.9 % de la surface communale. La plaine alluviale de la Bourbre bien qu'agricole, présente des enjeux écologiques forts liés à des zones humides. Le caractère agricole de ce secteur est reconnu par un zonage « agricole », mais les zones humides présents sont protégées par une trame au titre de l'article L151-23 empêchant leur destruction.

Seul le projet de ligne Lyon Turin vient impacter 24 ha de ces milieux humides et de ces espaces agricoles. Mais le PLU ne peut remettre en cause la DUP liée à ce projet.

Les exploitations agricoles encore présentes et non insérées dans les zones bâties sont zonées en « agricole », ce qui permettrait leur évolution.

Les changements de destination identifiés dans le cadre du PLU n'auront pas d'impact sur la zone agricole. En effet les constructions concernées n'ont plus d'usage agricole depuis longtemps et ont déjà d'autres usages (logements, locaux accessoires, salles de réception). Le PLU ne vient donc pas aggraver la situation.

LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE



Le paysage, le patrimoine et le cadre de vie

Le paysage et le patrimoine communaux seront préservés. En effet, le PLU prévoit de protéger :

- Les principaux continuums boisés des ripisylves le long des cours d'eau à travers la mise en place d'une protection des corridors
- Les boisements et continuités végétales qui structurent le paysage agro-naturel ou urbanisé.
- Le patrimoine historique des anciennes maisons du tissu historique du centre et des anciens hameaux apparaissant aujourd'hui résiduels dans la trame bâtie. Le patrimoine du 20^e siècle, lié aux innovations architecturales de la création de la ville nouvelle est aussi identifié.
- Le caractère végétalisé des secteurs pavillonnaires qui constitue un des vecteurs de leur attractivité résidentielle impliquant une maîtrise de leur densification. Cette disposition est particulièrement importante pour les quartiers les plus anciens qui offrent une végétalisation importante participant à la qualité du cadre de vie.
- L'intégration de nouveaux espaces plantés dans les secteurs de développement où les orientations du PLU prévoit l'aménagement de trames vertes de transitions, la création de parcs urbains et le maintien d'espaces de pleine terre végétalisée en proportion significative

L'ensemble de ces mesures contribue grandement à limiter l'impact paysager des aménagements urbains

Les risques et nuisances

Le PLU intègre la présence de risques dans son règlement écrit et graphique, et les dispositions de construction associées (notamment la doctrine des services de l'État de l'Isère concernant les aléas naturels) afin de ne pas aggraver l'exposition de la population aux risques et nuisances.

METHODE UTILISEE POUR LA REALISATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale du PLU a été réalisée à différentes échelles : à l'échelle communale et à l'échelle des futures zones urbanisées.

La réalisation de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale a débuté par une phase de recensement des études, des cartographies, du SIG disponibles...

Le diagnostic environnemental a été réalisé en 2021. Les visites de terrain ont consisté à la prospection la plus exhaustive possible des milieux existants sur le territoire communal. Des inventaires (espèces animales et végétales) ont été conduits sans cibler une espèce particulière. Les OAP ont fait l'objet de prospection de terrain à 2 reprises en novembre 2022 et en mars 2023.

Paysages et l'habitat : de la même façon, des visites de terrain ont été réalisées afin d'appréhender les atouts et les faiblesses du territoire en novembre 2021 et avril 2022.

Agriculture : le diagnostic agricole a été réalisée par la chambre d'agriculture en 2022.

Ces éléments ont ensuite été confrontés aux orientations du PADD, aux OAP et au règlement afin d'identifier les points sur lesquels le projet de PLU pourrait avoir des incidences notables.

La démarche de l'évaluation environnementale a permis d'infléchir certaines règles pour mieux répondre aux enjeux environnementaux ou réduire les incidences du projet de PLU sur l'environnement.

PRESENTATION RESUMEE DES OBJECTIFS DU DOCUMENT, DE SON
CONTENU ET, S'IL Y A LIEU, DE SON ARTICULATION AVEC LES AUTRES
DOCUMENTS D'URBANISME ET LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES
AVEC LESQUELS IL DOIT ETRE COMPATIBLE OU QU'IL DOIT PRENDRE EN
COMPTE



PRESENTATION DES OBJECTIFS DU PLU

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.



CONTENU DU PLU

Le PLU est composé :

- D'un rapport de présentation qui dans sa première partie expose l'état initial de l'environnement, le paysage, les dynamiques urbaines, démographiques ; économiques au sens large du terme, les enjeux du territoire, et dans sa seconde partie expose les orientations du projet et justifie les choix mis en œuvre.
- D'un PADD qui définit les grandes orientations de la commune pour une douzaine d'années.
- D'OAP mises en place sur les secteurs à enjeux d'urbanisation ouverts à l'urbanisation.
- D'un règlement graphique et d'un règlement écrit.
- D'annexes au PLU intégrant notamment les SUP, les informations sur les réseaux et les risques.



ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

●●● Les articles L131-4 à L131-7 du code de l'urbanisme prévoient que les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec des documents de norme supérieure, dont une partie sont déjà intégrés par le SCoT de la Jeune Loire (articles L131-1, L131-2 et L172-2 du CU).

En présence de SCOT, les articles L131-4 à L131-7 du code de l'urbanisme prévoient que les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les documents suivants :

Document	Code de l'Urbanisme	Présence sur le territoire
Schéma de Cohérence Territoriale	L131-4	SCoT Nord Isère approuvé le 12 juin 2019
Dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports	L131-4	Non
Plan de mobilité	L131-4	En cours de réalisation pour remplacer l'ancien PDU
Programme Local de l'Habitat	L131-4	PLH a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2018
Plan Climat Air Energie Territorial	L131-5	PCAET de la CAPI 2019-2025



Compatibilité du PLU avec le SCOT Nord Isère (version SCoT Nord Isère approuvé le 12 juin 2019)

Légende :

	Non concerné. Le PLU n'a pas de relation
	Le PLU contribue positivement au programme

	Le PLU peut présenter des divergences et des points de vigilance sont soulevés
	Le PLU ne traite pas d'un thème relevant de son champ de compétence (manque)
	Les dispositions n'entrent pas dans le champ de compétence réglementaire du PLU

Orientations principales du SCoT (DOO)		1. Structurer le développement urbain : l'articulation avec le PLU
1.1 Positionner le Nord Isère dans l'espace régional		<i>Le SCoT exige que le développement privilégie les "pôles urbains", tandis que les espaces ruraux se structurent autour de leurs bourgs relais.</i> La commune constitue une des villes centres du SCOT et à ce titre prévoit de conforter son rôle de centralité par la poursuite du développement des activités économiques, des équipements et de conforter sa croissance démographique (environ 1.2%/an) au-delà de son rythme récent (0.5 à 0.7%/an) sans toutefois atteindre les objectifs du SCOT dont les objectifs en matière de production de logements induisent une croissance à +2.15%/an irréaliste et non soutenable économiquement socialement et en termes de foncier. <i>Il est par ailleurs attendu que les centres urbains soient les sites privilégiés du développement résidentiel, avec des secteurs situés prioritairement dans les espaces actuellement bâtis (45% au moins pour les villes centres)</i> Le développement prévu par le PLU, s'inscrit à 90 % dans la PAU (non comptabilisé le site de la gare qui est fermé à l'urbanisation, et dont la programmation n'est pas encore établie, 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. 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 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 doit permettre à la ville de répondre aux orientations du SCOT en matière de renforcement de la production de logements dans les villes centres
		<i>Le SCoT demande de replacer les "villes-centres" au cœur du projet de territoire, et notamment de les faire gagner en lisibilité, en veillant à ce que leurs développements s'appuient sur les paysages locaux, les reliefs, la valorisation des espaces urbains actuels, un rééquilibrage de l'usage des espaces publics au profit des modes doux.</i> <i>Concernant la préservation du cadre de vie et les orientations sur une vie sociale et une mobilité, facilitées :</i> Sur la ville un repérage des patrimoines à protéger a été effectué et retranscrit dans le règlement graphique du PLU, il concerne aussi bien les éléments bâtis anciens aujourd'hui intégrés dans les espaces urbanisés de la ville nouvelle, que certaines opérations d'innovation architecturale liées à la ville nouvelle comme faisant partie du patrimoine du 20^e siècle. Par ailleurs, les OAP se sont appuyées sur les sensibilités du paysage et les cohérences paysagères des sites avoisinants pour déterminer les volumétries, transitions urbaines et paysagères. De plus l'ensemble des éléments porteurs d'identité comme les nombreuses trames vertes (les parcs, les continuités végétales urbaines, les jardins) ont vu leur protection renforcée par le PLU et contribuent ainsi à la valorisation du cadre de vie et à freiner la dégradation actuelle liée à la densification



1.3 Les grands principes d'aménagement

Le SCoT fixe les grands principes d'aménagement suivants :

- *Recentrer l'urbanisation dans une enveloppe multifonctionnelle*
- *Valoriser les centralités des villes*
- *Promouvoir un développement urbain qui facilite la proximité*
- *Valoriser les paysages*

- Comme indiqué précédemment, l'ensemble des secteurs de développement stratégique faisant l'objet d'une OAP ont été conçus selon ces principes.
- Ainsi l'ensemble des secteurs de développement stratégique (hors "dents creuses" disponibles dans l'espace urbain existant), se situent dans ou à proximité immédiate des différentes centralités de la ville (on rappelle que le développement de la Ville Nouvelle s'est réalisé sous forme multipolaire en archipel », en cohérence avec l'objectif du PADD. Les sites sont proches ou reliés à la gare par des modes doux (à moins de 2km de distance pour les plus éloignés, permettant ainsi l'usage du vélo sur de courtes distances)
- Outre leur localisation, la composition, l'organisation interne de ces secteurs de développement, et leur programmation, assise sur des formes de logements composées à plus de 80 % de logements intermédiaires ou en petit collectifs et sur l'intégration, lorsque c'est opportun, d'espaces, équipements publics ou activités, doit permettre de soutenir la vie urbaine dans les centralités.
- Leur connexion au moyen de cheminements piétons paysagers doit également y contribuer. Tous les sites d'OAP sont concernés par des orientations en matière d'aménagement de parcours modes actifs.

Favoriser un développement urbain économe en espaces

- La densité de développement du PLU prévoit une densité moyenne d'environ 40 logements /ha en moyenne pour l'ensemble du développement résidentiel (intégrant donc les petits tènements en dents creuses ou divisions parcellaire), hors gare qui de toute façon devra inscrire un développement résidentiel d'au moins 50 logts/ha.
- Cette densité est répartie dans une adéquation entre les typologies de logements recherchées par le projet habitat et la capacité des sites à recevoir une densification notamment en tenant compte de l'échelle des paysages dans lesquels ce développement s'intègre. Cette densité apparaît supérieure à celle produite depuis 10 ans (avec une moyenne de 35 logts/ha) permet une maîtrise de la consommation foncière.



		2- Préserver l'environnement et améliorer le cadre de vie des habitants : L'articulation avec le PLU
2.1 Appuyer la trame verte et bleue sur les grands paysages		Les éléments de trames vertes urbaines (parcs, jardins, continuité végétale, coteaux, abords de la Bourbre) ont été identifiés et sont protégés dans le cadre du PLU. De même, les ruptures d'urbanisation à préserver pour maintenir les fonctionnalités écologiques ont été identifiées et préservées. De plus le PLU prévoit des emplacements réservés pour améliorer la perméabilité pour la faune dans les espaces urbanisés inscrits dans le corridor Nord Sud d'intérêt à l'échelle du SCOT.
2.2 Protéger et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité		Le SCoT demande de préserver les réservoirs de biodiversité, notamment les zones boisées et les ripisylves des cours d'eau : les réservoirs de biodiversité ont été classés prioritairement en zones naturelles, ou en zones agricoles (doublée d'une trame L151-23) lorsque les usages sont agricoles. Ces mesures permettent de préserver leur fonctionnalité. Les zones boisées et les abords des cours d'eau sont classés en zone N interdisant toute nouvelle construction dans ces secteurs. Les boisements, les corridors écologiques, les pelouses sèches et les zones humides sont protégés au titre des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme.
2.3 Protéger les corridors écologiques et les espaces perméables		Le SCoT demande d'identifier les corridors écologiques cartographiés au SCoT et de préserver une largeur minimale assurant la fonctionnalité du corridor dans les secteurs naturels et agricoles sous forte pression urbaine. Les corridors écologiques identifiés par le SCoT ont été déclinés à une échelle parcellaire dans le cadre du PLU. La protection des corridors au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme permet de préserver leur fonctionnalité. Notamment, concernant le corridor situé à l'Ouest de la ville, une largeur d'environ 50 mètres est préservée de toute urbanisation. Les OAP prévoient aussi la restauration de cette continuité écologique au niveau des infrastructures de l'autoroute, la RD et de la voie ferrée. Toutefois, les mesures à mettre en place ne relèvent pas des compétences communales mais des gestionnaires de ces infrastructures. Les OAP rappellent aussi la nécessité de compenser les 24 ha de zone humide impactés par la ligne Lyon Turin. Cette compensation à hauteur de 42 ha devra sans doute se réaliser hors du seul périmètre communal. Enfin les OAP et le règlement prévoient que les sites concernés par des pelouses sèches devront faire l'objet d'inventaires en préalable aux aménagements afin de détecter la présence d'espèces protégées et de mesurer plus finement les incidences (actuellement les investigations de terrain ont montré qu'elles pouvaient être potentiellement présentes, il s'agira de le vérifier).



2.4 L'agriculture, une activité économique à préserver, contribuant au maintien de la trame verte et bleue et des paysages

Le SCoT demande une protection des espaces agricoles stratégiques ayant bénéficié d'investissements lourds pour valoriser leurs productions et les parcelles de production bénéficiant de labels de qualité (agriculture biologique, AOP) et que le PLU soit compatible avec les objectifs de protection stricte des espaces stratégiques pour l'agriculture et de développement des espaces ayant le moins d'impact possible sur l'agriculture. Toutes zones de production agricole sont préservées de l'urbanisation par un zonage agricole dans le PLU. Les zones d'urbanisation ne concernent que les dents creuses de l'espace déjà urbanisé ou des secteurs d'extension en continuité immédiate des zones bâties. Les zones agricoles stratégiques ont été identifiées dans le cadre du diagnostic agricole. Elles correspondent aux parcelles irrigables, celles en agricultures biologiques et parcelles à proximité des exploitations d'élevage. Plusieurs parcelles amenées à être urbanisées sont identifiées comme parcelles stratégiques :



Cette parcelle est identifiée comme une zone agricole exploitée en agriculture biologique.

Néanmoins, cette parcelle, d'une surface de 1,5 ha déclarée à la PAC en culture céréalière est entièrement enclavée dans l'urbanisation. L'impact est donc limité.



Ces parcelles, en partie agricoles, sont situées à moins de 800 mètres d'une exploitation d'élevage, générant un périmètre de réciprocité de 50 mètres. Bien que la chambre d'agriculture considère les parcelles situées à moins de 800 mètres d'une exploitation agricole comme des parcelles stratégiques, l'impact reste très limité en raison de la distance entre le bâtiment d'élevage et les parcelles (plus de 200 mètres) et la présence d'une frange boisée permettant de mettre à distance l'exploitation agricole.

2.5 Préserver et mettre en valeur la Trame Bleue

Le SCoT demande :

- Une identification et une protection des zones humides : les zones humides ont été identifiées par des prescriptions spécifiques au titre de l'article L151-23 du CU dans le PLU. Le règlement associé permet une protection de ces milieux ;
- L'identification d'une bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau : les abords des cours d'eau principaux du territoire font l'objet d'un zonage naturel, interdisant toute nouvelle construction. De plus, les corridors écologiques majeurs associés à la trame bleue sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.



2.6 Préserver la ressource en eau

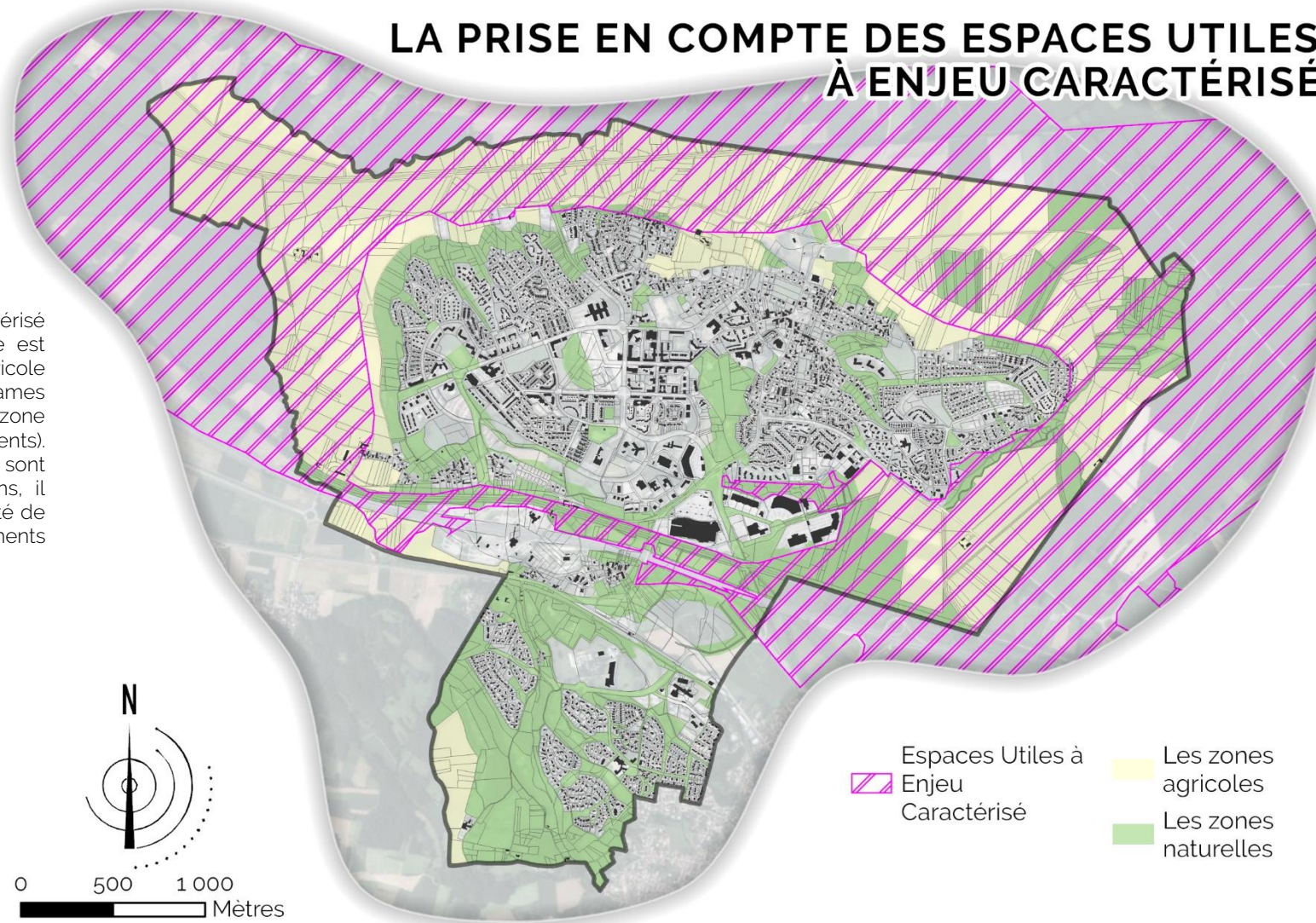
Le SCoT demande :

- De favoriser les nouvelles opérations d'aménagement développant les réseaux séparatifs : le PLU demande un raccordement systématique des nouveaux logements aux réseaux séparatifs ;
- De maîtriser l'imperméabilisation des sols, de maintenir et de préserver les espaces naturels dans les opérations d'ensemble : des dispositions visant à maîtriser l'imperméabilisation des sols et à préserver les espaces naturels dans les OAP ont été prises. Le règlement instaure aussi un coefficient de végétalisation, la préservation des éléments de trame verte urbaine...
- L'établissement d'un schéma d'assainissement : un zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales a été réalisé sur la commune par la CAPI.
- De strictement protéger les Espaces Utiles à Enjeu Caractérisé identifiés par le SAGE Bourbre) en les rendant non constructibles, par un zonage adapté. L'urbanisation dans les Espaces Utiles à Enjeu Non Caractérisé sera maîtrisée, limitée aux projets incontournables (à la condition que le PLU démontre l'absence d'alternative et la cohérence avec les exigences environnementales) et compensée par des actions de restauration fonctionnelle au sein des espaces utiles.



LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES UTILES À ENJEU CARACTÉRISÉ

L'intégralité des espaces à enjeu caractérisé identifiés dans le SAGE de la Bourbre est classée en zones naturelle ou agricole protégées, ou par la mise en place de trames de protection spécifiques (trame zone humide, protection des boisements). Quelques espaces en frange urbaine, sont classés en zone « urbaine », néanmoins, il s'agit d'espaces déjà bâtis sans possibilité de densification (zones d'équipements notamment sportifs)



2.7 Préserver la santé des habitants		Le SCoT demande, la compatibilité du PLU avec le PPRn, d'intégrer dans le zonage du PLU les cartes des risques et des aléas et de favoriser l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables dans les zones urbaines. On rappelle que les PPR sont des servitudes d'utilité publique qui s'imposent directement à l'autorisation du droit des sols, quelles que soient les dispositions d'urbanisme. Les dispositions du PPRn ont été intégrées au PLU. De plus, une carte d'aléas a été réalisée sur la commune. Conformément à la doctrine de la DDT de l'Isère, ces aléas ont été traduits dans le PLU par un zonage et un règlement spécifique.
2.8 Engager la transition énergétique et climatique du Nord-Isère		Le PLU vise à faciliter, sur les secteurs de développement stratégique qu'il souhaite davantage encadrer (à travers les OAP mises en place), l'atteinte des objectifs réglementaires de performance énergétique des constructions de nouveaux logements (liés à la réglementation thermique 2020), en veillant à ce que la composition et l'organisation urbaines participent dès l'amont à une exposition et un ensoleillement favorable des logements. En d'autres termes, il s'agit d'anticiper d'éventuels surcoûts d'isolation des constructions du fait d'une organisation urbaine ne permettant pas de trouver une exposition optimale. Par ailleurs la révision du PLU a permis d'assouplir les règles en matière d'intégration des panneaux photovoltaïques en toiture de façon à faciliter leur développement. Par ailleurs le PLU systématise la possibilité des ombrières photovoltaïques sur les stationnements quelle que soit leur taille.
2.9 Actions pour la mise en œuvre du SCoT		Pas de recommandations spécifiques liées à cette thématique.



Orientations principales du SCoT (DOO)		3- Structurer une offre de déplacement durable en lien avec l'armature urbaine : L'articulation avec le PLU
3.1- Développer les alternatives à la voiture individuelle		Le positionnement des principaux secteurs de développement du territoire, régis par des OAP, doit contribuer, pour les déplacements d'hyper proximité, à l'échelle communale, à limiter l'usage de la voiture individuelle. En effet, les OAP se situent au sein de la centralité et donc des équipements et services offerts par la commune. Les principes d'aménagement mis en avant dans les schémas des OAP, opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, visent en outre à favoriser les cheminements doux, et à intégrer des emprises piétonnes menant aux principaux points d'attractivité. C'est donc un véritable travail de greffe qui a été mené.
3.2- Renforcer le maillage du territoire		Par ailleurs les OAP ont minimisé les emprises de voiries nouvelles sur les sites ce qui devrait aussi à terme permettre de maîtriser le développement des circulations automobiles
		4- Promouvoir une politique d'habitat et d'équipements responsable et solidaire : L'articulation avec le PLUi
4.1 Une politique de l'habitat responsable		- <i>Le SCoT prévoit un développement hiérarchisé en fonction des polarités de communes. Il recherche une densité moyenne de 40 logts /ha dans la production nouvelle. Il demande à favoriser la mobilisation de l'enveloppe urbaine existante en priorité dans la réponse aux besoins nouveaux en logements selon les niveaux de polarité.</i> Le PLU vise à permettre à la ville centre de renforcer son développement, en priorité dans l'enveloppe bâtie où sont situés 90% des potentiels de développement résidentiels de la commune (Hors gare) : Les densités déjà évoquées plus haut sont en moyenne de 40 logts/ha au global (en intégrant les dents creuses et les divisions parcellaires potentielles). Elles peuvent atteindre 90 logts/ha selon les OAP.
4.2 Une politique de l'habitat solidaire		- <i>Le SCoT prévoit la diversification de l'offre de logements (mixité sociale et générationnelle) et la diversification des formes urbaines. Le DOO prévoit 25% de logements locatif social dans la production nouvelle, sauf pour les communes qui disposent d'une part de LLS importante (> à 50%), dans ce cas la collectivité peut déroger à cette orientation.</i> On rappelle que la commune totalise plus de 50% de LLS. Au dernier inventaire SRU. La mixité sociale véritable passe par une diversification vers d'autres ménages. Le PLU prévoit la poursuite de la diversification résidentielle : Les autres secteurs d'OAP inscrivent cette diversification avec une part importante de logements intermédiaires qui permettent de répondre à de nombreux besoins, : jeunes actifs, ménages recherchant un produit abordable, personnes âgées recherchant une qualité avec des espaces extérieurs moins importants... Enfin les dents creuses encore présentes dans les espaces pavillonnaires permettront de produire un habitat individualisé répondant aux besoins de ménages
4.3 Les politiques d'équipements, facteur de développement et de vie sociale		- <i>Le SCoT demande aux collectivités et EPCI compétents que l'implantation de nouveaux équipements soit hiérarchisée en fonction de leur rayonnement et de favoriser un esprit de mutualisation, notamment des bâtiments.</i> Le PLU permet l'implantation des équipements dans l'ensemble des secteurs des zones U. L'OAP de la rue du Lans prévoit également un renforcement de la centralité en permettant l'implantation d'équipements en continuité ou à proximité du centre en rénovation.



Orientations principales du SCoT (DOO)		3. Valoriser l'économie du nord-Isère et développer l'emploi : L'articulation avec le PLU
5.1 Soutenir un développement économe en espace		- <i>Le SCoT prévoit une enveloppe foncière pour le développement des activités pour chacun des EPCI qui le composent. Il recommande l'élaboration d'une stratégie d'accueil des entreprises.</i> Le PLU ne prévoit pas de secteurs d'accueil économique supplémentaire aux secteurs déjà existants et aménagés. Seule la zone 2AU de la gare devrait à terme dans le cadre d'une opération mixte (tel que le prévoit le (SCOT) recevoir un potentiel d'accueil économique non commerciales.
5.2 Consolider le rôle économique du nord-Isère dans l'espace métropolitain		- <i>Au-delà des secteurs d'application de la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise, le SCoT encourage la valorisation des activités et des innovations d'intérêt régional.</i> Le PLU n'est pas compétent pour définir les types d'activités en dehors des destinations prévues par le code de l'urbanisme dans lequel ne figure pas la notion « d'innovant ». Toutefois, le secteur de la gare au regard de sa situation et de son cadre serait apte à recevoir des activités de ce type.
5.3 Conforter les pôles d'activités des bassins d'emploi		- <i>Le SCoT soutient le renforcement des activités dans des sites d'accueil dédiés en lien avec les pôles d'excellence identifiés.</i> Le PLU ne prévoit pas de secteurs d'accueil économique supplémentaire aux secteurs déjà existants et aménagés. Seule la zone 2AU de la gare devrait à terme dans le cadre d'une opération mixte (tel que le prévoit le (SCOT) recevoir un potentiel d'accueil économique non commerciales
5.4 Qualifier tous les sites d'activités		- <i>Le SCoT demande la mise en œuvre d'une stratégie visant à valoriser les disponibilités foncières (bâties ou non) des secteurs stratégiques des centres urbains et des quartiers gare. Il demande à prendre en compte l'insertion des sites dans le cadre paysager et environnemental et à favoriser la lisibilité de la vocation des espaces d'activités.</i> Le PLU favorise la clarification des zones dédiées à la production et aux activités commerciales, tout en permettant l'évolution contenue des entreprises déjà existantes dont l'implantation ne serait plus autorisée sur la zone concernée. Le PLU permet la densification des zones d'activités afin d'optimiser le foncier existant en permettant notamment l'implantation sur limite séparative des bâtiments en dehors des limites de secteurs. Le PLU flèche la gare avec une zone de développement future afin de répondre aux enjeux des quartiers gares. Cette zone reste fermée à l'urbanisation en raison de l'absence des réseaux en capacités suffisante, et de l'attente des études de programmation lancées par la CAPI.
5.5 Accompagner les dynamiques économiques locales		- Le SCoT promeut le développement de l'activité économique dans le tissu urbain Le PLU permet la mixité de fonction dans les centralités urbaines.
5.6 Compléter l'offre de formation professionnelle		Pas d'application dans le cadre de la planification du PLUI
5.7 Actions pour la mise en œuvre du SCoT		- <i>Le SCoT prévoit la mise en place d'un dispositif de suivi de l'activité économique et du foncier d'activité, ainsi que la mise en place d'une stratégie d'accueil des entreprises</i> Ce type de dispositif ne relève pas du champ d'application du PLU.



Orientations principales du SCoT (DOO)		4. Promouvoir une offre commerciale de qualité : L'articulation avec le PLUi
6.1 Préambule		Pas d'application dans le cadre de la planification du PLUi
6.2 Renforcer la cohérence du maillage commercial avec l'armature urbaine à l'échelle du territoire du SCoT et du Bassin de vie		- <i>Le SCoT prône le renforcement de l'armature commerciale qu'il définit, favorise la réflexion à l'échelle du Bassin de vie, et l'identification de la vocation commerciale des sites d'activité dédiés.</i> Le PLU vise à conforter la centralité commerciale que représente la commune à l'échelle de la CAPI, à travers différentes orientations : - Mise en place un linéaire commercial de protection des rez-de-chaussée commerciaux au titre du L151-16 du CU dans les centralités de la commune - Encadrement des possibilités de développement du commerce en dehors des centralités - Détermination de la vocation des zones d'activités à vocation commerciale secteur des Sayes².
6.3 Renforcer l'attractivité des centralités urbaines commerciales et maintenir un bon niveau d'équipement commercial pour répondre aux besoins des habitants en matière d'offre de proximité		- <i>Le SCoT préconise l'implantation des petites surfaces commerciales en priorité dans les centralités urbaines.</i> Le PLU conforte les centralités commerciales en mettant notamment en place un linéaire commercial de protection des rez-de-chaussée commerciaux au titre du L151-16 du CU. Et Cf paragraphe précédent. De plus il interdit les surfaces de plus de 300m² de vente dans ces centralités conformément au SCOT.
6.4 Favoriser le renouvellement urbain, la modernisation et une plus grande qualité urbaine des sites commerciaux existants		- <i>Le SCoT demande à réserver l'implantation de surfaces de vente de moins de 300 m² aux centralités urbaines et à limiter l'implantation de surfaces de ce type en dehors des centralités urbaines en continuité immédiate d'un site existant. Les implantations de commerces en dehors des centralités urbaines sont limitées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et la relocalisation de commerces existants s'effectue en continuité ou dent creuse et ne créent pas de nouveaux sites en dehors des centralités urbaines.</i> Le PLU interdit l'implantation de nouvelles surfaces de vente commerciales en dehors des centralités il interdit les surfaces de plus de 300m² de vente dans ces centralités conformément au SCOT.
6.5 Actions pour la mise en œuvre du SCoT		- <i>Le SCoT prévoit la mise en place d'une instance d'échanges sur les dynamiques commerciales du territoire et l'animation de la mise en œuvre du volet commercial.</i> Hors champ d'intervention du PLU.

On rappelle que le SCOT est intégrateur du SRADDET, et des documents de gestion de la, ressource en eau. Le PLU en étant compatible avec le SCIOT est de fait compatible avec ces documents supérieurs.



La compatibilité avec le PLH

Le PLH en vigueur à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère identifie 5 grandes orientations afin de répondre aux enjeux locaux et au projet politique :

- Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve
- Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable
- Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant
- Mieux répondre aux besoins spécifiques
- Observer, animer, suivre la politique de l'habitat

Pour l'Isle d'Abeau il prévoit une production d'environ 110 logements par an.

Ce scénario qui s'éloigne de la quantification du SCOT pour la commune, apparaît effectivement plus réaliste pour la collectivité.

Commune	Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements)	
	Total sur 6 ans (2017-2022)	Total par an
Bourgoin-Jallieu	1 256	209
L'Isle d'Abeau	660	110
La Verpillière	521	87
Villefontaine	302	50
Total villes centres	2 740	457

Proposition de déclinaison programmatique par commune et secteur (en nombre de logements)					
Logement locatif social*		Accession sociale**		Libre***	
Total sur 6 ans	Soit par an	Total sur 6 ans	Soit par an	Total sur 6 ans	Soit par an
219	37	150	25	887	147
40	7	90	15	530	88
119	20	30	5	372	62
83	14	90	15	129	21
461	77	360	60	1919	320

Répartition par produit de la production de chaque commune et secteur (en %)		
Logement locatif social*	Accession sociale**	Libre***
17%	12%	71%
6%	14%	80%
23%	6%	71%
27%	30%	43%
17%	13%	70%

Le PLU intègre les orientations du PLH :

- Sur le nombre de logements : il est un peu supérieur avec une programmation d'environ 130 à 140 logts/an.
- Sur la diversification de l'offre, le PLU inscrit une diversité des formes urbaines et donc des produits logements qui en découlent avec une part importante pour l'habitat intermédiaire dans les zones AU couvertes par des OAP. En cela il guide la production vers des besoins particuliers (jeunes actifs, ménages recherchant des produits abordables, personnes âgées en recherche de logements de qualité et plus petits que la maison individuelle). Ainsi il renforce l'offre abordable.



La compatibilité avec le PCAET

Seules les actions susceptibles d'impacter le PLU sont décrites ci-dessous

	Thématique	Libellé action	Articulation avec le PLU
AGR2	Agriculture et alimentation	Préserver les terres agricoles du territoire	L'ensemble des zones agricoles du territoire sont protégées dans le cadre du PLU par un zonage « agricole ».
AGR3		Développer les circuits courts auprès des agriculteurs et des particuliers	Le PLU identifie en « zone agricole » dans le cadre du PLU l'intégralité des parcelles exploitées (sauf lorsque les enjeux environnementaux sont trop importants) permettant le développement de circuits courts en lien avec une exploitation agricole. De plus le PLU met en place une zone UEA pour permettre l'aménagement d'une ferme urbaine avec un point de vente qui permettra de renforcer les circuits courts et pallier au déficit actuel en la matière où selon le diagnostic agricole, les activités agricoles sont encore traditionnellement tournées vers des grandes cultures et pas vraiment sur de la production valorisée.
BAT 10	Bâtiments	Accompagner l'intégration des objectifs de Transition énergétique dans constructions/rénovations	Les dispositions prises par les OAP mises en place sur tous les tènements de taille significative prévoient : - Une végétalisation des pieds de façade afin d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire. - Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas, végétation, etc.) pour bloquer les rayons solaires et ainsi renforcer le confort d'été. - De même pour les façades des constructions, les couleurs claires seront privilégiées. - L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal des logements. Par ailleurs le règlement renforce sur tous les secteurs de développement la végétalisation accrue des constructions et des aménagements avec des espaces de pleine terre végétalisée, l'obligation de planter les pieds de construction sur au moins un tiers de la façade, la plantation de tous les espaces de stationnement qui par ailleurs doivent être perméables, la protection de la majorité des espaces boisés sur la commune quelle que soit les espaces, c'est la densité végétale qui est prise en compte. Enfin le règlement du PLU a assoupli les règles d'implantation des panneaux solaires pour faciliter leur déploiement
MOB 12	Mobilité	Accompagner le développement de l'usage du vélo sur le territoire	Le règlement du PLU impose des stationnements vélos pour toutes les constructions. .



