

SOMMAIRE

1ère PARTIE : DIAGNOSTIC TERRITORIAL pg 4

SITUATION ET PRESENTATION DE LA COMMUNE pg 6

1. SOCIO-ECONOMIE pg 16

- Situation et tendance démographique pg 18
- Situation et tendance en matière de logements pg 22
- Activités économiques pg 26

2. FONCTIONNEMENT GENERAL pg 42

- Équipements et services pg 44
- Déplacements, circulations pg 48

3. ANALYSE URBAINE pg 64

- Présentation générale pg 66
- Analyse du secteur sud pg 74
- Analyse du secteur nord pg 94
- Bilan des enjeux urbains pg 116

2ème PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT pg 118

1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL pg 120

- Relief et hydrographie pg 122
- Phénomènes naturels connus et risques pg 124
- Milieu naturel pg 130

2. GESTION DE L'ENVIRONNEMENT pg 142

- Gestion des boisements et des espaces pg 144
- Gestion de l'eau pg 152
- Qualité de l'air pg 168
- Nuisances sonores pg 170
- Risques technologiques pg 174
- Gestion des déchets pg 180

3. ENJEUX LIES A L'ENVIRONNEMENT pg 184

3ème PARTIE : ORIENTATIONS POLITIQUES DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL pg 192

1. LES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS pg 194

- Les objectifs communaux pg 196
- Le cadre supra communal pg 198
- Bilan des enjeux pg 200
- Les choix du PADD pg 210
- Les orientations générales du PADD pg 212
- Les orientations d'aménagement pg 230

2. MOTIVATIONS DE LA LIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES pg 236

- Evolution des zones, du POS au PLU pg 238
- Outils et mesures spécifiques du plan de zonage pg 242
- Les options du règlement (écrit et graphique) pg 246

3. BILAN DU PLU, COMPARATIF AVEC LE POS pg 278

4ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT pg 288

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

BIBLIOGRAPHIE

LISTE DES SIGLES UTILISES

ANNEXES

Projet urbain "Entrée de Ville" sur Campanos

Fiches des anciennes concessions minières

Fiches du nouvel inventaire ZNIEFF

A noter : l'ensemble des sigles utilisés dans ce rapport de présentation est listé à la fin du document.

3ème PARTIE :

**ORIENTATIONS POLITIQUES DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL**

**1. LES CHOIX D'AMENAGEMENT
RETENUS**

- Les objectifs communaux
- Le cadre supra communal
 - Bilan des enjeux
 - Les choix du PADD
- Les orientations générales du PADD
 - Les orientations d'aménagement

LES OBJECTIFS COMMUNAUX

Les objectifs communaux définis dans la délibération du 6.07.2004 prescrivant la révision du POS portent sur l'adaptation du document d'urbanisme au nouveau contexte réglementaire : DTA, PEB, SCOT...

Le diagnostic a fait ressortir les points forts de la commune :

- son rôle stratégique dans l'économie avec les parcs d'activités de Chesnes
- le caractère naturel et patrimonial de la partie sud.

La commune de St Quentin Fallavier est concernée par de fortes contraintes spatiales et réglementaires avec la superposition de nombreux documents supra-communaux qui s'appliquent ou s'appliqueront (DTA, PEB, SCOT, PDU...).

Par ailleurs, le bilan des 4 ZAC couvrant le territoire communal, en particulier sur la partie nord et essentiellement à vocation économique, a montré un besoin d'harmonisation et de simplification réglementaire, leur évolution étant à gérer (tant pour le bâti nouveau et futurs terrains commercialisables que le bâti existant).

