

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du 23/02/2011

Le Maire



DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE VILLETTE D'ANTHON

Plan Local d'Urbanisme

Révision simplifiée n° 1

RAPPORT DE PRESENTATION

Jun 2010

SOMMAIRE

Préambule	1
1 – Un projet d'intérêt général	3
2 – Le projet dans son contexte	5
2.1 – L'occupation actuelle du site	
2.2 – L'utilisation agricole du terrain	
2.3 – Le projet	
3 – Un projet conforme au PADD	10
4 – Un projet compatible avec le SCOT	11
5 – Les modifications réglementaires	12
- la situation réglementaire actuelle	
- le zonage : création d'un secteur Ube	
- le règlement	
6 – Les équipements	14
7 – La superficie des zones	15

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de Villette d'Anthon a été approuvé le 24 Décembre 2004.

Il a fait l'objet d'une modification approuvée le 24 Octobre 2004.

Depuis l'adoption de ce PLU la commune a connu une croissance démographique conforme aux objectifs développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. La population qui était de 3 906 habitants en 1999 est passée à 4 211 en 2007, soit un taux de croissance de 1 % par an, un peu inférieur au taux évoqué dans le PADD.

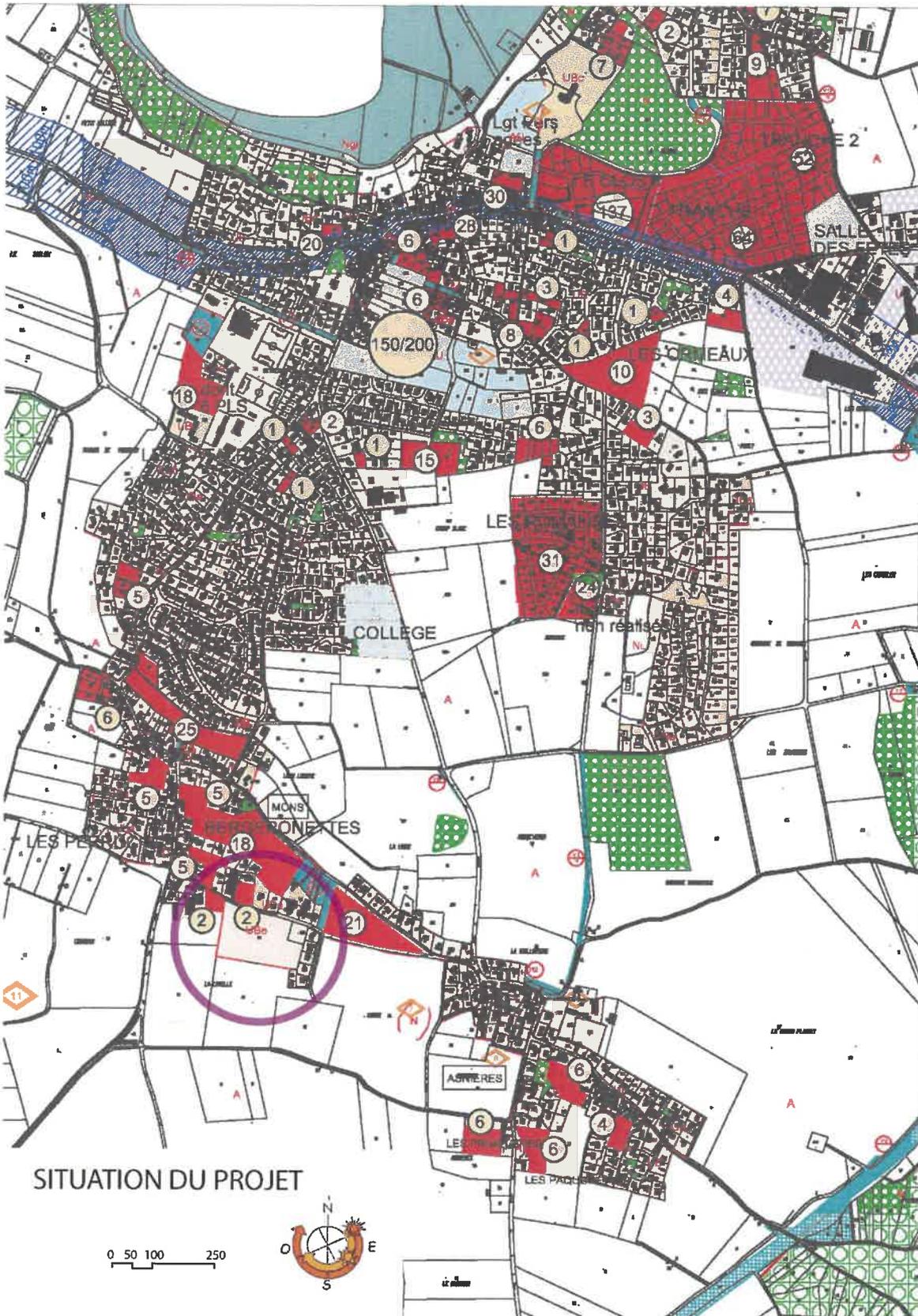
Des opérations d'urbanisme sont en cours ou en projet dans les zones à urbaniser prévues par le PLU.