La compatibilité avec le plan de mobilité de la CAPI

Le Plan des Mobilités de la CAPI repose sur quatre orientations ont été définies. Il s'agit d'orientations transversales et multimodales

- Orientation 1 : Aménager la voirie et les espaces publics pour faciliter les déplacements au quotidien
- Orientation 2 : Développer des offres et des services de mobilités actives, décarbonées et solidaires
- Orientation 3 : Mener une politique de mobilité au-delà des limites administratives de la CAPI
- Orientation 4 : Accompagner les habitants et les acteurs de la CAPI vers une mobilité vertueuse et inclusive

Ces orientations sont déclinées en 22 actions

Action	Compatibilité du PLU
n°1 : Aménager les espaces publics pour favoriser la marche	La qualité des aménagements pour les piétons relève de la phase opérationnelle, et non du champ réglementaire du PLU. Le PLU a pour son champ d'intervention, inscrit des emplacements réservés pour mailler les parcours, ou a inscrit des liaisons dans le cadre des OAP
n°2 : Poursuivre l'aménagement d'itinéraires cyclables continus et sécurisés	Le PLU, inscrit des emplacements réservés pour mailler les parcours, ou a inscrit des liaisons modes actifs pouvant inclure des parcours vélos dans le cadre des OAP
n°3 : Favoriser la création de zones de circulation apaisée	Cela relève de la phase opérationnelle des aménagements et non de la phase de planification du PLU
n°4 : Mener une politique de stationnement pour réguler la place de la voiture	Le PLU inscrit la politique de stationnement demandée par la CAPI via le règlement pour toutes les destinations tant pour les voitures que les vélos (se référer au règlement)
n°5 : Aménager la voirie pour favoriser les transports en commun	La compétence ne relève pas de la commune, mais de la CAPI ou du Département.
n°6 : Favoriser les usages du vélo par une offre de service adaptée	Le PLU via son règlement exige des stationnements vélos pour les différentes destinations des constructions.
n°7 : Faciliter le rabattement vers les gares en modes actifs et collectifs	Les rabattements vers la gare d'IDA est déjà existant. Le PADD inscrit bien la volonté de les renforcer et de les rendre attractifs via les aménagements.
n°8 : Favoriser la mobilité solidaire par le partage de la voiture	Ne relève pas du champ de la planification du PLU
n°9 : Développer un réseau de stations de recharge (électrique, GNV, hydrogène)	Ce réseau est déjà présente et se développe. Il ne relève pas du champ du PLU de réglementer ces installations.
n°10 : Améliorer l'attractivité du réseau de bus RUBAN	Ne relève pas du champ de la planification du PLU



n°11 : Faciliter la pratique du vélo au-delà des limites de la CAPI	Ne relève pas du champ de la planification du PLU communal
n°12 : Accompagner les actifs du territoire vers une mobilité moins carbonée	Le PLU via le règlement et les OAP a mise en place diverses disposition en matière de renforcement des parcours, et de stationnement vélos permettant d'offrir une alternative au « tout voiture »
n°13 : Faciliter les connexions vers les territoires voisins en favorisant le covoiturage	Les espaces de covoiturage sont déjà présents sur la commune. Il est envisagé de renforcer els aires sans pour autant qu'il soit nécessaire de les inscrire dans le PLU, ces aménagements se réalisant à partir des espaces de stationnement existants.
n°14 : Faciliter l'intermodalité entre les différents réseaux de transport en commun	La gare est un site d'intermodalité. L'étude gare actuellement menée par la CAPI permettra de préciser les aménagements nécessaires. ceux-ci n'ont pas encore été définis au moment de la réalisation du PLU.
n°15 : Accompagner le développement du réseau ferroviaire	Ne relève pas du champ de la planification du PLU ni de la compétence communale
n°16 : Accompagner le secteur du transport et de la logistique	Ne relève pas du champ de la planification du PLU ni de la compétence communale
n°17 : Faire connaître les offres existantes pour augmenter leur utilisation	Ne relève pas du champ de la planification du PLU s'agissant essentiellement de communication
n°18 : Innover pour faciliter les mobilités grâce aux outils numériques	Ne relève pas du champ de la planification du PLU
n°19 : Inclure et soutenir les publics fragiles	Ne relève pas du champ de la planification du PLU
n°20 : Renforcer la sécurité dans les transports en commun et les espaces publics	Ne relève pas du champ de la planification du PLU
n°21 : Favoriser une mobilité active des enfants et des jeunes	Ne relève pas du champ de la planification du PLU
n°22 : Accompagner les nouvelles façons de travailler et de consommer	Ne relève pas du champ de la planification du PLU



PRESENTATION RESUMEE DES OBJECTIFS DU DOCUMENT, DE SON
CONTENU ET, S'IL Y A LIEU, DE SON ARTICULATION AVEC LES AUTRES
DOCUMENTS D'URBANISME ET LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES
AVEC LESQUELS IL DOIT ETRE COMPATIBLE OU QU'IL DOIT PRENDRE EN
COMPTE



L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Le projet démographique et résidentiel

Préambule :

Plusieurs scénarios de développement ont été étudiés :

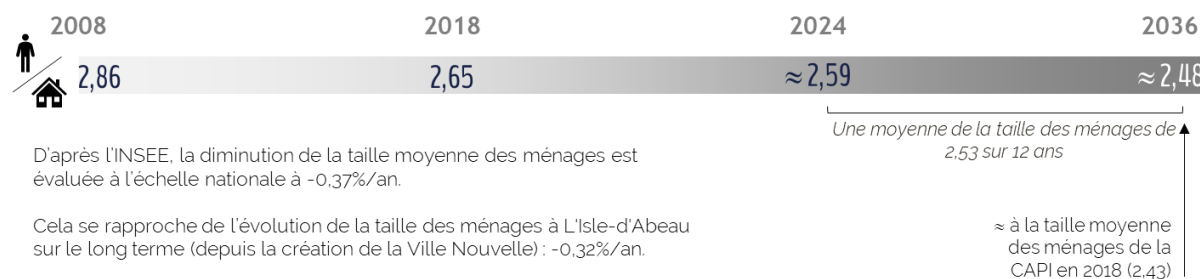
- Celui induit à partir de la production de logements prévues par le SCOT
- Celui induit par la poursuite du rythme du PLH
- Le fil de l'eau : poursuite des dynamiques de construction des dernières années

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.

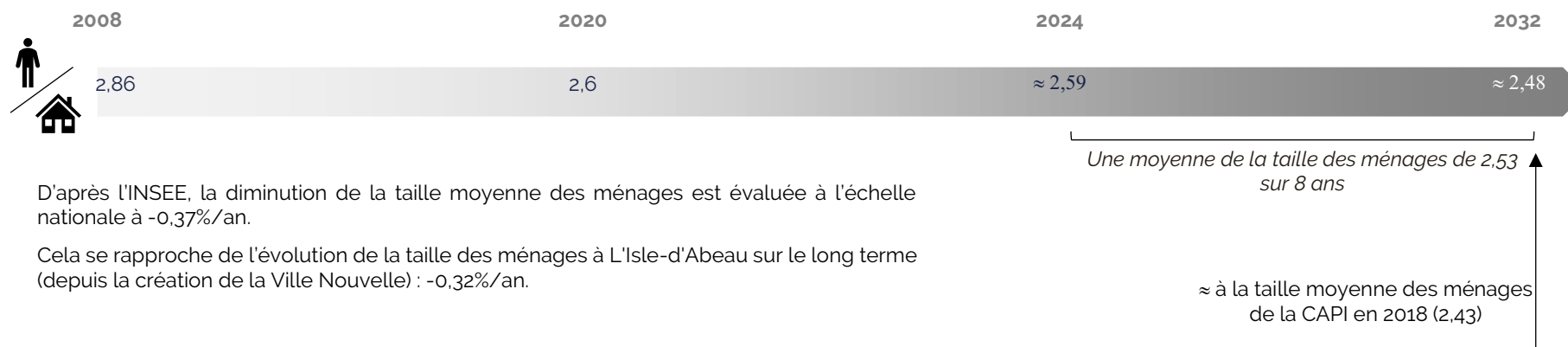
- La part des logements nécessaires au desserrement démographique (estimation selon méthode ANIL) et au renouvellement de ces hébergements est évaluée à près de 29.1 logts/an).
- Le volume de logements nécessaire à la croissance démographique cible du projet communal, est évalué à un rythme avoisinant 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.



PLH CAPI



Un objectif plancher de **110** logements à produire par an pour L'Isle d'Abeau

. Soit **880** logements sur 8 ans.

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 ($1640 \times 2,53/8$) supplémentaires chaque année.

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

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 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 plancher 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)

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)

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

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 péri-scolaire.

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 :

Site	Zone du PLU	Calendrier d'urbanisation prévu par les OAP
Rue du stade	Zone U	Urbanisation à l'approbation du PLU
Av du Bourg/Jallieu	Zone U	Urbanisation au terme de 2 années suivant l'approbation du PLU
Château Delay	Zone U	Urbanisation au terme de 7 années suivant l'approbation du PLU
Rue du Lans	Zone U	Urbanisation au terme de 7 années suivant l'approbation du PLU
St Hubert/Arbonas	Zone U	Urbanisation au terme de 6 années suivant l'approbation du PLU
Arbonas / Rue des Plantes	Zone U	Urbanisation au terme de 4 années suivant l'approbation du PLU
St Hubert / rue du Collège	Zone U	Urbanisation au terme de 5 années suivant l'approbation du PLU
Moriaud	Zone U	Urbanisation à l'approbation du PLU
St Germain	Zone U	Urbanisation au terme de 2 années suivant l'approbation du PLU
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



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
- Le site de St Germain sur sa partie constructible faisant l'objet d'une OAP (hors pelouses sèche préservées): 1,5 ha
- Le site de la côtière boisée haute : 0,9 ha
- Deux sites non bâtis hors PAU dans les ZAE : Vicat et Parc d'affaire de St Hubert mais déjà à vocation économique : 5 ha

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

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.

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'agréments 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, en effet il ne faut pas confondre 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.

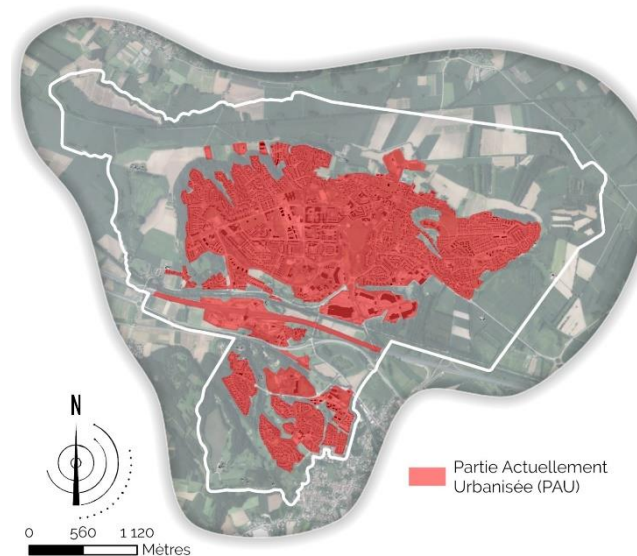
- Le nombre de constructions : l'analyse opère un décompte des parcelles construites et vérifie l'existence « d'un nombre suffisant d'habitations ». Dans le cas de l'Isle d'Abeau les limites urbaines sont plutôt claires par : la densité et l'agglomération des constructions, la continuité des constructions,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

LA PARTIE ACTUELLEMENT URBANISÉE (PAU)



Concernant les emplacements réservés le seul qui représente une consommation foncière d'ENAF est celui de la ligne Lyon Turin. Et on rappelle que cette consommation n'est pas imputable à la commune mais rentre dans la part nationale de la consommation foncière.



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 cote 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, coteaux boisés, 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 pour ces sites. Se référer au focus établi plus loin sur la prise en compte de la TVB par le PLU.

Les pelouses sèches inventoriées sont protégées au titre de l'article L151-23 dans le PLU, il ne peut donc y avoir un principe de destruction. Le PLU a seulement ouvert la possibilité de réaliser à St Germain des accès et voies si ceux-ci sont réellement nécessaires à la gendarmerie. Dans ce cas il sera nécessaire de vérifier la présence des pelouses sèches au droit des aménagements et de les compenser. Il ne peut donc pas être défini à priori une compensation, dans la mesure où aucun aménagement n'est actuellement prévu sur cette partie du site.



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'îlots 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**

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



.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 : Rlu	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,

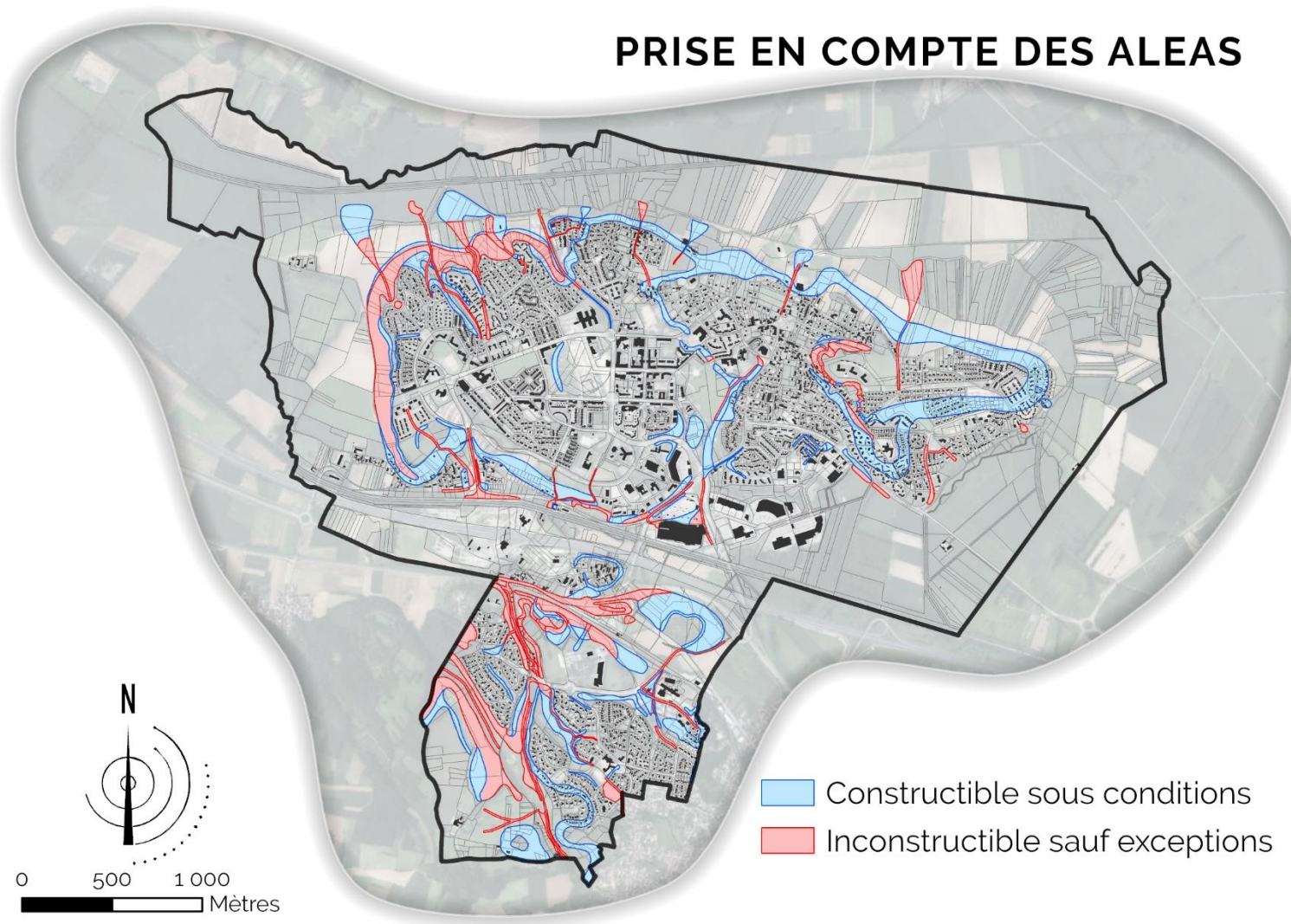
Les sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :

- 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.

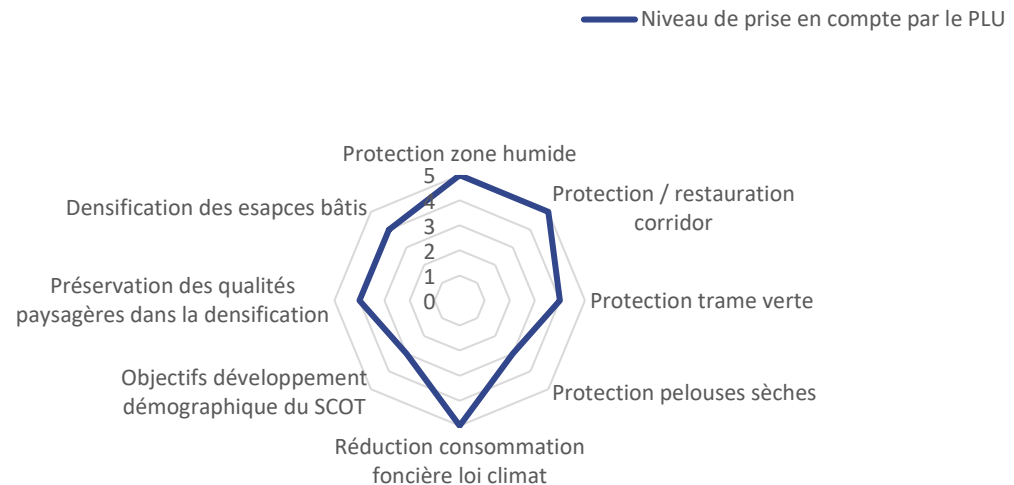
Aussi une troisième voie a été retenue avec le choix :

- 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



LES PRINCIPALES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION

L'hypothèse démographique

L'hypothèse démographique a été retenue après l'analyse de plusieurs scénarios. Les scénarios non retenus sont les suivants

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 x 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 (alors que la moyenne de densité sur les espaces urbains de la commune varie entre 12 logts/ha et 100 logts/ha pour les plus denses).



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.



Le choix des secteurs de développement

Concernant les choix de localisation des secteurs de développement les alternatives non retenues ont été les suivantes :

- Étendre l'urbanisation au-delà de la PAU pour la majorité des besoins. Cette hypothèse est non tenable au regard de la proximité des enjeux naturels vis-à-vis de l'espace urbain qui est cerné par les zones humides, corridors écologiques d'intérêt du SCOT.
- Ne consommer aucune surface hors de la PAU, cette hypothèse apparaît irréaliste pour répondre aux besoins du développement retenu (et plus encore au regard des hypothèses de développement retenues par le SCOT). En effet elle supposerait de renouveler à court terme les espaces urbains existants : or ceux qui sont déjà denses et pas toujours qualitatifs sont en travaux dans le cadre des opérations de rénovation urbaine, il restera donc les espaces de lotissement issus de la ville nouvelle. Autant ces secteurs pourront représenter un potentiel à l'avenir dans le cadre du ZAN, autant à court terme cela n'apparaît pas opérationnel au regard de la complexité technique, foncière et financière à mettre en œuvre liées notamment à la multiplicité des propriétés foncières.