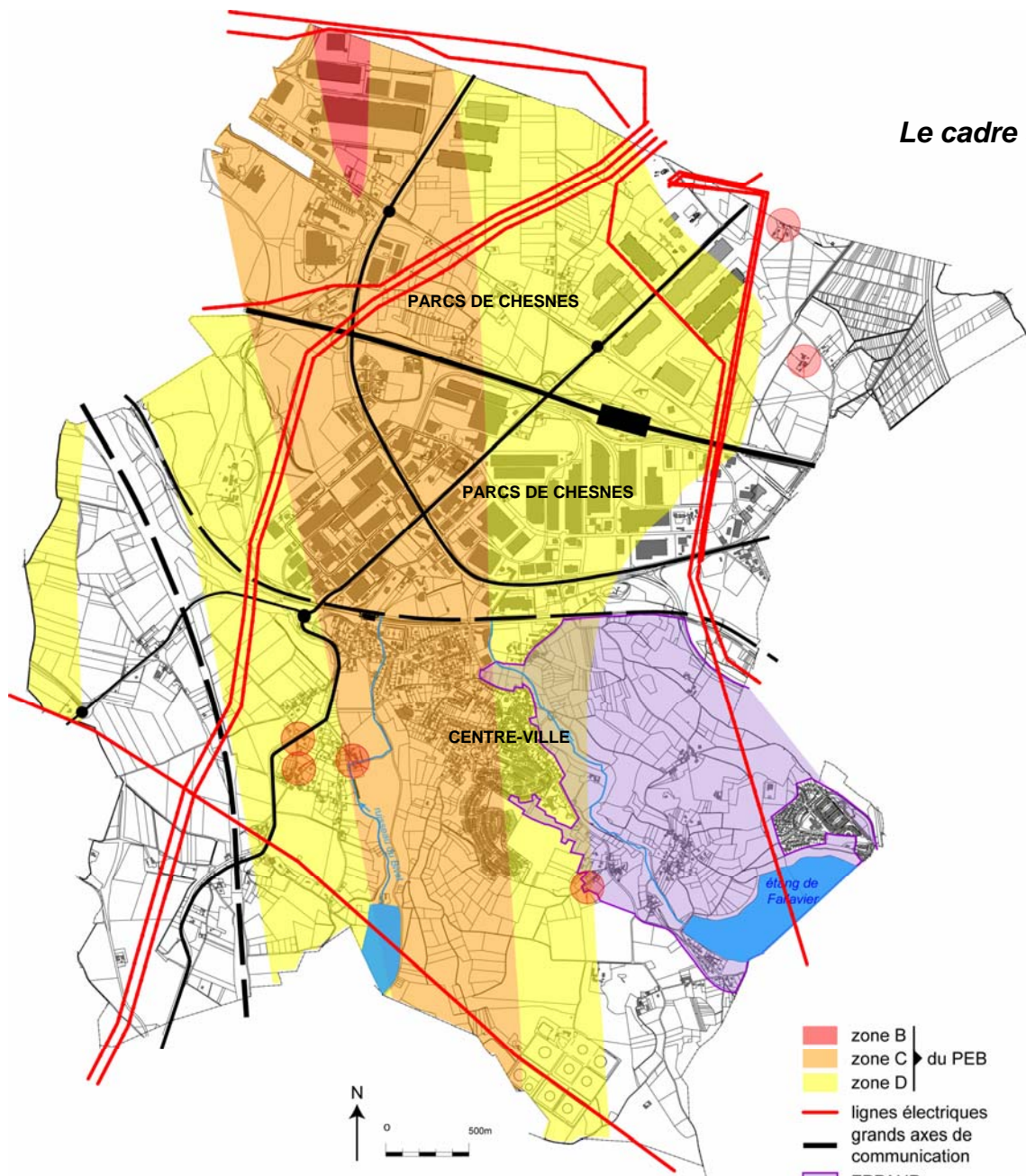
Le découpage du territoire communal en deux grandes entités (nord et sud de la voie ferrée) urbaines, fonctionnelles et paysagères est également un élément indispensable à prendre en compte dans l'évolution du document d'urbanisme.

Le travail du PLU a donc permis d'affiner les options du POS, et de les recaler au vu des contraintes issues essentiellement du PEB et de la DTA.

Un regard plus précis a également été porté sur les ZAC des parcs de Chesnes et sur les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat.

Il n'y a pas de remise en question fondamentale, mais une réflexion affinée sur les thématiques à enjeu.