Parallèlement à ce développement global, conforme aux hypothèses du SCOT de la Boucle du Rhône en Dauphiné approuvé le 13 Décembre 2007, la commune de Villette d'Anthon souhaite mettre en œuvre l'un des objectifs majeurs du PADD qui est de conforter les équipements structurants.

L'un des pôles évoqués par le PADD est le secteur de l'école de Mons où sont prévus des équipements de sport liés, notamment, à la présence de l'école.

La commune de Villette d'Anthon a donc conçu le projet de construire des équipements publics et dans un premier temps, un gymnase sur un terrain qui lui appartient en face de l'école de Mons. Ce terrain étant classé en zone agricole dans le PLU approuvé le 24 Décembre 2004, ce projet nécessite un changement de zonage, et par conséquent, une révision simplifiée justifiée par le fait qu'il s'agit d'un projet d'intérêt général au sens de l'article L123.13 du Code de l'Urbanisme.

Le présent rapport de présentation a pour but de présenter le projet et l'argumentation de la révision.



1 – UN PROJET D'INTERET GENERAL

Le projet d'aménagement et de développement durable met en évidence les besoins à satisfaire en matière d'équipements publics pour la desserte des quartiers qui composent le tissu urbain de Villette d'Anthon.

La commune dispose de deux sites où sont implantées les écoles :

- au Bourg avec 143 élèves dans les classes élémentaires
et 111 élèves en maternelle
- A Mons / Asnières avec 91 élèves dans les classes élémentaires
et 48 élèves en maternelle

L'école du Bourg dispose des terrains de sport du centre, par contre le groupe scolaire de Mons ne dispose pas de terrain de sport.

La commune de Villette d'Anthon souhaite, par conséquent, réaliser des équipements publics, et notamment, un gymnase sur un terrain qui lui appartient à proximité immédiate de l'école de Mons.

Cet ensemble d'équipements, et en premier lieu le gymnase, seront mis à la disposition de l'école et de l'ensemble des habitants de Villette d'Anthon. En effet, la commune, avec 4 211 habitants en 2007, ne dispose pas actuellement de salle de sport couverte.

- **Le gymnase : un projet à court terme**

La commune de Villette d'Anthon souhaite pouvoir répondre rapidement à la demande des écoles et des associations. Etant propriétaire du terrain, elle compte lancer très prochainement l'opération : concours de maîtrise d'œuvre, études opérationnelles, marchés d'entreprises et construction ; afin de pouvoir disposer de cet équipement dans le courant de l'année 2013.

Le projet comportera outre le bâtiment du gymnase, une salle de gymnastique et une extension éventuelle, un parking à la fois pour la desserte de l'équipement sportif et de l'école.

- **Un terrain proche de l'école**

Le terrain choisi pour la réalisation de l'opération est situé en face de l'école de Mons. Il n'est séparé de l'école que par la rue des Fauvettes qui est déjà aménagée en « zone 30 ». De plus, il appartient à la commune

Le caractère d'intérêt général du projet de la commune de Villette d'Anthon est évident. Le projet s'insère dans le tissu urbain de Mons entre un groupe de maisons individuelles existantes qui crée une tentacule dans la zone agricole et les bâtiments d'une d'un siège agricole et entreprise de travaux publics.

L'utilisation agricole du terrain constitue cependant une question qui devra trouver une solution dans le cadre de la concertation engagée par la commune avec l'agriculteur concerné : le GAEC Decrozo implanté sur Villette d'Anthon dans la zone agricole.



L'OCCUPATION ACTUELLE DU SOL

2 – LE CONTEXTE ET L'UTILISATION ACTUELLE DU SITE

Le terrain sur lequel porte la présente révision simplifiée est composé de 2 parcelles :

- YB29 pour 26 069 m²
- YB130 pour 2 243 m²

Surface totale 28 312 m²

Ces deux parcelles appartiennent à la commune de Villette d'Anthon.

L'ensemble est limité au Nord par la rue des Fauvettes, à l'Est par un groupe de maisons individuelles classées en UBa, à l'Ouest par les bâtiments et les aires de stockage d'un siège d'exploitation et entreprise de travaux publics, au Sud les parcelles concernées sont ouvertes sur la zone agricole.

2.1 - Le contexte immédiat

Le site concerné appartient au hameau de Mons qui s'est développé entre la rue des Fauvettes et la rue des Rossignols, principalement sous forme de maisons individuelles (lotissements Les Bergeronnettes avec 31 logements en cours d'urbanisation) mais également avec des équipements publics : école maternelle et école primaire situées à la charnière entre les hameaux de Mons et d'Asnières, et avec quelques activités comme une entreprise de travaux publics qui jouxte le terrain communal.