C'est donc bien une voie moyenne qui a été retenue avec la majeure partie du développement dans la PAU actuelle, plus encore quelques secteurs en extension :

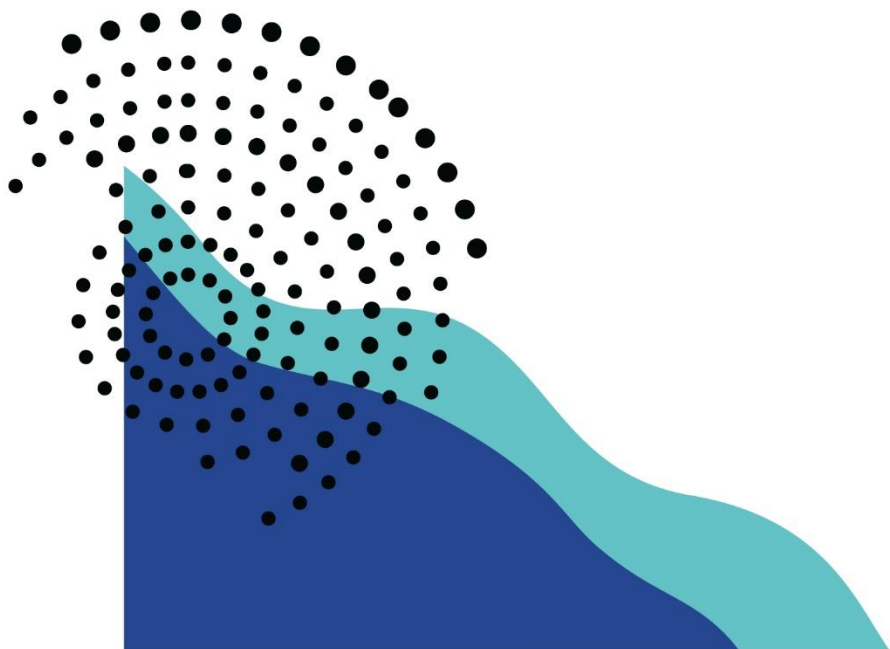
- St Germain*
- La côtière boisée haute
- Et à terme la gare dans le cadre des réflexions sur les quartiers gare.

Plus précisément concernant les sites de développement retenus, le PLU a recherché finement les espaces de taille significative pouvant faire l'objet d'opérations de taille significative à l'échelle de la ville. Aussi les OAP ont encadré des secteurs potentiels de recomposition foncière (Le Moriaud par exemple).

Pour les autres secteurs, les choix ont été très limités car les sites de développement sont des héritages des ZAC de la Ville Nouvelle qui n'ont pas été bâties, (et pas forcément aménagées). Ces espaces inscrits dans des ZAC sont difficiles à remettre en cause aujourd'hui pour des raisons techniques et financières, même si leur localisation provient d'une époque (années 70/80), où les enjeux de maîtrise de la consommation foncière, et de prise en compte de l'environnement n'étaient pas intégrés comme on le ferait aujourd'hui. C'est pourquoi les deux sites de St Germain et de la côtière haute sont restés constructibles alors même qu'ils sont caractérisés par des milieux d'intérêt écologique évidents comme des pelouses sèches et des boisements de feuillus.



ANALYSE LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



ANALYSE GLOBALE

Les ressources physiques

La ressource en eau potable est suffisante pour alimenter la population à échéance du PLU (la ressource est à peine exploitée à la moitié de sa capacité de production).

Concernant l'assainissement, les eaux usées de L'Isle-d'Abeau sont traitées à la station d'épuration de Traffèyère, chargée à moins de 65% de sa capacité nominale. La station est donc en capacité d'accueillir les effluents générés à échéance du PLU.

En outre, le PLU prévoit une gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. D'autre part, la mise en place de coefficients minimaux d'espaces de pleine terre dans les zones urbaines et à urbaniser, au-delà de son intérêt écologique, contribue à infiltrer les eaux pluviales. Les OAP prévoient (tout comme le règlement) une gestion intégrée des eaux pluviales.

Ainsi, la croissance démographique de plus de 1.2% par an potentielle ouverte par le PLU entraîne une augmentation de la pression sur la ressource en eau et les réseaux. Néanmoins, la réalisation d'un schéma directeur eau pluviale permet d'identifier une partie des problématiques et de prévoir des mesures visant à les résoudre (programmes de travaux mis en place).

Le bilan ressources besoins ne peut être défini qu'à l'échelle du SEMIDAO (compétence CAPI), en effet les ressources sont interconnectées et gérées à l'échelle de la CAPI et non de la seule commune de L'Isle d'Abeau. Les éléments de ressources et de bilan figurent dans l'état initial de l'environnement. La ressource en eau pour le syndicat représente un volume produit de à 9 345 620 m³ et sont supérieurs aux volumes consommés qui représentent 6 242 265 m³.

Concernant l'assainissement le zonage d'assainissement (compétence CAPI) est en cours de révision. La STEP est actuellement largement dimensionnée. Les eaux usées de L'Isle-d'Abeau sont traitées à la station d'épuration de Traffèyère. 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 133 300 Équivalents Habitants par temps sec et 150 000 EH par temps de pluie. Elle est donc largement dimensionnée



pour les besoins de l'ensemble du territoire dont l'Isle d'Abeau

En ce qui concerne le volet énergétique, des dispositions ont été prises dans le règlement encourageant l'utilisation des énergies renouvelables, tout en respectant le cadre de vie et le paysage

Perspective d'évolution en l'absence de nouveau PLU

Le PLU existant, avait déjà pris en compte ces enjeux, et le zonage pluvial était déjà existant. Il n'y a donc pas d'évolution majeure entre les deux PLU et leurs incidences sur les ressources physiques.



Les milieux naturels

La commune de l'Isle d'Abeau est caractérisée par la présence de milieux naturels à forts enjeux écologiques : zones humides, mais aussi des pelouses sèches (bien que les inventaires n'ait pas démontré la présence significative d'espèces protégées, celles-ci sont potentiellement présentes), des corridors écologiques d'intérêt à l'échelle du SCOT la côtière favorable à certains oiseaux, et des boisements et continuités végétales présentes dans l'espace urbain, qui, permettent les déplacements de la petite faune et sont favorables à de nombreux oiseaux et insectes.

Le zonage de la commune a mis en place plusieurs zones naturelles « N » :

- Les zones N identifiées sur les secteurs à fort enjeux écologique (corridors, Bourbre etc.)
- Les zones NL identifiées sur les continuités végétales inscrites dans la ville (coulées vertes, parcs, golf...) qui permettent uniquement des aménagements de plein air (sentiers piétonnes par exemple)
- Des zones Nj sur la stricte emprise des jardins partagés existants pour permettre leur gestion (abris de jardin).

Les zones naturelles représentent ainsi une surface de 355,6 Ha en forte augmentation par rapport au PLU précédent (+112 ha de zones naturelles). L'écart vient essentiellement des zones NL qui la plupart étaient classées zones UA auparavant (+95 ha environ).

Le PLU a mis en place les outils réglementaires à sa disposition pour la protection des milieux naturels :

- Les densités boisées présentant un intérêt écologique, climatique ou paysager sont protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, permettant de protéger les éléments végétaux.
- Les corridors écologiques sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme de même que les zones humides et les pelouses sèches
- Les continuités végétales urbaines favorables à la biodiversité « ordinaires » sont protégées dans le cadre du PLU (en zone NL)
- En outre la mise en place de coefficient de pleine terre végétalisée dans les zones urbaines et à urbaniser (allant de 10 à 50%), est favorable à la biodiversité urbaine.

Perspective d'évolution en l'absence de nouveau PLU

En l'absence de nouveau PLU :

- Les corridors et les zones humides étaient protégés par un zonage spécifique.
- La majorité des densités végétales urbaines n'étaient pas protégées et pouvaient être défrichées
- Les pelouses sèches étaient sans protection par le PLU (soit 14ha)

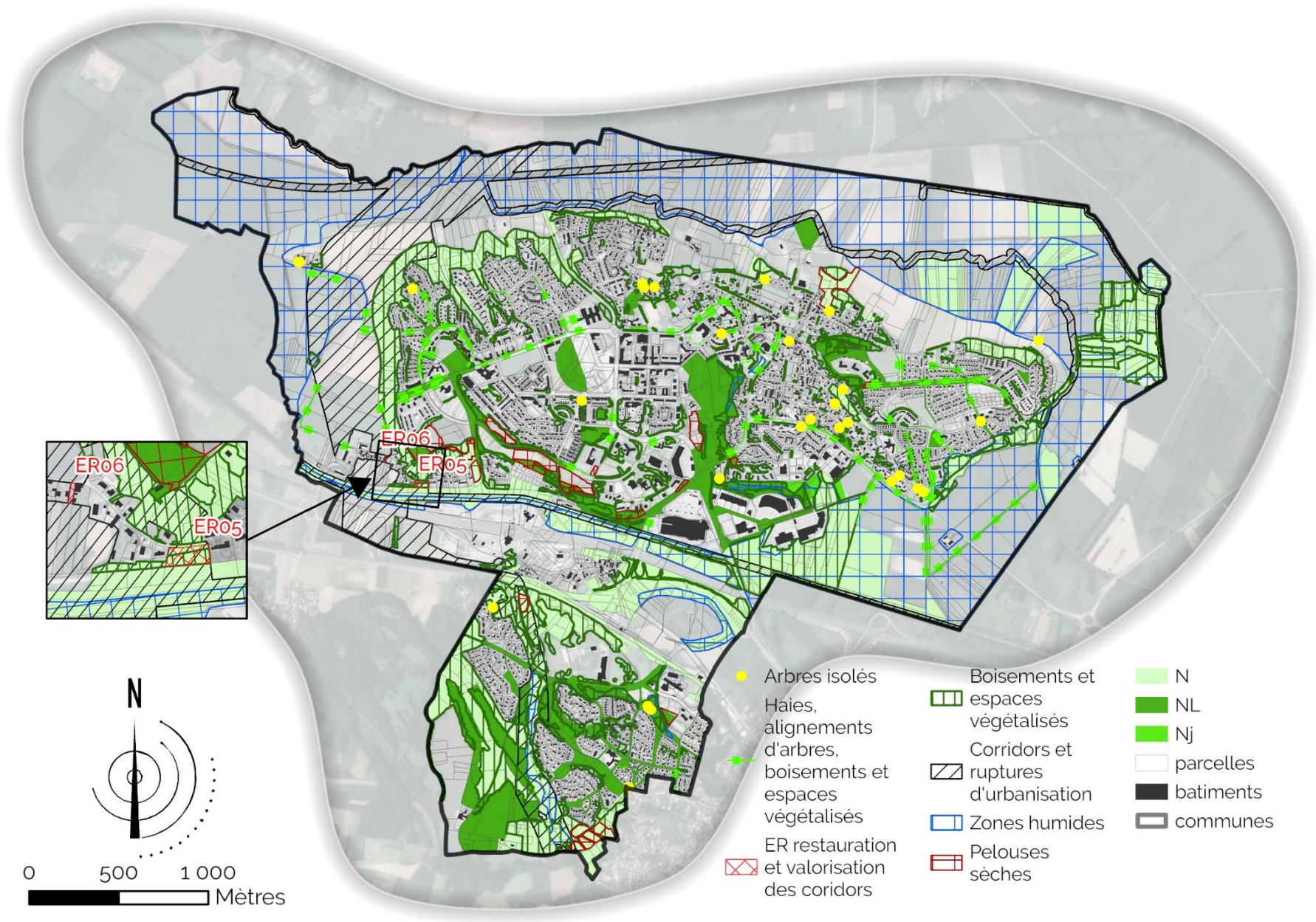


- Les continuités végétales éteint en large majorité en zone U et donc potentiellement constructibles alors qu'elles sont passées en zone NL, maintenant leur vocation naturelle et interdisant l'imperméabilisation des sols

Le PLU représente donc une véritable avancée vis-à-vis de la préservation des espaces naturels et des espaces végétalisés.

Outils mis en place dans le projet de PLU 2023	Superficie/nombre/mètre linéaire de la protection dans le projet PLU 2023	Les plus et les moins du PLU 2023	Équivalence de l'outil dans le PLU 2017	Superficie/nombre/mètre linéaire de la protection dans le PLU 2017	
Boisements et espaces végétalisés protégés ou à créer au titre de l'article L.151-19 du CU	155,9 ha	+88.7 ha protégés	Espace boisé classé	51,1 ha	Total : 67, 2 ha
			Espace vert existant à conserver ou à créer	13 ha	
			Protections paysagère	3,1 ha	
Pelouses sèches protégées au titre de l'article L.151-23 du CU	14,6 ha	+14.6 ha protégés	Pas de protection	-	
Zones humides protégées au titre de l'article L.151-23 du CU	431,2 ha	=	Zones humides protégées par la mise en place de zones dédiées dans le zonage.	Surface des zones indicées "zh" dans le PLU 2017 : 431,2 ha	
Corridors écologiques et ruptures d'urbanisation protégées au titre de l'article L.151-23 du CU	173 ha	+94.4 ha protégés	Corridors protégés par la mise en place de zones dédiées dans le zonage.	Surface des zones indicées "co" dans le PLU 2017 : 78,6 ha	
Arbres isolés protégés au titre de l'article L.151-19 du CU	28 arbres recensés	+23 protégés	Arbre remarquable protégé	5 arbres isolés recensés)	
Haies, alignements d'arbres, boisements et espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 du CU	13 271 mètres linéaires dont l'alignement de 23 arbres (muriers) protégés en arbre remarquable dans le PLU de 2017	+13400 m d'alignements protégés	Pas de protection	23 mûriers en alignements protégés	





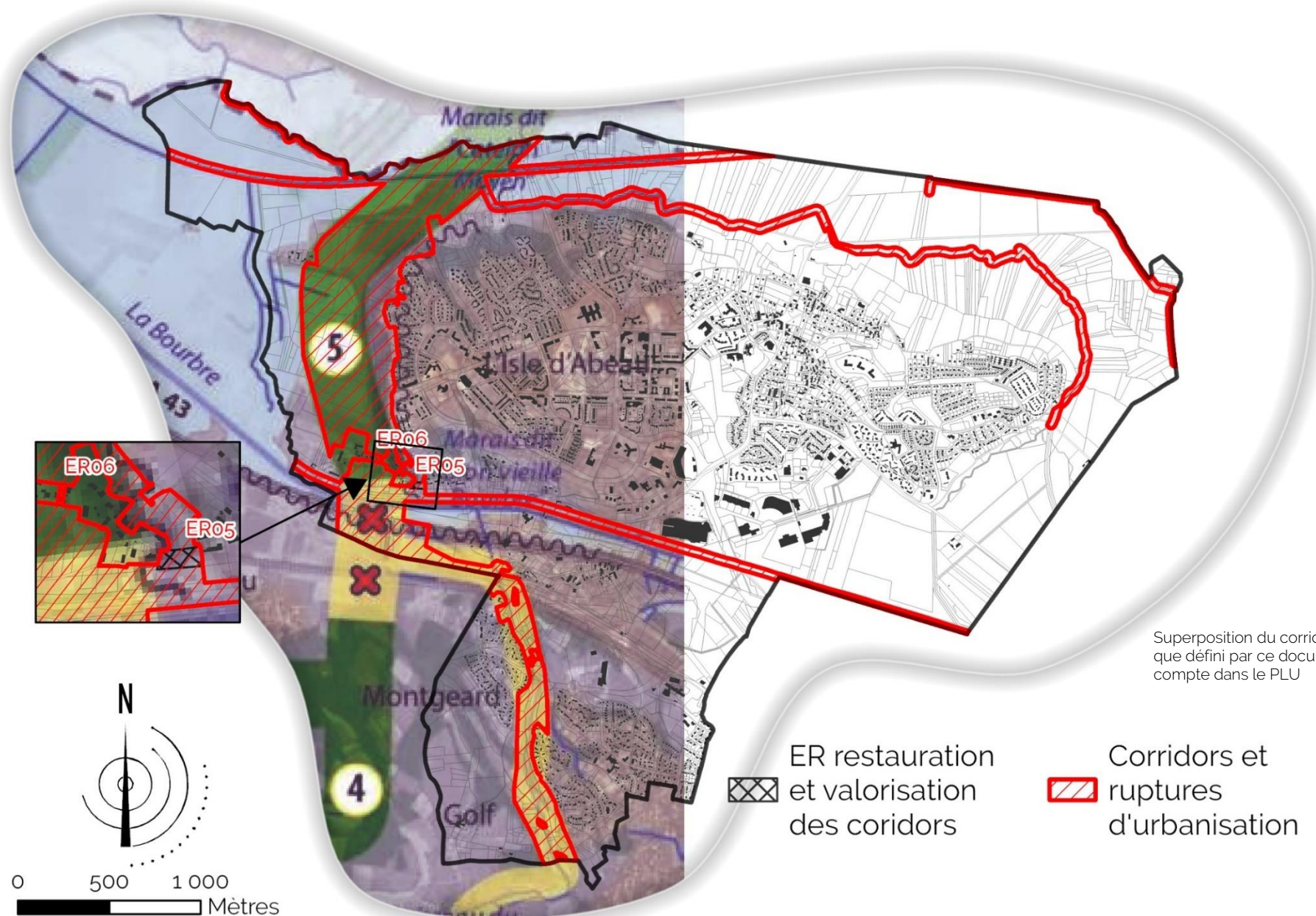
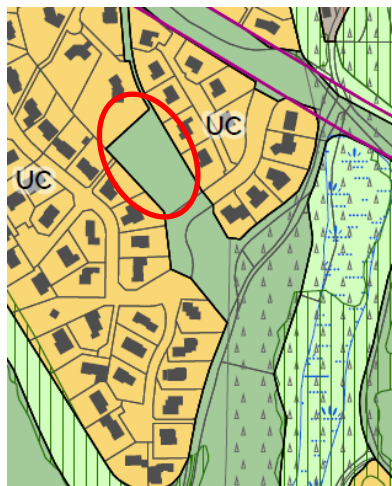


Illustration d'un des sites auparavant classés en zone U et protégé par le PLU en zone N.