Le cadre supra communal



LE CADRE SUPRA-COMMUNAL

Les enjeux du PEB concernant St Quentin Fallavier :

La commune est concernée par les zones B, C et D du PEB, ces 2 dernières étant particulièrement contraignantes pour le développement de l'habitat (partie sud : voir carte ci-contre).

Les enjeux et objectifs de la DTA concernant St Quentin Fallavier

La commune appartient à un secteur pour lequel l'enjeu majeur est la maîtrise de l'urbanisation avec des objectifs à respecter en lien avec le développement et le renforcement

futurs de l'aéroport de St Exupéry: il s'agit du territoire spécifique « espace interdépartemental de Saint Exupéry »

- En matière d'urbanisation à vocation d'habitat : la capacité d'accueil réelle en population totale, telle qu'elle résulte du POS ou du PLU opposable à la date d'ouverture de l'enquête publique de la DTA, pourra être pleinement utilisée mais ne pourra pas être augmentée.
- En terme d'activités économiques : la DTA préserve les zones d'activités économiques mais leur surface ne pourra pas être augmentée.

Les enjeux et objectifs du SCOT Nord Isère :

Le SCOT en est à sa phase PADD. L'approbation devrait avoir lieu début 2009.

Orientations à prendre en compte :

- orientations de la DTA
- envisager un développement urbain à partir des gares ferroviaires
- préserver les zones humides.

Les orientations de l'EPIDA concernant les parcs d'activités de Chesnes :

Les orientations à prendre en compte concernent :

- « - la qualité environnementale : protection de la nappe phréatique, préservation de la ressource en eau, extension du parc forestier, paysagement des voies ;
- la qualité des services aux hommes, aux entreprises, aux marchandises pour des parcs industriels et logistiques de 15000 personnes : structurer les services, engager un développement pour répondre aux besoins croissants des populations concernées ;
- la fabrication d'un ensemble logistique associant activités de production, de recherche et de formation. »

Les principes du développement durable applicables à tout document d'urbanisme :

- le principe d'équilibre
- le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale
- le principe de respect de l'environnement.

Le PLU prend en compte ces principes fondamentaux.

Le SAGE des Eaux de la Bourbre, pris par arrêté préfectoral du 8 avril 1997 est en cours (enquête publique) et vient d'apporter les principales orientations à prendre en compte dans le PLU. Le SAGE constitue un document de planification ayant vocation à mettre en œuvre les principes posés par la loi sur l'eau. Il définit des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques. Ces objectifs ont été pris en compte, avec notamment le souci de la gestion de l'eau.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (approuvé le 16.05.2003)

Dans ce cadre, la commune doit réaliser une aire de séjour de 15 places.

Programme Local de l'Habitat (PLH) – applicable pour la période 2009-2015, le PLH couvre le territoire de la CAPI. En février 2009, le diagnostic est terminé et les orientations seront définies courant 2009. Les actions seront à mener entre 2010 et 2015.

D'une manière générale, les objectifs porteront sur la réalisation de 1000 logements/an pour l'ensemble du territoire de la CAPI.

=> Les objectifs propres à la commune de St Quentin Fallavier n'ont pas encore été précisés.

PEB rappel :

- la zone C interdit les nouvelles constructions à vocation d'habitation (type habitat groupé ou immeubles collectifs) et les réhabilitations de constructions existantes accroissant la capacité d'accueil.
- la zone D interdit les nouvelles constructions à vocation d'habitation non munies d'une protection phonique.