L'école de Mons

Elle comporte deux bâtiments distincts : l'école maternelle et l'école primaire.

Le terrain est bordé par la rue des Fauvettes sur la limite Sud qui est aménagée en « zone 30 » .

Un espace est réservé le long de la rue pour le stationnement des cars de ramassages scolaire.

Des maisons individuelles à l'Est.

Un groupe de 6 maisons individuelles s'est construit le long d'une impasse perpendiculaire à la rue des Fauvettes. Actuellement, ce groupe de constructions annexes qui pénètre dans la zone agricole semble incongru. Il sera, à terme, mieux intégré dans le hameau de Mons.



Une entreprise de travaux publics et siège d'exploitation agricole limitent le terrain communal à l'Ouest.

Un petit secteur UBa permettant la construction d'un ou deux logements est accessible depuis la rue des Fauvettes. Ce petit secteur UBa est situé juste en limite Ouest du terrain communal.

Un parking

L'angle Nord-Est du terrain (parcelle 130) est aménagé en parking, de 70 places environ, pour la desserte de l'école. La surface concernée est de 2 243 m².

2.2 – L'utilisation agricole du terrain

L'essentiel de la surface du terrain concerné par la révision est actuellement à usage agricole (parcelle 29 pour 26 069 m²).

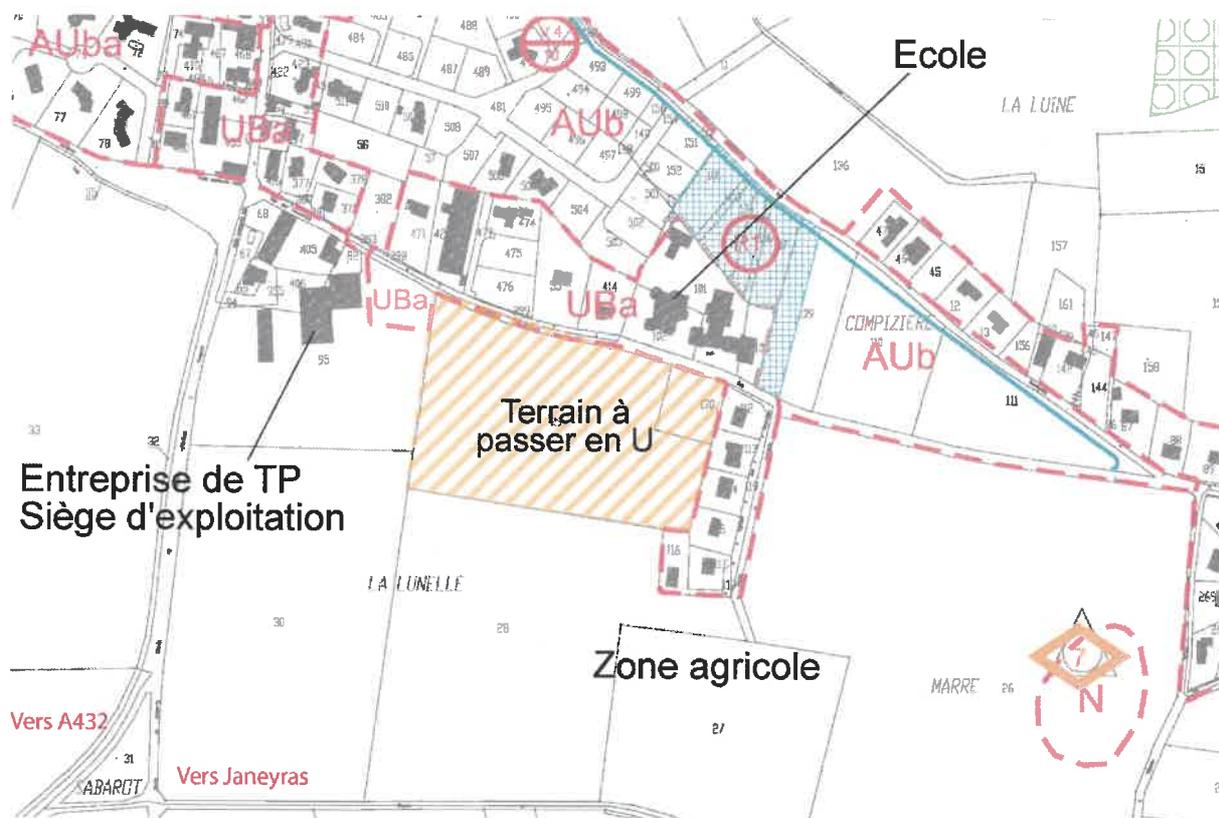


Le terrain qui appartient à la commune de Villette d'Anthon est cultivé par GAEC de Decrozo (M. Gourjux), la ferme Decrozo est située dans la zone agricole de Villette d'Anthon.