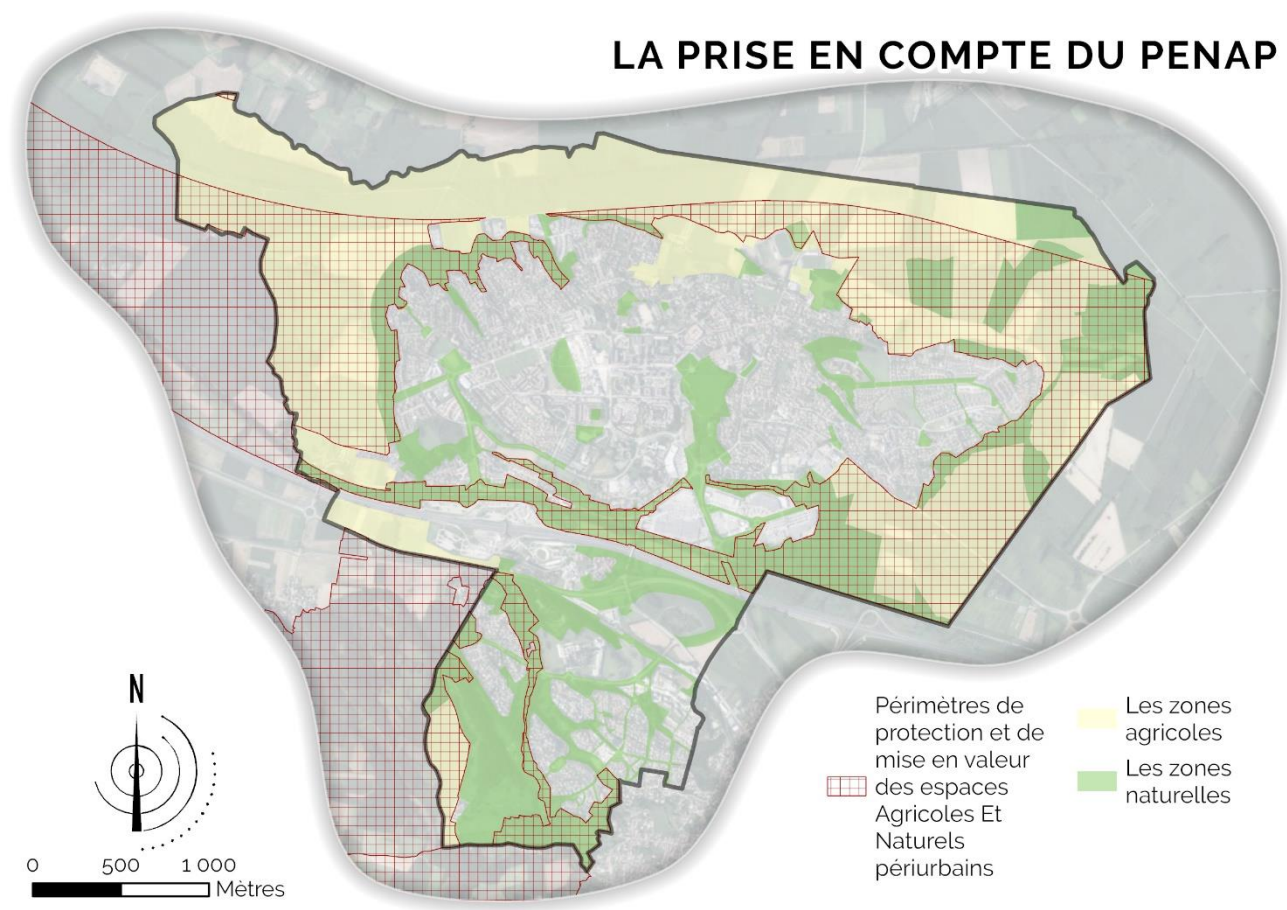
- Rue d'Alep

Dans ce secteur s'est développée une importante diversité végétale avec notamment des pieds d'Orchis (Orchis bouc, Orchis Pyramidalis identifiés), les boisements et haies ont développé des milieux favorables à la biodiversité (aulne, frêne, viorne, prunellier...). Aussi il est apparu que ces enjeux n'étaient pas favorables au maintien de la constructibilité de cette parcelle.



Le PAEN

Le périmètre PAEN est entièrement couvert par de la zone « naturelle » ou « agricole » dans le cadre du PLU.



Les milieux agricoles

Les milieux agricoles sont bien développés sur la commune même si au fil du développement de la Ville nouvelle et de son organisation en archipel, la consommation foncière a été très importante.

D'après le diagnostic agricole mené par la chambre d'agriculture, la surface agricole de la commune représente 56 % du territoire communal. L'agriculture est présente en périphérie de la partie urbanisée et en quasi-totalité en zone humide avec des terres arables propices à la culture du maïs.

Les exploitations qui ont leur siège sur la commune, au nombre de 6, sont principalement orientées vers les grandes cultures céréalières. Au total ce sont 579 hectares qui sont exploités sur la commune de l'Isle d'Abeau.

Toutes les parcelles présentant un caractère agricole sont zonées en « agricole » du PLU. Le PLU affiche 453.8 ha de zone agricole, représentant un peu moins de 34.9% de la surface communale. La plaine alluviale de la Bourbre bien qu'agricole, présente des enjeux écologiques forts liés à des zones humides. Le caractère agricole de ce secteur est reconnu par un zonage « agricole », mais les zones humides sont identifiées au titre de l'article L151-23 empêchant toute nouvelle construction.

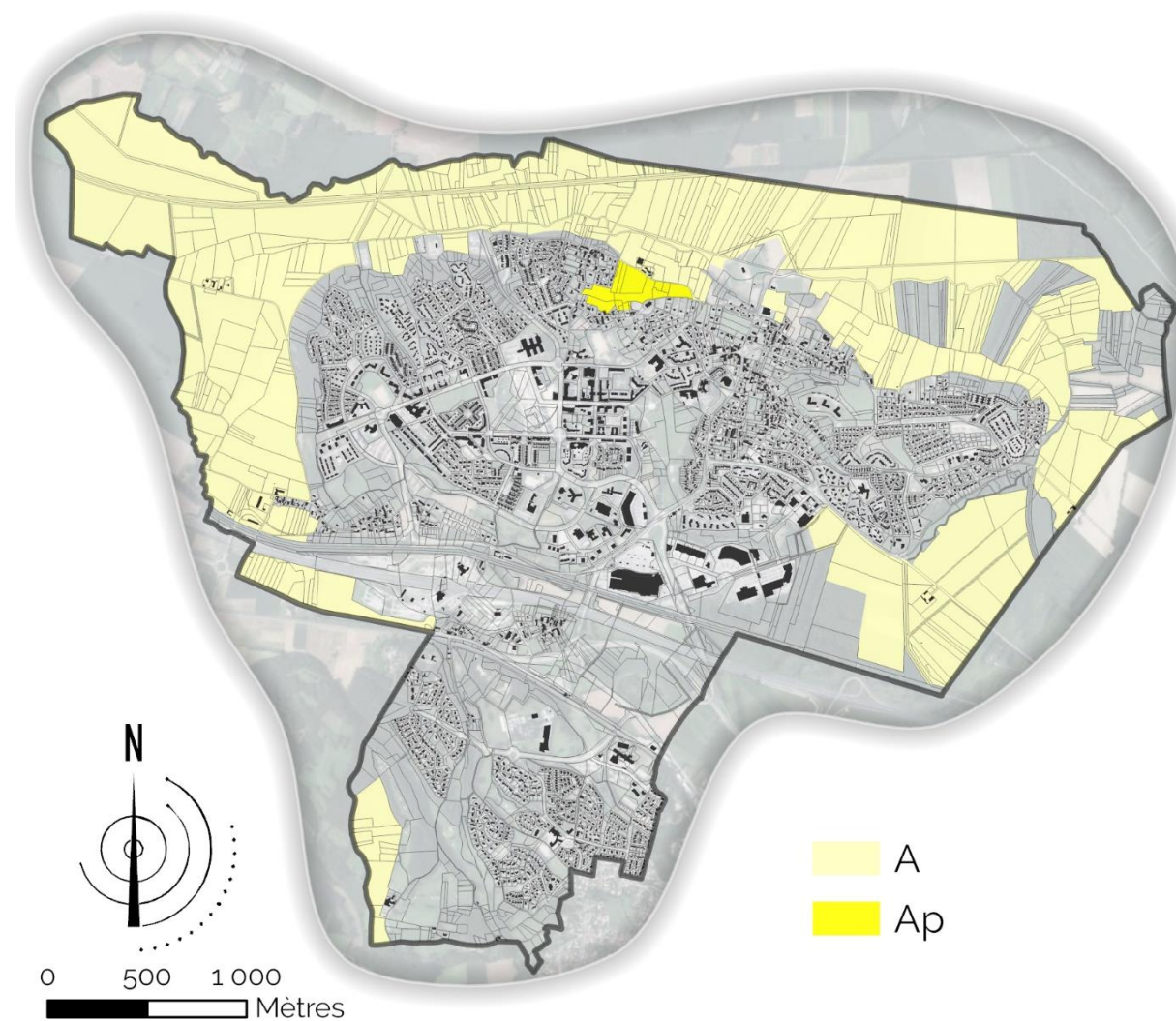
Les exploitations agricoles non insérées dans l'espace urbain sont zonées en « agricole », ce qui permettra leur évolution.

Perspective d'évolution en l'absence de nouveau PLU

Le nouveau zonage de PLU présente peu d'évolution par rapport à l'ancien : dans l'ancien PLU, les grands ensembles agricoles étaient préservés. Les zones agricoles du PLU sont de surface proche de celles du précédent en dehors de quelques ajustements.



LES ZONES AGRICOLES



Le paysage, le patrimoine et le cadre de vie

Située au carrefour de plusieurs unités paysagères régionales, la commune de l'Isle d'Abeau, de par son socle naturel et géographique, son occupation des sols et sa dynamique de développement, est caractérisée par un paysage identitaire marqué essentiellement par la forte urbanisation intervenue dès les années 1970.

Le développement de la ville nouvelle a en effet métamorphosé le paysage communal, avec plusieurs dizaines d'hectares de foncier urbanisé.

Alors que ce développement urbain aurait pu dégrader le paysage rural originel, il s'est réalisé dans une véritable démarche d'aménagement de la nature « en ville ». Ainsi, le paysage communal, bien que dominé par les espaces urbains, est doté d'une trame verte paysagère structurante qui permet une bonne intégration de l'urbain dans le paysage.

Le paysage et le patrimoine communaux seront préservés. En effet, le PLU prévoit de protéger :

- Les principaux continuums boisés des ripisylves le long des cours d'eau, de la côtière mais aussi des parcs, continuités végétales, à travers la mise en place d'une protection des corridors au titre de l'article L151-19.
- Les boisements qui structurent le paysage agro-naturel ou bâti.
- Le patrimoine historique des anciennes fermes, de la forme urbaine du tissu historique du centre historique et des anciens hameaux qui apparaissent aujourd'hui résiduels dans la trame bâtie. Le patrimoine du 20^e siècle, lié aux innovations architecturales de la création de la ville nouvelle est aussi identifié. Les éléments ponctuels tels que les murs de pierre, anciens moulins, croix, puits, fontaines, lavoirs ont aussi été identifiés
- Le caractère végétalisé des secteurs pavillonnaires qui constitue un des vecteurs de leur attractivité résidentielle impliquant une maîtrise de leur densification. Cette disposition est particulièrement importante pour les quartiers les plus anciens qui offrent une végétalisation importante participant à la qualité du cadre de vie.



- L'intégration de nouveaux espaces plantés dans les secteurs de développement où les orientations du PLU prévoit l'aménagement de continuité végétales à l'intérieur ou aux pourtours des sites.

L'ensemble de ces mesures contribue grandement à limiter l'impact paysager des aménagements urbains.

Perspective d'évolution en l'absence de nouveau PLU

Dans le cadre du précédent PLU, les identifications du patrimoine avaient été inscrites au PLU. Le nouveau PLU les a complété notamment en ce qui concerne les murs traditionnels en pierre qui font partie du paysage urbain.

Par contre en l'absence de nouveau PLU une grande partie des espaces de densité végétale étaient en zone U et potentiellement urbanisables

Les risques et nuisances

La commune est couverte par un plan de prévention des risques inondation, et une carte d'aléas naturels permettant une connaissance du niveau de risque à une échelle parcellaire.

Le PLU intègre la présence de risques dans son règlement écrit et graphique, et les dispositions de construction associées (notamment la doctrine des services de l'État de l'Isère concernant les aléas naturels) afin de ne pas aggraver l'exposition de la population aux risques et nuisances.

La commune est largement concernée par un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres. Celui-ci a déjà intégré les mesures d'isolation phonique à atteindre. Il est intégré au PLU.

L'état des pollutions potentielles a été exposé dans l'état initial de l'environnement à partir des données existantes sur le territoire et ne concerne aucun secteur de nouveau développement résidentiel

Le PLU en contenant les espaces de développement résidentiels dans les secteurs déjà agglomérés, ne vient pas créer d'impact négatif sur cette thématique.



Perspective d'évolution en l'absence de nouveau PLU

Le précédent PLU intègre la présence de risques et de nuisances sur la commune, la carte des aléas ayant déjà été réalisée ainsi que sa traduction réglementaire.

Il n'y a donc pas d'évolution majeure sur cette thématique

Carbone

L'échelle d'un bilan carbone est celle des projets d'aménagement et non du territoire complet de la commune. En effet il ne peut être préjugé des opérations de construction, de leur taux exact d'artificialisation, des matériaux utilisés permettant ou non de stocker le carbone. Aussi un tel bilan n'est ni à l'échelle de l'évaluation environnementale ni réaliste.

Mais le PLU en renforçant la protection des espaces végétalisés et en particulier arborés, et des espaces agricoles et en exigeant une part significative de pleine terre végétalisée dans les nouveaux développements, contribue au maintien des capacités de piégeage du carbone.



LES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE IMPACTEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Les secteurs de développement urbain

Il est rappelé que l'évaluation environnementale doit rester proportionnée, les investigations de terrains ont été réalisées sur tous les sites et ont été complétées par les nombreux inventaires déjà réalisés sur la commune. Ces éléments ont été cités dans le cadre de l'état initial de l'environnement (s'y référer)

La zone 2AU de la gare :

Elle a été réduite par rapport à l'ancien PLU, cette zone de 13,3 ha représente une consommation foncière non négligeable : 3,4 ha de boisements et 9,9 ha de terres agricoles exploitées en blé et sorgho.

Le périmètre de la zone AU a évité la zone humide. Mais les études de programmation et environnementales qui seront menées en amont de l'ouverture à l'urbanisation par la CAPI devront permettre de préciser les enjeux écologiques et hydrauliques de ce site.

On rappelle que cette zone au-delà des 6 ans suivants l'approbation du PLU ne pourra être ouverte qu'avec une révision du PLU.

Les parcelles résiduelles de la PAU

Ces parcelles sont soit des dents creuses soit des potentielles divisions parcellaires, elles représentent environ 7 ha sur 36 secteurs disséminés dans l'espace bâti. La majorité est constituée de jardins d'agrément. Pour celle qui présentent des densités végétales significatives, ces espaces ont été protégés, les parties restantes sont constructibles et ne présentent pas d'enjeux particuliers. Tous ces secteurs sont desservis par les réseaux et les voiries existantes.

Les secteurs de taille significative :

Ils ont tous encadrés par des OAP, les tableaux pages suivantes présentent un état par site.

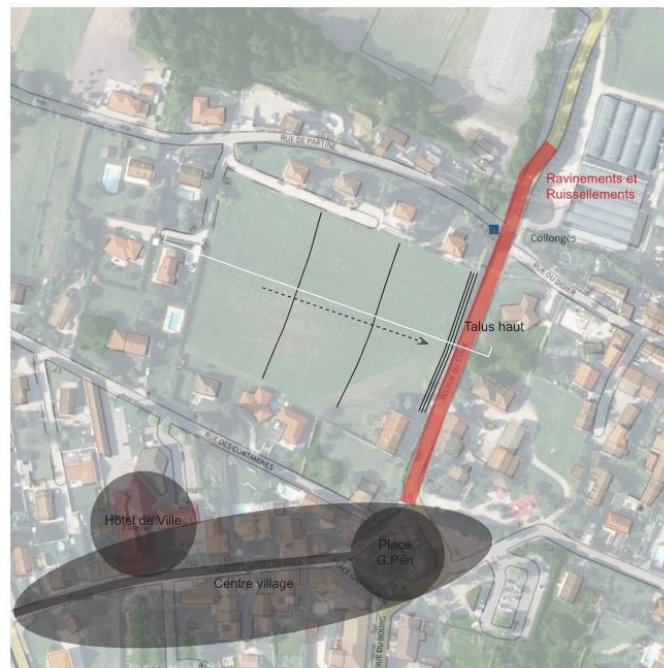
Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation principale d'habitat



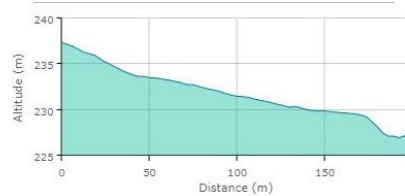
Rue du stade

	État des lieux	Effets du PLU et mesures mises en place	Impact résiduel
Les ressources physiques	D'une surface de 1,5 ha, le site est occupé par de l'espace agricole et s'inscrit dans un tissu pavillonnaire. Il présente une topographie en légère pente vers l'Est Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et assainissement.	La création de 30 logements aura un impact sur la ressource en eau et l'énergie.	Négatif faible
Les milieux naturels	Le site est entièrement occupé par de l'espace agricole, les enjeux écologiques de la zone sont négligeables.	La végétalisation importante du site sera favorable à la biodiversité.	Neutre
Les milieux agricoles	Le site est occupé par une surface déclarée à la PAC comme temporairement non exploitée. Un ancien bâtiment agricole (voir diagnostic de la chambre d'agriculture) se situe à proximité immédiate du secteur de projet. Ce bâtiment n'a plus d'usage agricole mais d'habitation actuellement	L'urbanisation du site va conduire à la perte d'une parcelle agricole de 1,4 ha. Néanmoins, cette parcelle est aujourd'hui entièrement enclavée dans l'urbanisation rendant son exploitation compliquée.	Négatif moyen
Le paysage, le patrimoine et le cadre de vie	Les enjeux paysager du site sont limités. En effet, il se caractérise par : - Sa situation en dent creuse d'un espace urbanisé - L'absence de vue lointaine ou de point de vue remarquable. On note néanmoins une vue sur l'Hôtel de Ville. - L'absence de végétation marquée, simplement les jardins des pavillons.	Les impacts sont liés à l'urbanisation d'un secteur aujourd'hui agricole. Ils sont très limités en raison des faibles enjeux paysagers de la zone. <u>Mesures de réduction :</u> - Afin de conserver le rapport plein vide présent autour du site, les logements présenteront des espaces de jardins répartis sur le site. - Le rapport avec les parcelles environnantes sera géré par des fonds de parcelles végétalisés, pour permettre une intimité des habitants - Une épaisseur végétale donnée aux limites avec les constructions voisines. - La mise en place d'un chemin piéton Est Ouest dans une trame verte viendra qualifier positivement le cadre de vie	Neutre
Les risques et nuisances	Il existe un aléa de ravinement et de ruissellement sur versant fort sur la RD 508 (Rue du Stade) néanmoins ce risque est localisé en dehors du secteur de projet.	La zone impactée par le risque est exclue du périmètre de projet <u>Mesures de réduction :</u> la création d'espaces verts et les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le site de projet permettent de limiter le risque lié au ruissellement	Négatif faible