BILAN DES ENJEUX

1. BILAN GENERAL

- Des contraintes importantes à prendre en compte dans les réflexions à mener sur l'aménagement et le développement du territoire : les documents supra-communaux : PEB, DTA, PPRI de la Bourbre
- Des documents à intégrer au PLU : les ZAC, la ZPPAUP
- Des enjeux sectorisés entre le Nord et le Sud :

SECTEUR NORD :

Territoire des grands parcs d'activités de Chesnes. Sur ce secteur, il ressort la nécessité d'avoir une évolution qualitative des parcs d'activités :

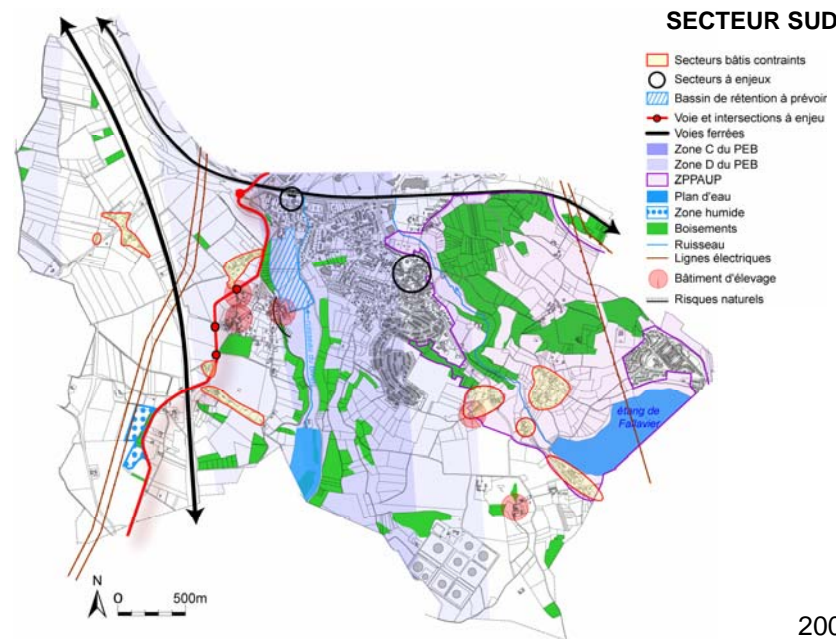
- améliorer les conditions de déplacements et de stationnement
- améliorer l'offre de services
- définir la vocation de chaque secteur, bâti ou non bâti (ceux à l'intérieur des ZAC destinés à s'urbaniser et les espaces interstitiels)
- prendre en compte le volet environnemental dans toute réflexion sur l'aménagement des parcs d'activités.

SECTEUR SUD :

Le secteur sud est un territoire habité, qui s'accompagne d'une présence importante d'espaces agricoles et naturels remarquables.

Sur ce secteur, les enjeux portent sur le repositionnement du développement urbain au vu des contraintes imposées par le PEB et la DTA et sur la prise en compte des richesses du paysage, du patrimoine environnemental et des espaces agricoles. Cela se traduit par :