Le terrain est cultivé dans le cadre d'un bail verbal. Il est actuellement en céréales (colsa). La surface concernée fait parti du périmètre remembré. Il est irrigué par un ancien réseau qui ne fait pas l'objet d'un servitude.

Le réseau est alimenté par l'extrémité Sud du terrain et peut par conséquent être coupé sans dommage.

Un accord à l'amiable est en cours de discussion avec le GAEC de Decrozo.



Site concerné par la révision simplifiée

2.3 – Le projet

Le projet de la commune de Villette d'Anthon consiste dans un premier temps à construire un gymnase et un parking pour la desserte de ce gymnase et du groupe scolaire adjacent.

Le gymnase n'occupant pas la totalité du terrain, la commune se réserve la possibilité de faire dans un deuxième temps des équipements publics complémentaires et notamment un terrain de sport extérieur.

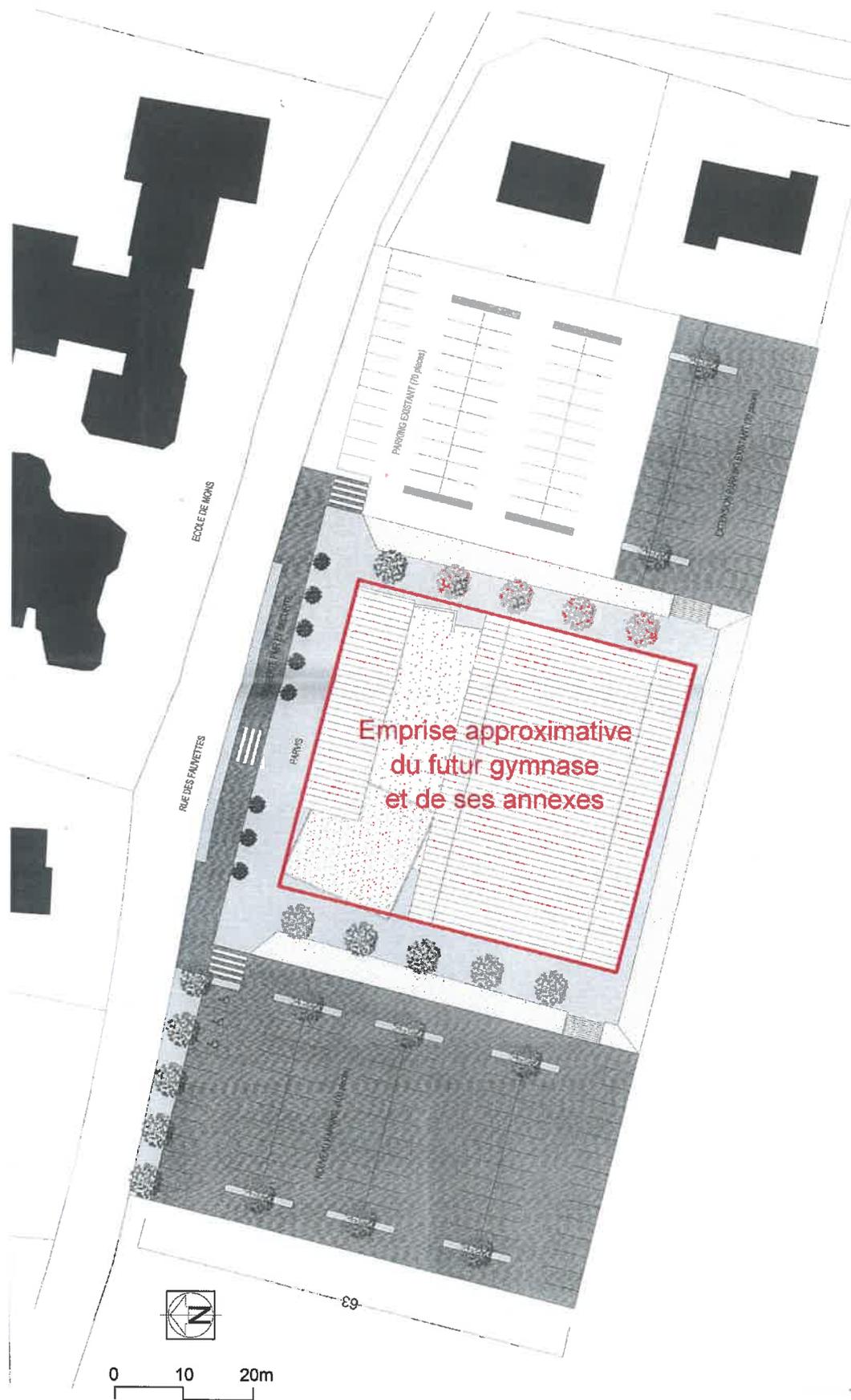
Le programme en cours d'élaboration :

- Une salle de sport de 48 X 26mètres soit 1 248 m²
- Une salle de gymnastique de 200 m² environ
- Des vestiaires et sanitaires
- Un hall d'entrée

Un parking sera aménagé aux abords du bâtiment, soit par une extension du parking existant, soit indépendamment pour un total de 150 à 200 places environ.