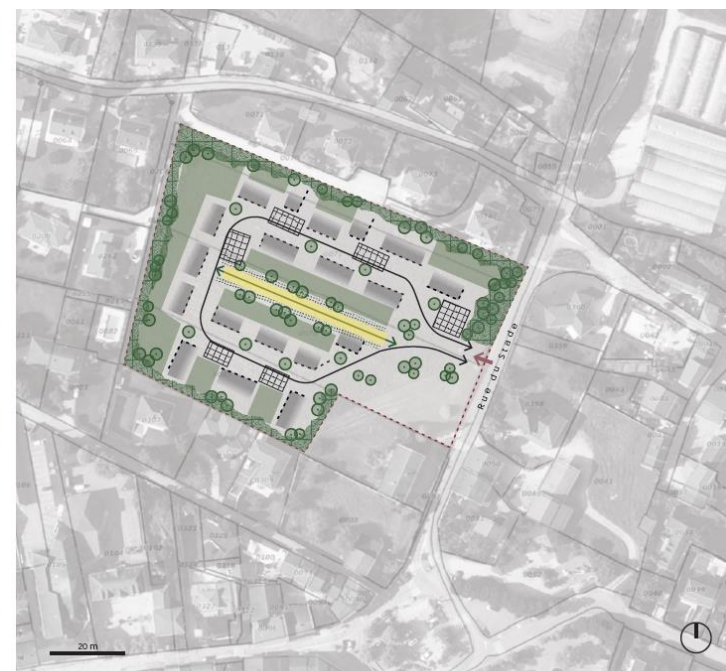


PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Distance totale : 199 m Dénivelé positif : 0,38 m
 Dénivelé négatif : -10,51 m Pente moyenne : 5 %
 Plus forte pente : 7,7 %

Orientations d'Aménagement et de Programmation •



- Périmètre d'OAP
- Emprise de construction
- Front bâti à créer
- Espace de stationnement
- Cheminement piéton
- Vole à créer
- ➔ Accès à la parcelle envisageable
- Jardin
- Haie végétale
- Arbres existants
- Arbres à planter
- Espace collectif



Avenue du bourg – Avenue de Jallieu

	État des lieux	Effets du PLU et mesures mises en place	Impact résiduel
Les ressources physiques	Le site, d'une superficie de 8 292 m ² , s'inscrit en renouvellement urbain. Il est situé au sein d'un secteur pavillonnaire Il présente une topographie relativement plate Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et assainissement.	La création de 40 logements aura un impact sur la ressource en eau et l'énergie.	Négatif faible
Les milieux naturels	Les enjeux écologiques du site sont liés à la présence d'une végétation dense arborée, favorables à la biodiversité.	La préservation de la végétation existante (par le zonage et par l'OAP) et la plantation de nouveaux arbres prévus par le règlement et par l'OAP permet d'éviter tout impact sur la biodiversité.	Neutre
Les milieux agricoles	Le site ne présente aucun enjeu agricole.	Neutre	Neutre
Le paysage, le patrimoine et le cadre de vie	Le site s'inscrit en renouvellement urbain. Il offre une vision sur les collines Sud au loin.	Les impacts paysagers sont positifs par rapport à l'existant. Le renouvellement urbain du site permettra d'améliorer son cadre paysager. Les mesures suivantes ont en effet été mises en place : - Préservation des boisements, des espaces végétalisés et des alignements d'arbres existants et plantations d'arbres de manière à créer un cœur d'îlot dédié aux piétons et aux jardins - Création d'un front bâti non continu sur l'espace public - Création de cheminements piétons qui va impacter positivement les possibilités de déplacements et limitation du réseau viaire à créer	Positif
Les risques et nuisances	Le site est situé dans la zone de nuisances sonores liée à la RD208.	<u>Mesures de réduction :</u> Des mesures d'isolation phonique devront être mises en place au moment de la construction. De plus le maintien et le renforcement de la végétalisation maintiennent un filtre vis-à-vis de la voie et vont permettre d'atténuer la perception de la nuisance	Négatif faible





- | | | | | | |
|--------|-------------------------|---|----------------------------------|--|------------------|
| ----- | Perimètre d'OAP | → | Vole à créer | | Arbres existants |
| ▬ | Emprise de construction | ➔ | Accès à la parcelle envisageable | | Arbres à planter |
| ----- | Front bâti à créer | | Jardin | | Espace collectif |
| | Espace de stationnement | | Haie végétale | | |
|➔ | Cheminement piéton | | | | |



Saint Germain

	État des lieux	Effets du PLU et mesures mises en place	Impact résiduel
Les ressources physiques	L'emprise totale du secteur d'OAP est de 5,1 ha. Ce secteur est actuellement non bâti et occupé par de l'espace agricole et des boisements. La topographie, chahutée et contraignante descend vers le Sud. Le site est inscrit dans le zonage d'assainissement collectif. Une extension des réseaux d'eau potable sera nécessaire.	La création de 56 logements et d'une gendarmerie aura un impact sur la ressource en eau et l'énergie.	Négatif moyen
Les milieux naturels	Les enjeux écologiques du site sont liés à la présence de boisements en majorité de feuillus dont la densité est particulièrement importante en limite Sud et Ouest Le site est occupé par des pelouses sèches identifiées selon l'inventaire réalisé par l'APIE (code EUNIS E1.26) en partie Sud À noter que le secteur est situé en continuité de la côtière boisée qui constitue un réservoir de biodiversité et en partie couvert par la ZNIEFF de type 1 « Les Balmes de l'Isle ».	Le projet va impacter 1,6 ha de boisements Des impacts potentiels sont possibles sur les pelouses sèches, lors de l'aménagement et du chantier. <u>Mesures d'évitement :</u> Le PLU par l'OAP évite l'urbanisation sur la partie du site concerné par la présence des pelouses sèches, toutefois en phase chantier, il sera nécessaire de mettre en « défens » le site des pelouses sèches. (Rappelons que ce type de gestion de chantier ne relève pas du champ d'intervention du PLU) <u>Mesures de réduction :</u> L'OAP prévoit que les aménagements devront limiter le plus possible l'abattage des arbres. En cas de nécessité absolue pour l'aménagement du site (dédié à la gendarmerie), s'il s'avère nécessaire d'empiéter sur les pelouses sèches, un inventaire préalable devra vérifier la présence d'espèces protégées potentiellement présentes et mettre en place les mesures pour maintenir ces espèces : aménagements de murs en pierres favorable au lézard des murailles, gestion raisonnée du site par fauchage, réouverture d'espaces enfrichés. (Rappelons que ce type de gestion du	Négatif Fort



		site ne relève pas du champ d'intervention du PLU) <u>Mesures de compensation</u> L'oap prévoit la compensation des arbres défrichés par une replantation de 2 sujets pour 1 arbre abattu. Si le projet doit impacter des espaces concernés par les espèces protégées, l'OAP prévoit la nécessité de leur compensation (à définir en fonction de l'espèce protégée)	
Les milieux agricoles	Le secteur d'OAP est occupé par 2.7 ha de zone agricole déclarés à la PAC en prairie permanente... Le diagnostic de la chambre d'agriculture révèle que ces parcelles présentent un enjeu car elles sont situées à moins de 800 mètres d'une exploitation d'élevage. Néanmoins, l'impact est faible car l'exploitation se situe de l'autre côté de la côtière et du quartier « Seigle ». Le relief et le bâti déjà présent constituent des ruptures au lien potentiel entre l'exploitation et le site	L'impact sur l'activité agricole est très limité et lié à la perte de 1,2 ha de surface aujourd'hui inexploitées. <u>Mesures d'évitement</u> Préservation en zone non bâtie au sein du secteur d'OAP d'une parcelle de prairie et protection de la prairie au titre de l'article L151-23 (les pelouses sèches)	Négatif faible
Le paysage, le patrimoine et le cadre de vie	Secteur présentant des enjeux paysagers forts car perceptible en vue lointaine. La présence de la chapelle Saint Germain à proximité immédiate renforce les enjeux d'insertion paysagère du site. Enfin, le site offre des vues sur le couloir d'infrastructures et les collines en direction du Sud	Les impacts paysagers sont liés à la construction d'habitats à dominante intermédiaire et d'une gendarmerie sur un secteur actuellement naturel, à proximité d'un site à enjeu patrimonial : la chapelle Saint Germain. <u>Mesures d'évitement</u> - Partie Ouest non construite de manière à limiter l'emprise du futur quartier et préserver les abords de la Chapelle. - Partie Est : préservation des boisements existants <u>Mesures de réduction</u> - Implantation des constructions selon les courbes de niveau du terrain, hauteur limitée, façades adaptés à la pente, terrassements limités, de manière à favoriser l'insertion des constructions dans la pente - Plantation des interstices entre les volumes de manière à intégrer le projet dans son contexte végétal	Négatif moyen

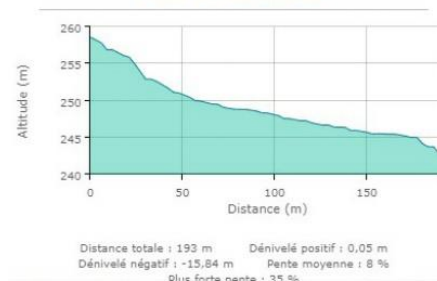


		- Valorisation des points de vue vers le Sud - Création d'un cheminement piéton Nord Sud permettant de rejoindre le chemin pédestre du bas et direction du quartier de Saint Germain et maintien d'un espace de transition végétalisé à proximité de la chapelle St Germain	
Les risques et nuisances	Le site présente un aléa de ravinement et de ruissellement sur versant fort qui traverse le terrain ce qui interdit l'urbanisation.	<u>Mesures d'évitement</u> La zone impactée par les risques sera végétalisée et non construite. <u>Mesures de réduction</u> : la création d'espaces verts et les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le site de projet permettent de limiter le risque lié au ruissellement	Négatif faible





PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Orientations d'Aménagement et de Programmation •



----- Périmètre d'OAP

Emprise de construction

----- Front bâti à créer

Cheminement piéton

→ Voie à créer

→ Accès à la parcelle envisageable

< Vue à valoriser

Jardin

Arbres existants

Arbres à planter



Rue du château Delay

	État des lieux	Effets du PLU et mesures mises en place	Impact résiduel
Les ressources physiques	2,4 ha sont amenés à être urbanisés (zone Ub), L'OAP a toutefois travaillé sur un espace plus large pour pouvoir articuler le projet avec son environnement. Ce site s'inscrit à l'interface de plusieurs tissus urbanisés, et d'une trame boisée en ceinture de la chapelle. Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et assainissement (site amené à être urbanisé inscrit dans le zonage d'assainissement collectif)	La création de 96 logements aura un impact sur la ressource en eau et l'énergie.	Négatif moyen
Les milieux naturels	La zone amenée à être urbanisée est déclarée en zone de jachère. Le terrain est constitué d'une prairie. Toutefois aucune espèce à enjeu n'a été inventoriée sur la prairie.	Les principaux impacts sont liés à la perte d'une surface de jachère pouvant potentiellement abriter quelques espèces prairiales intéressantes (mais non constatées au moment des investigations de terrain). <u>Mesures d'évitement :</u> - Partie boisée rendue non constructibles par l'OAP et par le zonage - Création d'un parc dans la zone naturelle au nord du site constructible	Négatif faible
Les milieux agricoles	Le site amené à être urbanisé est occupé par 2,4 ha de surface agricole déclarés en jachère (données PAC 2019)	L'impact sur l'activité agricole est très limité et lié à la perte de 2,4 ha de surface aujourd'hui inexploitées.	Négatif faible
Le paysage, le patrimoine et le cadre de vie	Les enjeux paysagers du site sont les suivants, ; - Vue lointaine sur le site - Vue panoramique sur le plateau de Catelan - Prolongement de la côtière boisée au Nord - Proximité de la chapelle Saint-Anne, classée monument historique - Présence de boisements et alignements d'arbres	Les impacts du projet sont liés à l'urbanisation d'un milieu aujourd'hui ouvert. <u>Mesures d'évitement</u> - Conservation de la zone plantée et prolongation vers l'Est (zone naturelle au PLU) - Espaces non construits plantés et végétalisés avec un espace central piétonnier venant desservir l'intégralité du site à bâtir - Mise en valeur de la chapelle par préservation d'un espace libre utilisé comme parc <u>Mesures de réduction</u>	Négatif faible



		- Préservation et valorisation des vues vers le Nord - Implantation des constructions dans le sens de la pente et création d'un front bâti le long de la rue San Vincente del Raspeig - Création de cheminements piétons et pas de nouvelles emprises viaires permettent de limiter les facteurs d'usage de la voiture.	
Les risques et nuisances	Aléa de ravinement et ruissellement sur versant fort, mais celui-ci est localisé sur l'Avenue de l'Elche et non sur le site de projet.	La zone impactée par le risque est exclue du périmètre de projet Mesures de réduction : la création d'espaces verts et les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le site de projet permettent de limiter le risque lié au ruissellement	Négatif faible



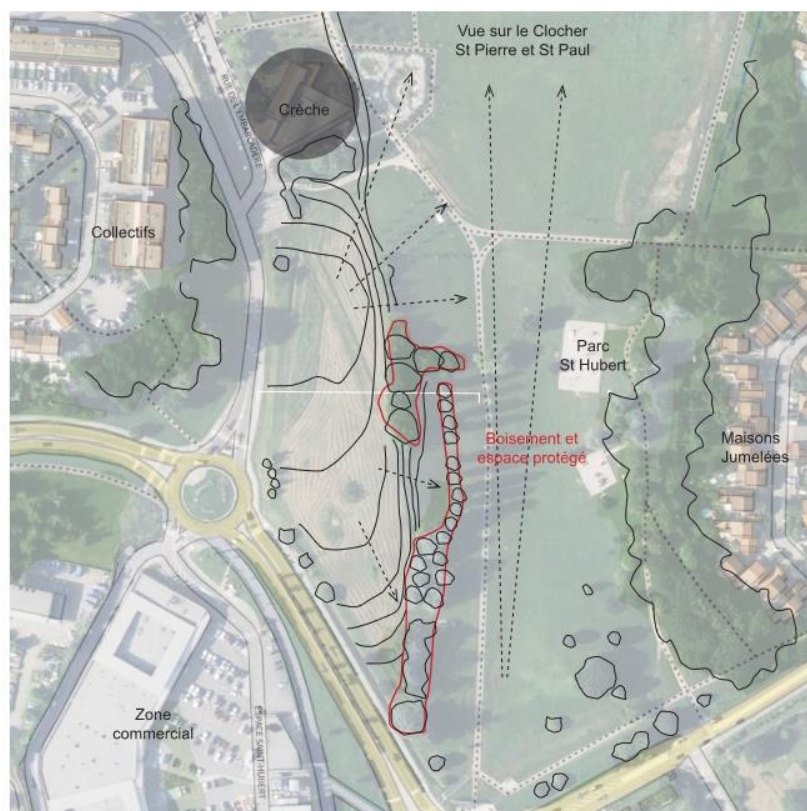
Rue du Lans

	État des lieux	Effets du PLU et mesures mises en place	Impact résiduel
Les ressources physiques	Le site, d'une superficie de 2 ha présente des talus importants pour rejoindre le parc. La pente est plus douce sur le côté Sud, le long du Boulevard. Il sera dédié aux loisirs en accueillant les espaces culturels et de restauration. Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et assainissement.	La création d'un espace de loisirs aura un impact limité sur les réseaux.	Négatif faible
Les milieux naturels	La zone amenée à être urbanisée occupée par une zone de pelouse sèche, selon l'inventaire réalisé par l'APIE (code EUNIS E1.26)	L'urbanisation du site va conduire à la suppression des pelouses sèches <u>Mesures de réduction :</u> En cas d'aménagement du site (dédié à des équipements), un inventaire préalable devra vérifier la présence d'espèces protégées potentiellement présentes et mettre en place les mesures pour maintenir ces espèces : aménagements de murs en pierres favorable au lézard des murailles, gestion raisonnée du site par fauchage, réouverture d'espaces enfrichés. (Rappelons que ce type de gestion du site ne relève pas du champ d'intervention du PLU) <u>Mesures de compensation</u> Si le projet doit impacter des espaces concernés par les espèces protégées, l'OAP prévoit la nécessité de leur compensation (à définir en fonction de l'espèce protégée)	Négatif fort
Les milieux agricoles	Absence d'enjeu agricole sur le site	Non concerné	Neutre
Le paysage, le patrimoine et le cadre de vie	Le site s'inscrit dans un contexte urbain relativement dense, en bordure du Parc Saint-Hubert Il offre des points de vue sur l'église de St Pierre et St Paul en direction du Nord et des vues surplombant le parc et la végétation côté Est. Il est bordé d'une limite plus ou moins plantée côté Est, avec un alignement d'arbres. La sensibilité du site est d'autant plus importante qu'il se situe	Les impacts du projet sont liés à l'urbanisation d'un milieu aujourd'hui ouvert. <u>Mesures d'évitement</u> - Conservation et densification des arbres du Parc <u>Mesures de réduction</u> - Constructions déconnectées du Parc afin de respecter sa composition - Prise en compte des vues vers l'Est en travaillant les ouvertures sur le Parc, dans le cadre des nouvelles constructions	Négatif faible

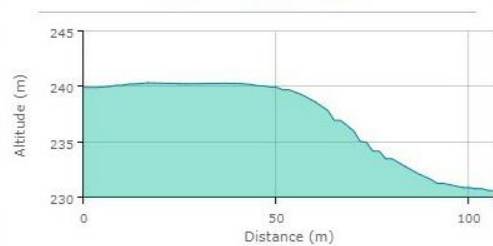


	en entrée de ville.	- Stationnements paysagers côté Ouest	
Les risques et nuisances	Le projet est concerné par un risque de glissement de terrain faible selon la carte d'aléa. Cet aléa autorise les constructions mais des préconisations spécifiques doivent être appliquées aux nouvelles constructions.	<u>Mesures de réduction</u> : Respect des préconisations de construction.	Négatif faible





PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Distance totale : 107 m Dénivelé positif : 0,46 m
 Dénivelé négatif : -9,77 m Pente moyenne : 9 %
 Drapeau pente : 5,5 %



- | | | |
|---------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| ----- Périmètre d'OAP | ➔ Accès à la parcelle envisageable | — Accès interdit |
| ■ Emprise de construction | ∧ Vue à valoriser | — Composer avec la pente |
| ----- Front bâti à créer | ● Arbres existants | |
| ■ Espace de stationnement | ● Arbres à planter | |