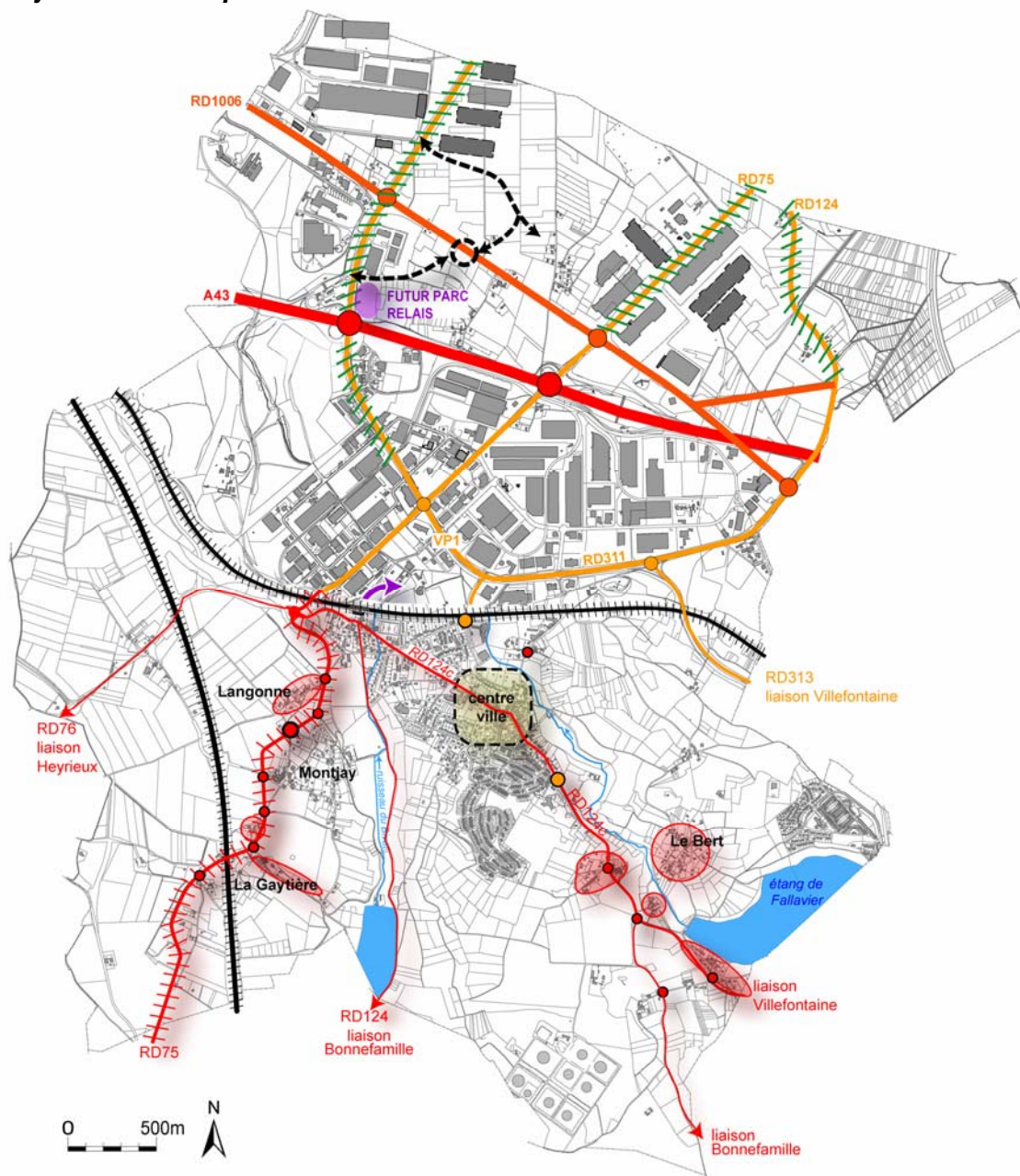
- en terme d'habitat : avoir une offre qui puisse répondre aux besoins (croissance et vieillissement de la population) tout en tenant compte de la répartition actuelle des logements (accession, locatif...)
- améliorer et sécuriser les déplacements
- préserver les éléments remarquables du paysage, du patrimoine et de l'environnement
- avoir un développement qualitatif de l'urbanisation.



2. BILAN DES ENJEUX SOCIO ECONOMIQUES

| CONSTATS | ENJEUX |
|--|---|
| <p>EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE Une population en croissance continue et un fort apport migratoire avec la création de la Ville Nouvelle</p> <p>LOGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un parc de logements sociaux important - Des constructions assez récentes (une trentaine d'années) - Un rythme de la construction soutenu jusqu'en 2000 | <p>POPULATION, HABITAT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le début du vieillissement de la population - L'évolution du bâti existant - Le choix du développement de l'habitat au vu des contraintes et de la demande |
| <p>POPULATION ACTIVE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une commune fortement pourvoyeuse d'emplois avec les parcs d'activités de Chesnes - Un taux de chômage en diminution | <p>POPULATION ACTIVE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le maintien d'un taux d'activités satisfaisant - La gestion des mouvements pendulaires (plus de 10000 emplois sur le secteur nord de St Quentin Fallavier) |
| <p>ACTIVITES ECONOMIQUES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présence de l'important pôle industriel et logistique, d'envergure métropolitaine, sur le secteur nord de la commune : parcs de Chesnes - Existence d'un potentiel de terrains restant à commercialiser pour de nouvelles activités industrielles et tertiaires - Des services à développer sur les parcs de Chesnes - Des activités complémentaires présentes sur la partie sud : commerces de proximité, artisans, services (notamment en centre ville et sa périphérie immédiate) - Une agriculture pérenne et essentiellement présente surtout sur le secteur sud avec de grands espaces homogènes | <p>ACTIVITES ECONOMIQUES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre le renforcement et le développement des parcs d'activités de Chesnes, en lien avec les objectifs de la DTA - Pérennité des commerces de proximité et activités artisanales - Pérennité de l'activité agricole, notamment lorsque que les exploitations sont dans un contexte de développement urbain à proximité (secteur Nord en particulier) |