Le schéma ci-après formalise le programme mais ne constitue pas un un avant projet architectural.

La commune souhaite engager le processus de mise en œuvre rapidement et lancera à cet effet un concours d'architecte au deuxième semestre de 2010 afin que les travaux puissent être terminés en 2013.



VILLETTE D'ANTHON - Projet de Gymnase

Esquisse - février 2010

PLAN DE MASSE - éch. 1/500

3 – UN PROJET CONFORME AU PADD

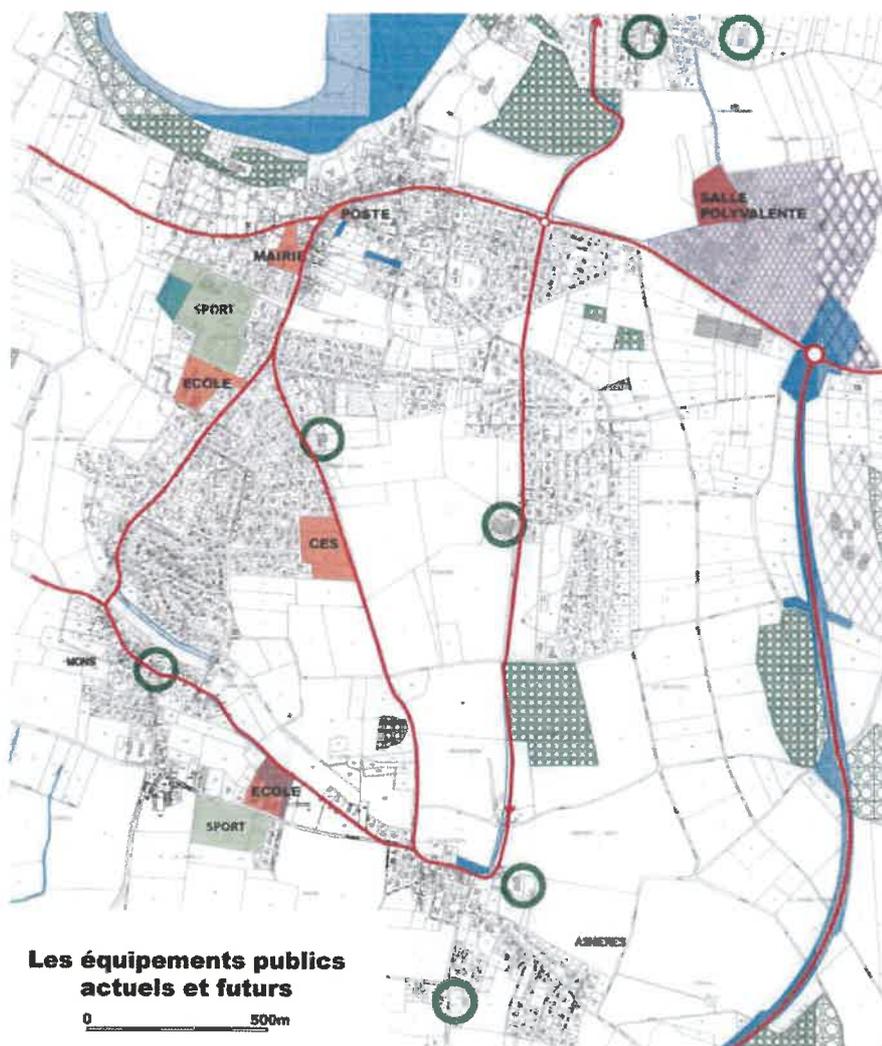
Le projet d'aménagement et de développement durable de Décembre 2004 met en évidence un objectif de renforcement des équipements publics et notamment :

- une salle festive
- un futur CES
- des terrains de jeux à côté de l'école de Mons

La vocation de ce site destiné à recevoir des équipement sportifs est par conséquent définie dans le cadre du projet communal à moyen terme. La présente révision simplifiée s'inscrit parfaitement dans la stratégie de développement des services dans les quartiers existants.

La construction d'un gymnase a proximité de l'école de Mons permettra de constituer un pôle de vie sociale et d'animation dans un quartier en développement.