Côtière boisée haute

	État des lieux	Effets du PLU et mesures mises en place	Impact résiduel
Les ressources physiques	Le site, d'une superficie de 2,8 ha est entouré en parties Nord et Sud d'un tissu pavillonnaire et à l'Ouest de logements collectifs. Il se situe en limite de plateau. Il est marqué par une pente importante. Le site est desservi par les réseaux d'eau potable le long de la rue Saint Théobald et inclus dans le zonage d'assainissement collectif.	La création de 75 logements aura un impact sur la ressource en eau et l'énergie.	Négatif faible
Les milieux naturels	La zone amenée à être urbanisée est intégralement occupée par des pelouses sèches, selon l'inventaire réalisé par l'APIE (codes EUNIS E1.26 et F3.112). D'autre part, il est situé en partie Est sur la ZNIEFF de type 1	Le tènement fait partie de l'héritage des ZAC de la ville nouvelle., il n'a donc pas été rendu inconstructible. L'urbanisation du site va conduire à la suppression des pelouses sèches. <u>Mesures de réduction :</u> Lors de l'aménagement du site (dédié à la production de logements), un inventaire préalable devra vérifier la présence d'espèces protégées potentiellement présentes et mettre en place les mesures pour maintenir ces espèces : aménagements de murs en pierres favorable au lézard des murailles, gestion raisonnée du site par fauchage, réouverture d'espaces enfrichés. (Rappelons que ce type de gestion du site ne relève pas du champ d'intervention du PLU) <u>Mesures de compensation</u> Si le projet doit impacter des espaces concernés par les espèces protégées, l'OAP prévoit la nécessité de leur compensation (à définir en fonction de l'espèce protégée)	Négatif fort
Les milieux agricoles	Sur la totalité du site, 5 900m ² sont déclarés à la PAC, en prairie permanente.	L'urbanisation du site va entraîner la perte d'un peu moins de 5900 m ² de surface agricole, déclarées en prairie permanente à la PAC.	Négatif faible
Le paysage, le patrimoine et le cadre	Le site situé en bordure de plateau présente une vue panoramique côté Sud. Il est occupé par des arbres le long de la rue Saint Théobald, ainsi que sur le bas du tènement. Il s'inscrit en continuité de la côtière boisée.	Les impacts du projet sont liés à l'urbanisation d'un milieu aujourd'hui ouvert. <u>Mesures de réduction</u> - Constructions implantées perpendiculairement aux courbes de niveau afin de créer des percées visuelles entre les bâtiments et permettre des trouées paysagères vertes	Négatif faible



de vie		- Prise en compte des vues vers le Sud - Paysagement des aires de stationnement - Voiries limitées dans la pente - Partie basse plantée de manière à accompagner la côtière boisée existante et isoler le projet des logements existants - La rue Théobald sera rythmée par la présence des arbres et les différentes entrées du projet qui ouvriront sur la vue panoramique.	
Les risques et nuisances	Le projet est concerné par un risque de ravinement et de ruissellement sur versant de niveau fort sur le chemin de la Gauthière.	La zone impactée par le risque est exclue du périmètre de projet <u>Mesures de réduction</u> : la création d'espaces verts et les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le site de projet permettent de limiter le risque lié au ruissellement	Négatif faible





PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Distance totale : 107 m Dénivelé positif : 0,46 m
Dénivelé négatif : -9,77 m Pente moyenne : 9 %
Olive forte pente : 55 %



- | | | | | | |
|-------|-------------------------|---|----------------------------------|--|------------------|
| ----- | Perimètre d'OAP | → | Voie à créer | | Haie végétale |
| | Emprise de construction | ➔ | Accès à la parcelle envisageable | | Arbres existants |
| ----- | Front bâti à créer | ∠ | Vue à valoriser | | Arbres à planter |
| | Espace de stationnement | | Jardin | | |

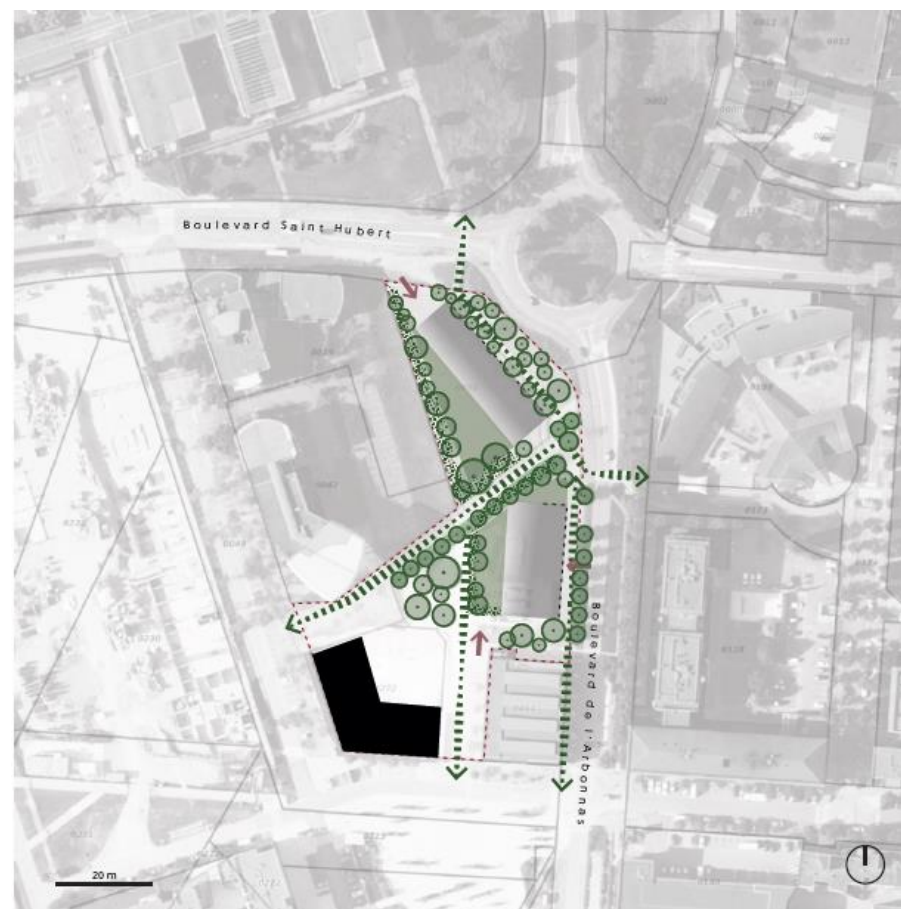
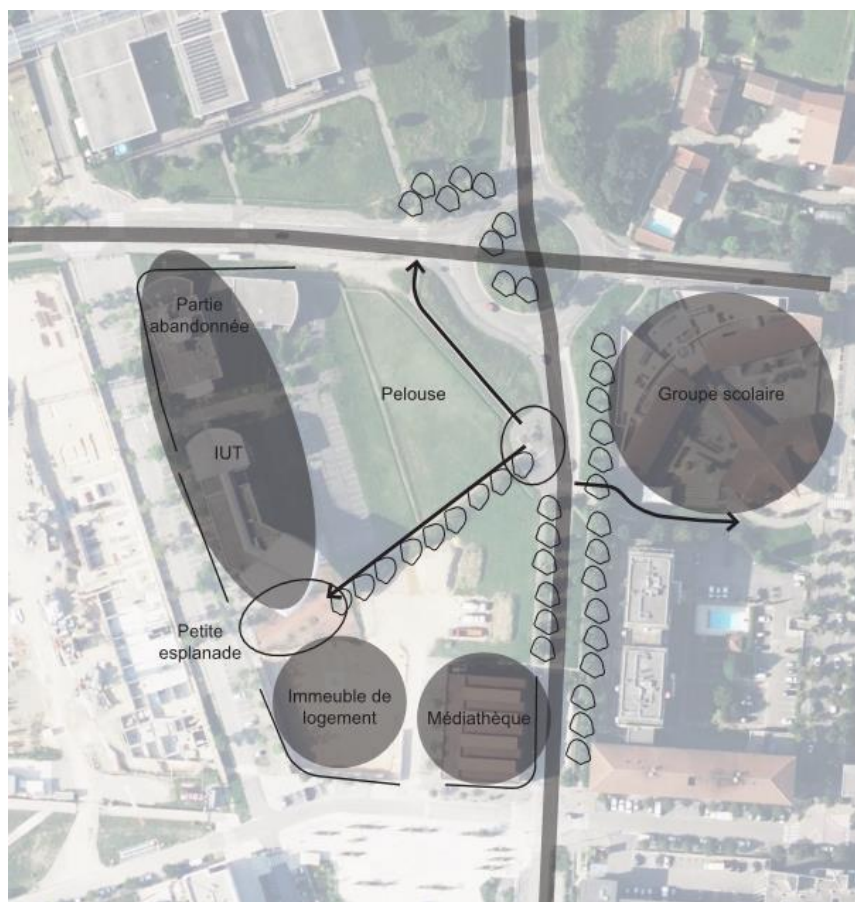


Bd Saint Hubert – Bd de l'Arbonas

	État des lieux	Effets du PLU et mesures mises en place	Impact résiduel
Les ressources physiques	Le site d'une surface de 5900 m2 s'inscrit dans un contexte urbain relativement dense. Relativement plat, il présente une légère pente vers le Nord, en direction de la plaine. Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et inclus dans le zonage d'assainissement collectif.	La création de 45 logements aura un impact sur la ressource en eau et l'énergie. <u>Mesure d'évitement</u> Préservation des cheminements piétons existants	Négatif faible
Les milieux naturels	Le site est occupé par une pelouse et un alignement d'arbres. Situé en zone urbanisée, les enjeux écologiques du site sont très limités. Néanmoins, la pelouse et la trame arborée sont susceptibles d'accueillir certaines espèces (insectes, oiseaux notamment)	<u>Mesure d'évitement</u> La préservation des alignements d'arbres <u>Mesures de réduction</u> La végétalisation du site sera favorable à la biodiversité	Négatif faible
Les milieux agricoles	Absence d'enjeux liés à l'agriculture	Non concerné	Neutre
Le paysage, le patrimoine et le cadre de vie	Le site ne présente pas de vue importante, mais un léger surplomb sur la plaine du Nord. Il est marqué par un alignement d'arbres sur le boulevard de l'Arbonnas.	Compte tenu de sa situation, très enclavé dans le tissu urbain, les impacts de l'aménagement du site sont très limités. <u>Mesure d'évitement</u> Préservation des alignements d'arbres existants <u>Mesures de réduction</u> - Bande plantée en limite avec le rond-point, délimitant la partie Nord du projet. - Construction respectant l'échelle et l'emprise des bâtiments environnant (R+2, R+3)	Négatif faible
Les risques et nuisances	Absence de risques ou nuisances	Non concerné	Neutre







- | | | |
|-------------------------|------------------------------------|------------------|
| --- Peimètre d'OAP | Cheminement piéton | Haie végétale |
| Emprise de construction | → Accès à la parcelle envisageable | Arbres existants |
| Front bâti à créer | Jardin | Arbres à planter |



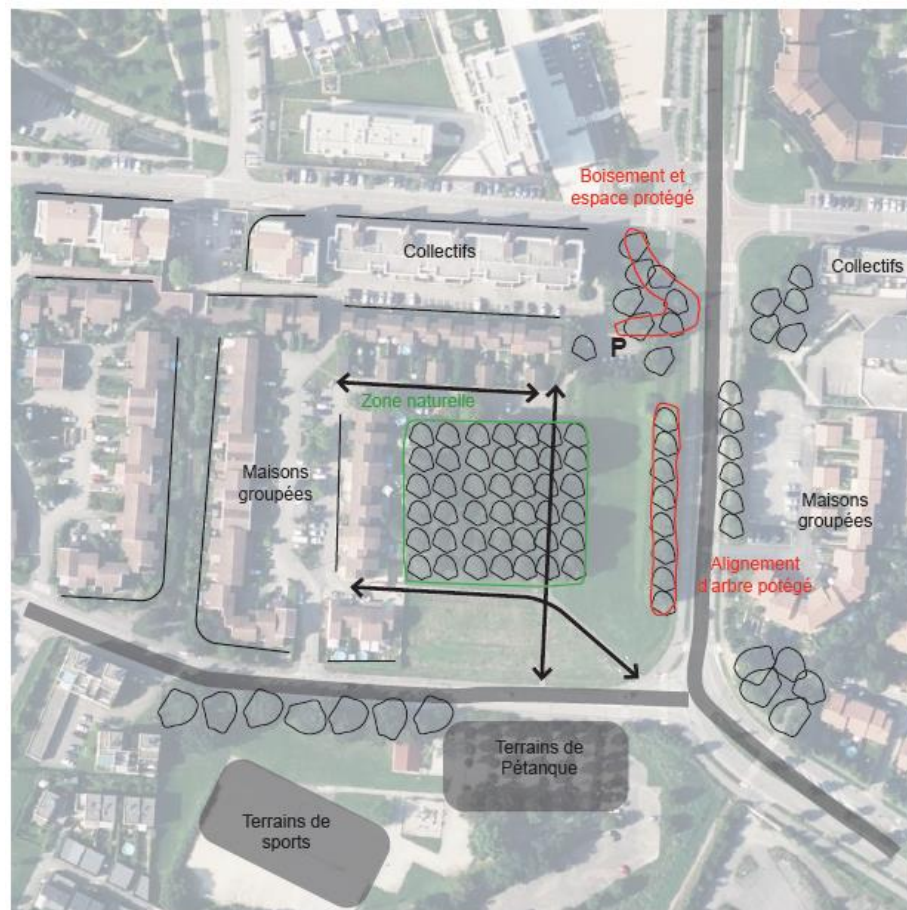
Bd de l'Arbonas – Rue des plantes

	Etat des lieux	Effets du PLU et mesures mises en place	Impact résiduel
Les ressources physiques	Le site (environ 4900 m²) 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. Dont les principales caractéristiques sont les suivantes : - Tissu pavillonnaire de maisons groupées principalement et quelques collectifs en R+3 - Terrain assez plat - Pas de vue spécifique - Présence de terrains de sport et de pétanque au sud Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et inclus dans le zonage d'assainissement collectif.	La création de 45 logements aura un impact sur la ressource en eau et l'énergie.	Négatif faible
Les milieux naturels	Présence d'un cœur d'îlot en zone naturelle. Il marque une densité végétale forte avec un boisement d'arbres alignés Situé en zone urbanisée, les enjeux écologiques du site sont très limités. Néanmoins, la pelouse et la trame arborée sont susceptibles d'accueillir certaines espèces (insectes, oiseaux notamment)	<u>Mesure d'évitement</u> La préservation du boisement central dans l'aménagement <u>Mesures de réduction</u> La végétalisation du site sera favorable à la biodiversité	Négatif faible
Les milieux agricoles	Absence d'enjeux liés à l'agriculture	Non concerné	Neutre
Le paysage, le patrimoine et le cadre de vie	Le site ne présente pas de vue importante. Le boisement constitue le seul espace vraiment arboré du quartier en voie de densification	Compte tenu de sa situation, très enclavé dans le tissu urbain, les impacts de l'aménagement du site sont très limités. <u>Mesure d'évitement</u> Préservation du boisement existant et aménagement en parc de quartier <u>Mesures de réduction</u> - Bande plantée en limite avec le rond-point, délimitant la partie Nord du projet. - Construction respectant l'échelle et l'emprise des bâtiments environnant (R+2, R+3)	Négatif faible



		- Préservation et valorisation des cheminements piétons existants	
Les risques et nuisances	Absence de risques ou nuisances	Non concerné	Neutre





- | | | |
|--------------------------|------------------------------------|------------------|
| ----- Périmètre d'OAP | Cheminement piéton | Haie végétale |
| Emprise de construction | ➔ Accès à la parcelle envisageable | Arbres existants |
| ----- Front bâti à créer | Jardin | Arbres à planter |



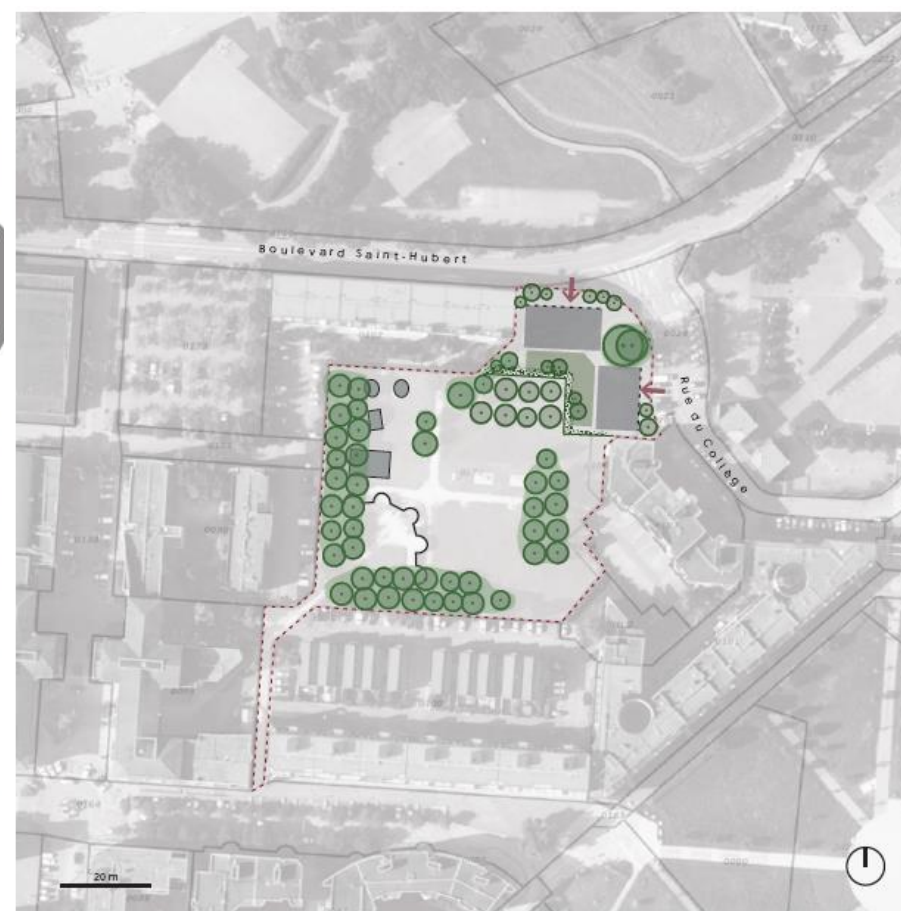
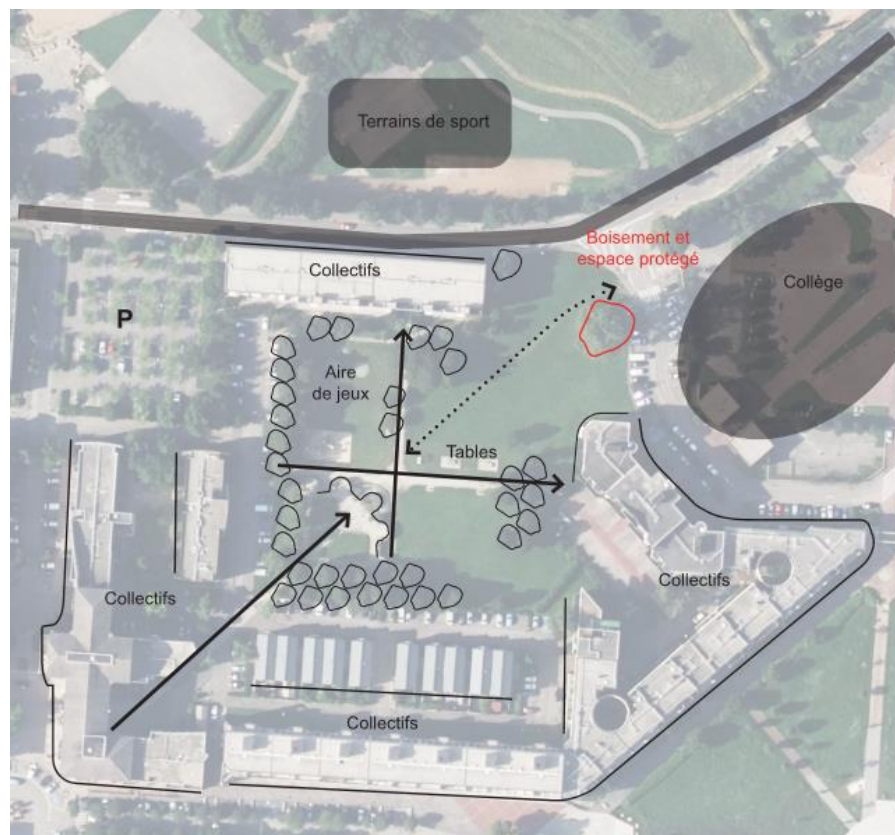
Saint Hubert – Rue du Collège