- Des équipements publics à compléter :
 - Une salle festive
 - Un futur CES
 - Des terrains de jeux à côté de l'école de MONS



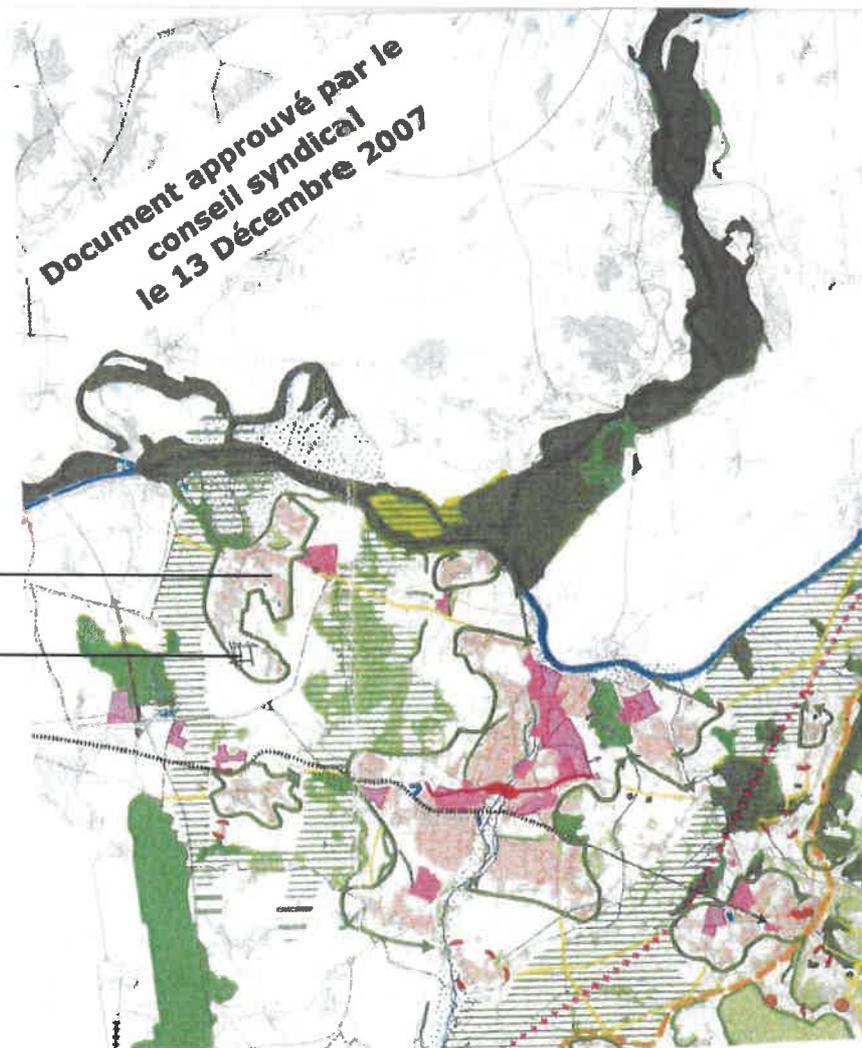
Extrait du PADD

4 – UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE SCOT

Le SCOT de la Boucle du Rhône en Dauphiné approuvé le 13 Décembre 2007 préconise de densifier les centres des villages ou bourgs ; et d'y développer des services publics et équipements afin d'équilibrer la croissance et de créer un tissu urbain pluri-fonctionnel.

De plus, le SCOT définit autour de l'agglomération de Villette d'Anthon une enveloppe maximale d'extension de l'urbanisation (plans d'orientations générales). Au delà de cette limite la ceinture verte est matérialisée par la zone agricole A.

Villette d'Anthon Le projet



Le terrain qui fait l'objet de la présente révision simplifiée est inclus dans l'enveloppe urbaine.

Il s'intègre d'autant plus dans le tissu urbain de Mons qu'il est bordé sur la limite Est par une bande urbanisée qui pénètre dans la zone agricole et sur la limite Ouest par un établissement industriel et un siège d'exploitation agricole.

5 – LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

Création d'un secteur UBe.

La vocation du site à accueillir des équipements publics ou des constructions d'intérêt collectif est consacrée par la création d'un secteur Ube (« e » comme équipement) qui correspond à un tissu urbain discontinu et des constructions en recul par rapport à l'alignement de l'espace public.

Les règles d'équipement, d'accessibilité et d'implantation des bâtiments correspondent globalement aux règles de la zone UB.

Certains articles sont modifiés pour intégrer des règles spécifiques :

- **Article UB 1** : Occupations et utilisation du sol interdites

Dans le secteur UBe, toutes les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

- **Article UB 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Dans le secteur UBe :

- . les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- . les aires de sport et de loisirs
- . les aires de stationnement

- **Article UB 10** : Hauteur maximum des constructions

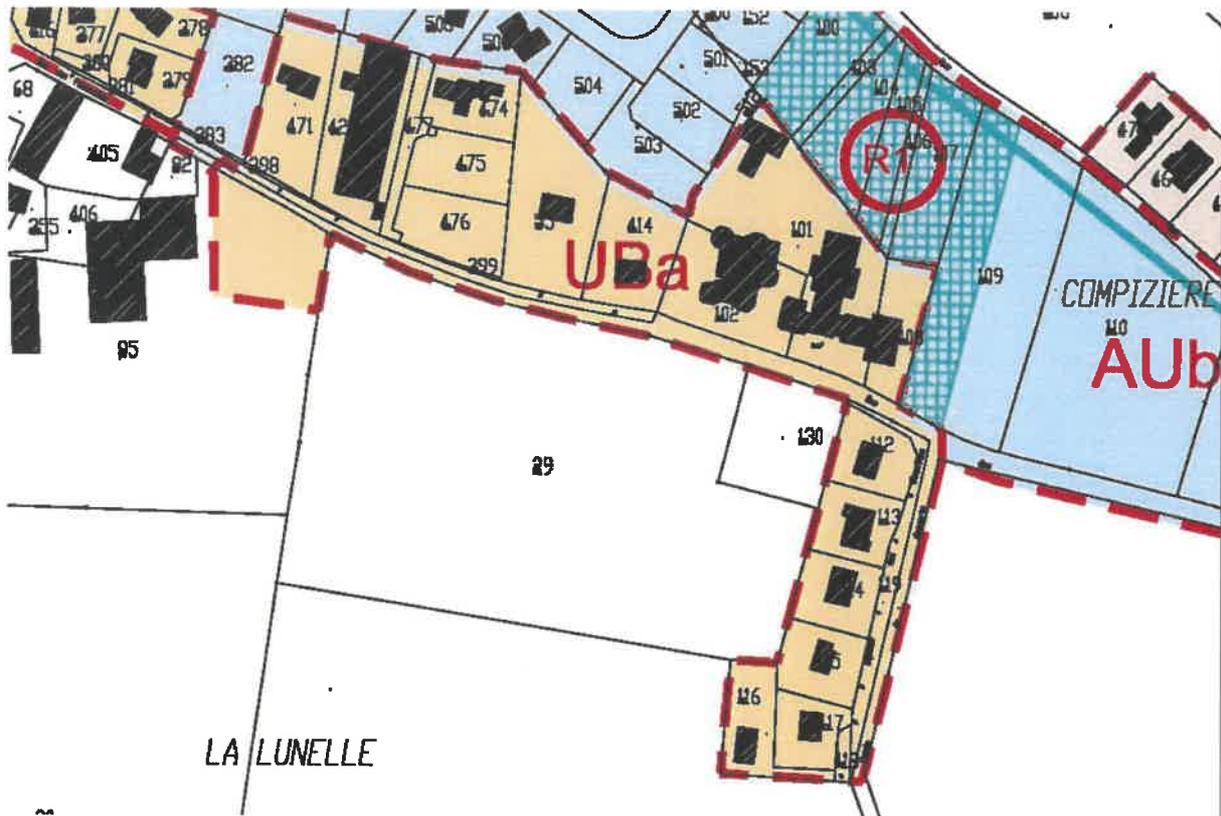
Dans le secteur UBe, la hauteur des constructions jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas dépasser 12 mètres.

- **Article UB 11** :