	Etat des lieux	Effets du PLU et mesures mises en place	Impact résiduel
Les ressources physiques	Le site de projet (environ 2000m² dédié à la construction) 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 de cheminements piétons qui traversent le cœur d'ilot Présence d'un terrain de sport côté Nord et du Collège François Truffaut et du Parc Saint Hubert côté Est Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et inclus dans le zonage d'assainissement collectif.	La création d'environ 30 logements aura un impact sur la ressource en eau et l'énergie.	Négatif faible
Les milieux naturels	Présence d'un cœur d'ilot végétal avec pelouse, arbres, des aires de jeux et tables Présence d'un espace de boisement Situé en zone urbanisée, les enjeux écologiques du site sont très limités. Néanmoins, la pelouse et la trame arborée sont susceptibles d'accueillir certaines espèces (insectes, oiseaux notamment)	<u>Mesure d'évitement</u> La préservation d'un cœur d'ilot non urbanisé <u>Mesures de réduction</u> La végétalisation du site sera favorable à la biodiversité	Négatif faible
Les milieux agricoles	Absence d'enjeux liés à l'agriculture	Non concerné	Neutre
Le paysage, le patrimoine et le cadre de vie	Terrain assez plat Pas de vue spécifique	Compte tenu de sa situation, très enclavé dans le tissu urbain, les impacts de l'aménagement du site sont très limités. <u>Mesure d'évitement</u> Préservation d'un espace végétalisé en couer d'ilot dans un secteur déjà densifié Préservation des cheminements piétons existants <u>Mesures de réduction</u>	Négatif faible



		- Plantation renforcée du cœur d'îlot en arrière des constructions	
Les risques et nuisances	Absence de risques ou nuisances	Non concerné	Neutre





- | | | |
|--------------------------|------------------------------------|------------------|
| ----- Perimètre d'OAP | ➔ Accès à la parcelle envisageable | Haie végétale |
| Emprise de construction | < Vue à valoriser | Arbres existants |
| ----- Front bâti à créer | Jardin | Arbres à planter |



Moriaud

	Etat des lieux	Effets du PLU et mesures mises en place	Impact résiduel
Les ressources physiques	Le site (environ 8200 m²) 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, dont les 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 - Côtère boisée à proximité qui marque la limite du plateau	La création d'environ 22 logements aura un impact sur la ressource en eau et	Négatif faible
Les milieux naturels	Le site est constitué de jardins d'agrément des différentes constructions présentes en périphérie. Il n'y a pas d'enjeu écologique particulier	<u>Mesures de réduction</u> La végétalisation du site sera favorable à la biodiversité	Négatif faible
Les milieux agricoles	Absence d'enjeux liés à l'agriculture	Non concerné	Neutre
Le paysage, le patrimoine et le cadre de vie	Vue surplombant la plaine côté Nord	Compte tenu de sa situation, très enclavé dans le tissu urbain, les impacts de l'aménagement du site sont très limités. <u>Mesures de réduction</u> - Aménagements d'espaces collectifs végétalisés en cœur d'ilot	Négatif faible
Les risques et nuisances	Risque naturel fort à proximité lié au ruissellement ce qui interdit à la construction une partie du secteur. Mais la partie exposée n'est pas celle concernée par les nouvelles constructions de l'OAP.	Le zonage traduit cette interdiction mais qui est localisée hors du site des nouvelles constructions possibles.	Neutre





- | | | |
|---------------------------|------------------------------------|---------------------|
| --- Perimètre d'OAP | → Voie à créer | ● Arbres existants |
| ■ Emprise de construction | ➔ Accès à la parcelle envisageable | ● Arbres à planter |
| --- Front bâti à créer | ■ Jardin | ■ Espace collectif |
| ■ Espace de stationnement | ■ Haie végétale | — Muret à conserver |
| --- Cheminement piéton | | |



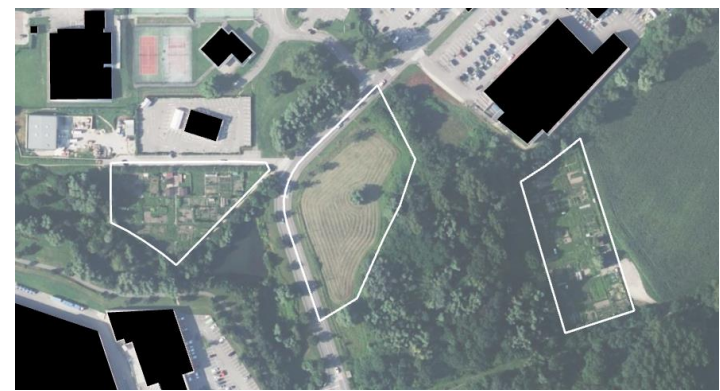
Les STECAL

Le PLU prévoit uniquement des STECAL Nj sur des espaces de jardins partagés pour permettre le cas échéant la construction d'abris de jardins.

Ces secteurs sont déjà à usage de jardin. Le périmètre Nj ne prévoit pas d'extension de ces sites. Le règlement permet uniquement la possibilité d'implanter des abris de jardins limités à 10m². Ce zonage n'est pas de nature à impacter significativement le caractère non artificialisé des sites



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



Emprise des zones Nj aux Sayes (en blanc)

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés mis en place par le PLU sont situés dans l'espace urbanisé et ne créent pas dans leur majorité d'effet d'emprise sur des espaces agro-naturel ou des milieux inventoriés comme présentant des enjeux écologiques

Deux sont mis en place pour permettre la restauration de passages faunes et auront un impact positif pour les déplacements de la faune

Seul l'emplacement réservé pour la ligne Lyon-Turin aura un impact négatif fort. En effet cet emplacement réservé impacte 24 Ha de zones humides et prélève autant de surfaces agricoles



Le site du marais de la Bourbre (grande zone humide concernant toute la plaine de la Bourbre et du Catelan), comprenant le marais des Sayes est classé en zone naturelle. Seul l'État avec l'aménagement de la ligne Lyon Turin vient impacter ce milieu. La DUP ayant été mise en place avec mise en compatibilité du PLU, il ne revient pas à la commune d'aller évaluer les impacts d'un projet national qui a normalement dû être fait dans le cadre de la DUP. Ce projet a dû évaluer les impacts sur le marais et a dû prévoir des mesures compensatoires.

Les changements de destination

Les changements de destination concernent tous des constructions ayant déjà été transformées. L'identification dans le PLU permettra seulement d'acter ces transformations réalisées. Il n'y a donc pas d'impact sur les espaces et activités agricoles ou sur les espaces naturels

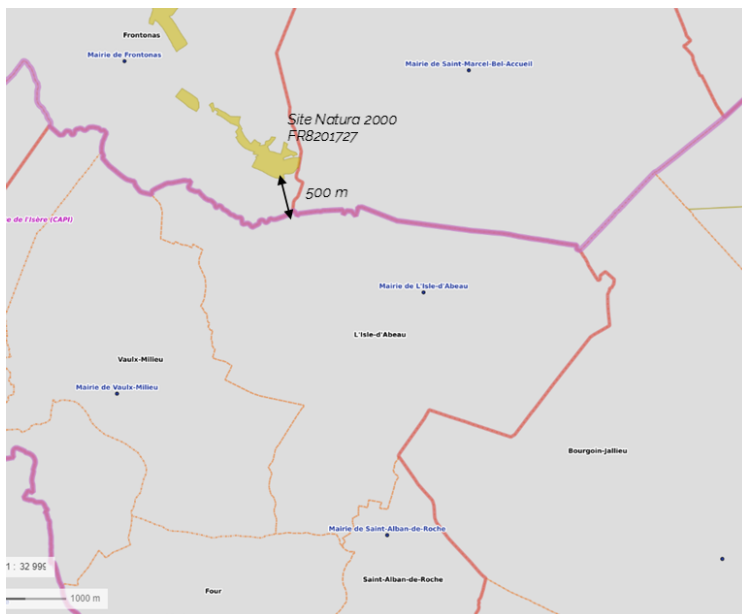
L'OAP trame verte et bleue

L'OAP trame verte et Bleue, vient de façon transversale rappeler les prescriptions en matière de :

- Préservation des corridors identifiés
- Préservation des pelouses sèches et zones humides
- Compensation pour les pelouses sèches dans les secteurs potentiels de développement
- Maitrise de l'imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales sur le site
- Végétalisation des franges urbaines (typologies de haies)
- Végétalisation des espaces libres dans les sites de développement favorable à la biodiversité
- Végétalisation des clôtures
- Réduction de la pollution lumineuse favorable aux espèces nocturnes.

L'OAP thématique vient donc bien contribuer à la préservation de l'environnement.





Les sites Natura 2000

Grandes caractéristiques

Le site de l'Isle Crémieu est un site d'une très grande richesse écologique. Il compte au moins 33 habitats d'intérêt communautaire, dont 8 prioritaires, et 34 espèces de l'annexe II de la directive Habitats, dont 13 espèces d'invertébrés et 12 espèces de mammifères. Ce réseau de petits plans d'eau et de zones humides associées héberge la population de tortue Cistude la plus importante de la région Rhône-Alpes. La Cistude d'Europe (1220), bien qu'encore très présente en Europe, est l'espèce de reptiles qui a le plus régressé ces dernières années, notamment en Europe centrale, mais également en France. Les populations de Cistude présentes sur l'Isle Crémieu sont les plus importantes de toute la région Rhône-Alpes. Avec les populations de Camargue, ce sont les deux principaux noyaux du quart sud-est de la France. L'Isle Crémieu constitue un bastion encore préservé pour le Triton crêté (1166), espèce qui a beaucoup régressé partout en Isère comme en France.

25 espèces de chauves-souris ont été observées sur l'Isle Crémieu, dont 9 d'intérêt communautaire.

Les milieux aquatiques les mieux préservés abritent la Lamproie de Planer (1096), le Chabot (1163), la Loche d'étang (1145) et le Blageon (1131), poissons indicateurs d'une bonne qualité des eaux, ainsi que l'Ecrevisse à pieds blancs. La variété des milieux forestiers, la présence de vieux arbres malgré un traitement souvent en taillis permettent d'héberger une importante population de Lucane cerf-volant (1083) et de manière anecdotique le Grand Capricorne (1088).

Le cortège de prairies présente tous les gradients des plus humides au plus secs, abritant un cortège très riche de papillons : Azuré des paluds (1061), Azuré de la Sanguisorbe (1059), Cuivré des marais (1060), Damier de la Succise (1065), Laineuse du Prunellier (1074) ou Ecaille chinée (1078'). L'Isle Crémieu présente un cortège floristique très riche. Ce site compte une station d'Ache rampante (1614) sur les deux connues en région Rhône-Alpes de cette plante rarissime. On y trouve également l'une des rares stations de Caldésie à feuilles de Parnassie (1832) de la région Rhône-Alpes. La plaine du Forez (Loire) et l'Isle Crémieu (Isère) sont en effet les deux seules stations connues à ce jour en Rhône-Alpes de cette plante d'intérêt communautaire et sont les seules stations françaises situées en zone biogéographique continentale. Les populations de cette plante peuvent être très variables selon les années. Les seules observations récentes de Caldésie sur l'Isle Crémieu concernent la commune de Ruy-Montceau (environ 2000 pieds en 2001). En raison de l'inclinaison générale vers le sud-est, assurant un ensoleillement important, de nombreuses prairies et pelouses sèches fauchées ou pâturées recèlent d'abondantes stations d'orchidées remarquables.

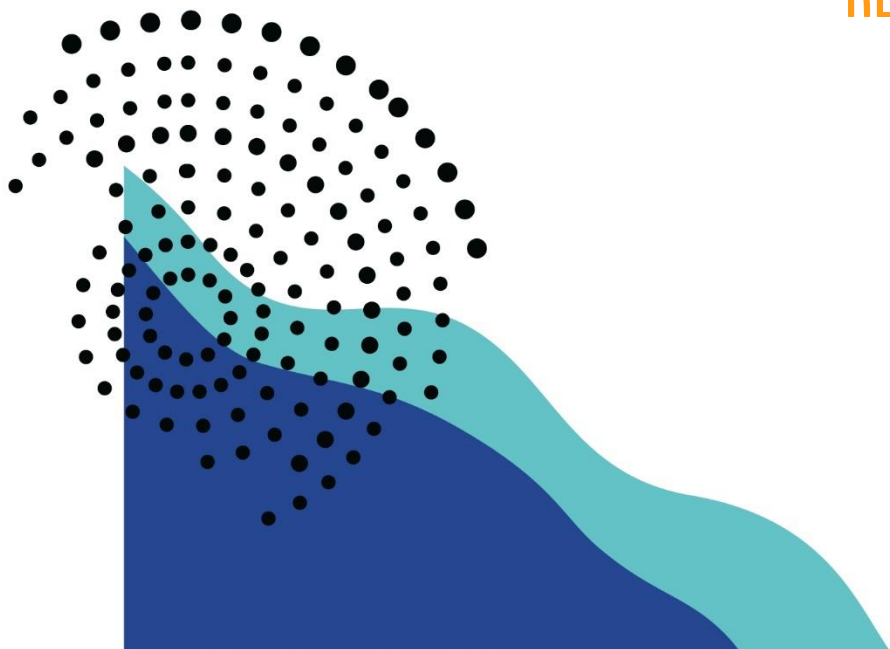
La limite communale est à 500 m du site Natura 2000. Aucune zone de développement inscrite au PLU ne s'en rapproche et ces zones sont localisées très majoritairement dans la partie actuellement urbanisée de la commune.

Les milieux humides de la commune identifiés sont protégés, par le PLU ainsi que les pelouses sèches identifiées. Les inventaires menés révèlent un potentiel d'orchidées remarquables mais qui n'ont pas été constatées au moment des investigations de terrain.

Aussi le PLU n'a pas d'incidence notable sur le site Natura 2000



CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN



Un indicateur permet de mesurer ou d'évaluer de façon objective un phénomène étudié. L'évaluation est essentielle, car garante de la capacité à réagir et à apporter les réponses les plus pertinentes face à un contexte mouvant, en respectant les ambitions initiales poursuivies. L'indicateur est un outil décisionnel : il permet de déterminer si un changement est en cours et de mesurer l'efficacité d'un dispositif mis en place, comme ici avec le PLU.

L'indicateur doit être facile à utiliser. Il ne doit pas permettre différentes interprétations. Il n'a pas de valeur en soi, il constitue uniquement un outil qui répond à un besoin. Il peut être quantitatif (chiffré) ou qualitatif (apprécié).

Nous proposons les indicateurs suivants permettant de mesurer l'impact des aménagements sur l'environnement et l'activité agricole :



Objectif	Variable	Source	État 0 à prendre en compte
Préserver les qualités paysagères et environnementales du territoire	Surface de zones humides	Inventaires départementaux et structures porteuses des SAGE	431.2 ha protégés dans le cadre du PLU
	Continuités écologiques présentes sur le territoire	Zonage du PLU	173 ha protégés dans le cadre du PLU
	Boisements et espaces végétalisés protégés	Zonage du PLU	155.9 ha protégés dans le cadre du PLU
	Évolution des bâtiments remarquables et des ensembles patrimoniaux	Zonage du PLU – Permis de construire	57 éléments identifiés (se référer à la liste précise dans le rapport de présentation tome 2)
	Surface de pleine terre végétalisée dans les projets de construction (analyse quantitative et qualitative)	Photo-interprétation ou reportages photographiques sur sites	<i>Il est notamment exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant entre 10% et 50% selon les sites</i>
Protéger l'activité agricole	Nombre d'exploitations agricoles sur le territoire	Chambre d'agriculture RGA- INSEE	6 sièges d'exploitations agricoles recensés en 2022
	Surface agricole du territoire	DDT, données PAC	579 ha d'espaces agricoles déclarés à la PAC
Limiter l'exposition de la population aux risques	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles	DDT	3 entre 2015 et 2023
Préserver le milieu physique	Évolution de la production de déchets générés	Rapport d'activité	600 kg/hab/an
	Disponibilité de la ressource en eau potable	Rapport d'activité	Besoins actuels 150 m3/an /abonné
	Charge résiduelle de la station d'épuration	Rapport d'activité	Station conforme en équipements et en performance en 2020 (site du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires)

Les évaluations seront réalisées tous les 3 ans ou à la mise en révision générale du PLU.