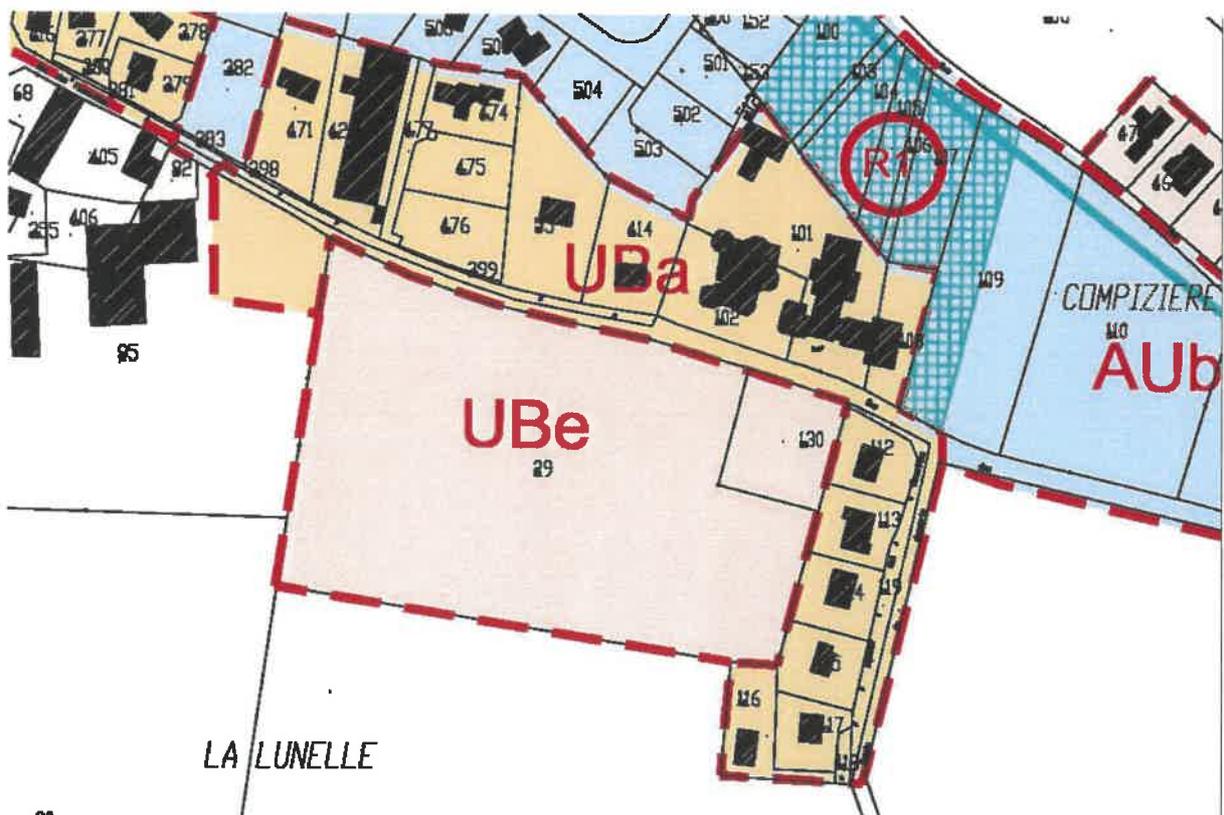
Compte tenu de leur caractère spécifique les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas tenus de respecter les mêmes règles d'aspect que les autres constructions. C'est pourquoi, les règles de détail qui figurent dans le règlement de l'article 11 ne sont pas opposables aux équipements publics qui bénéficieront ainsi d'une plus grande liberté d'expression.

- **Article UB 14** : Coefficient d'occupation du sol

Dans les secteurs UBc et UBe, le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé



Situation réglementaire avant la révision.



Situation réglementaire après la révision.

6 – LES EQUIPEMENTS

- Le terrain bénéficie d'une façade sur la rue des Fauvettes ce qui permettra la création d'un ou plusieurs accès directs aux équipements à réaliser.

L'aménagement de la rue des Fauvettes en « zone 30 » permet d'assurer, pour les enfants, des échanges sécurisés entre l'école et le gymnase

- Le réseau public d'assainissement est localisé sous la rue des Rossignols au Nord du groupe scolaire. Ce dernier est branché sur cette canalisation d'eau usée.

Le réseau de desserte du futur gymnase devra traverser le terrain de l'école pour être branché sur la canalisation de la rue des Rossignols.

- Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain par des puits d'infiltrations, en fonction des volumes d'eau calculés et des surfaces imperméabilisées.

- Le réseau d'eau potable a une capacité suffisante pour alimenter les bâtiments publics projetés.

7 – SURFACES DES ZONES DU PLU

REVISION SIMPLIFIEE N° 1

SUPERFICIES DES ZONES DU PLU (en hectares)

ZONES URBAINES	PLU Approuvé Surface en ha	PLU Modifié Surface en ha	PLU Révision Simplifiée Surface en ha
UA	15,40	15,40	15,40
UB	115,70	115,70	115,70
UBa	65,00	65,00	65,00
UBb	3,40	3,40	3,40
UBc	3,50	3,50	3,50
UBe	0	0	2,83
UI	31,00	31,00	31,00
TOTAL ZONES URBAINES	234,00	234,00	236,83
ZONES D'URBANISATION FUTURE			
AU	12,80	12,80	12,80
AUa	5,00	5,00	5,00
AUa1	1,00	1,00	1,00
AUb	42,50	27,30	27,30
AUba	2,60	2,60	2,60
AUbb	0	15,20	15,20
AUi	32,80	32,80	32,80
AUL	8,70	8,70	8,70
TOTAL ZONES D'URBANISATION FUTURE	105,40	105,40	105,40
ZONE AGRICOLE A	1.422,20	1.422,20	1.419,37
ZONES NATURELLES			
N	325,10	325,10	325,10
NL	5,70	5,70	5,70
NLri	10,50	10,50	10,50
Nri	29,80	29,80	29,80
Ngri	147,30	147,30	147,30
TOTAL ZONES NATURELLES	518,40	518,40	518,40
TOTAL VILLETTE D'ANTHON	2.280,00	2.280,00	2.280,00

La surface classée en Espaces Boisés (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme) est de : 196,00 hectares.

Elle n'est pas modifié dans le cadre de la Révision Simplifiée n°1.

Seule la surface de 28 312 m² auparavant classée en A passe en UBa dans le cadre de la présente révision simplifiée.