Bilan des enjeux sur les déplacements



PARTIE NORD

RESEAU VIAIRE ET FERROVIAIRE

- Autoroute A43
- Echangeur autoroutier
- RD1006
- Principaux carrefours
- Routes Départementales
- Principaux carrefours
- Voies ferrées

PROJETS - REFLEXIONS EN COURS

- - - Principe de nouvelle voirie
- Parking relais
- ↔ Liaison gare - parc d'activités
- - - Paysagement des voiries principales : VP1 et RD75

PARTIE SUD

- - - voirie principale à enjeux
- ▨ axe routier à fort transit : nuisances, coupure, sécurité
- ▨ voie ferrée : nuisances, coupure
- croisements et traversées de villages contraints
- entrée de ville à marquer
- secteurs bâtis contraints en terme d'accès et de circulation
- - - secteur couvert par le schéma de circulation

3. BILAN DES ENJEUX SUR LES EQUIPEMENTS ET LES DEPLACEMENTS

| CONSTATS | ENJEUX |
|--|--|
| <p>EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présence d'équipements de proximité dans la partie sud de la commune pour répondre aux besoins des habitants - Présence d'équipements et services dans le secteur nord répondant essentiellement aux besoins des professionnels (lien avec le parc de Chesnes) - Concentration des équipements et services publics au centre-ville : dysfonctionnements constatés et besoins en nouveaux équipements, en capacité d'accueil ou amélioration du fonctionnement. | <p>EQUIPEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer le fonctionnement de certains équipements : secteur de la mairie-église - Des projets à prendre en compte : création du pôle de services sur Chesnes notamment |
| <p>DEPLACEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> - un réseau viaire maillé et hiérarchisé avec de nombreux axes structurants (A43, RD75, RD1006, RD323, RD311...) - des projets d'amélioration du réseau viaire sur les parcs de Chesnes (projets menés par l'EPIDA) - des problèmes de stationnement à proximité des principaux équipements publics en centre-ville ou au niveau de la gare SNCF et à proximité des échangeurs autoroutiers - un schéma de circulation sur le centre-ville approuvé et en cours d'expérimentation - un Plan de Déplacements Urbains* (PDU) en cours d'élaboration (cf. ci-dessous). | <p>DEPLACEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Secteur Nord</u> : poursuite de la hiérarchisation des voies, prise en compte des projets d'aménagement des voiries et de stationnement (création ou aménagement de l'existant). - <u>Secteur Sud</u> : prise en compte des contraintes liées aux axes structurants (RD75 notamment : bruit, connexions entre le réseau principal et les routes secondaires desservant les secteurs bâtis), amélioration du stationnement et du fonctionnement routier en centre-ville, liaisons piétonnes à développer - la sécurité des déplacements partout sur le territoire communal. |

***Le PDU :**

Octobre 2007 : élaboration des scénarios (le diagnostic a été réalisé).

Sur St Quentin Fallavier, les secteurs a priori concernés par des enjeux :

- le secteur de la gare SNCF : des aménagements pour modes doux (piétons-cycles) sont à renforcer ou à créer entre la gare et le centre-ville
- le secteur Nord : pour la création d'un parking-relais au niveau de l'échangeur de l'A43
- la voie ferrée régionale : pour un agrandissement de l'emprise de la voie ferrée.

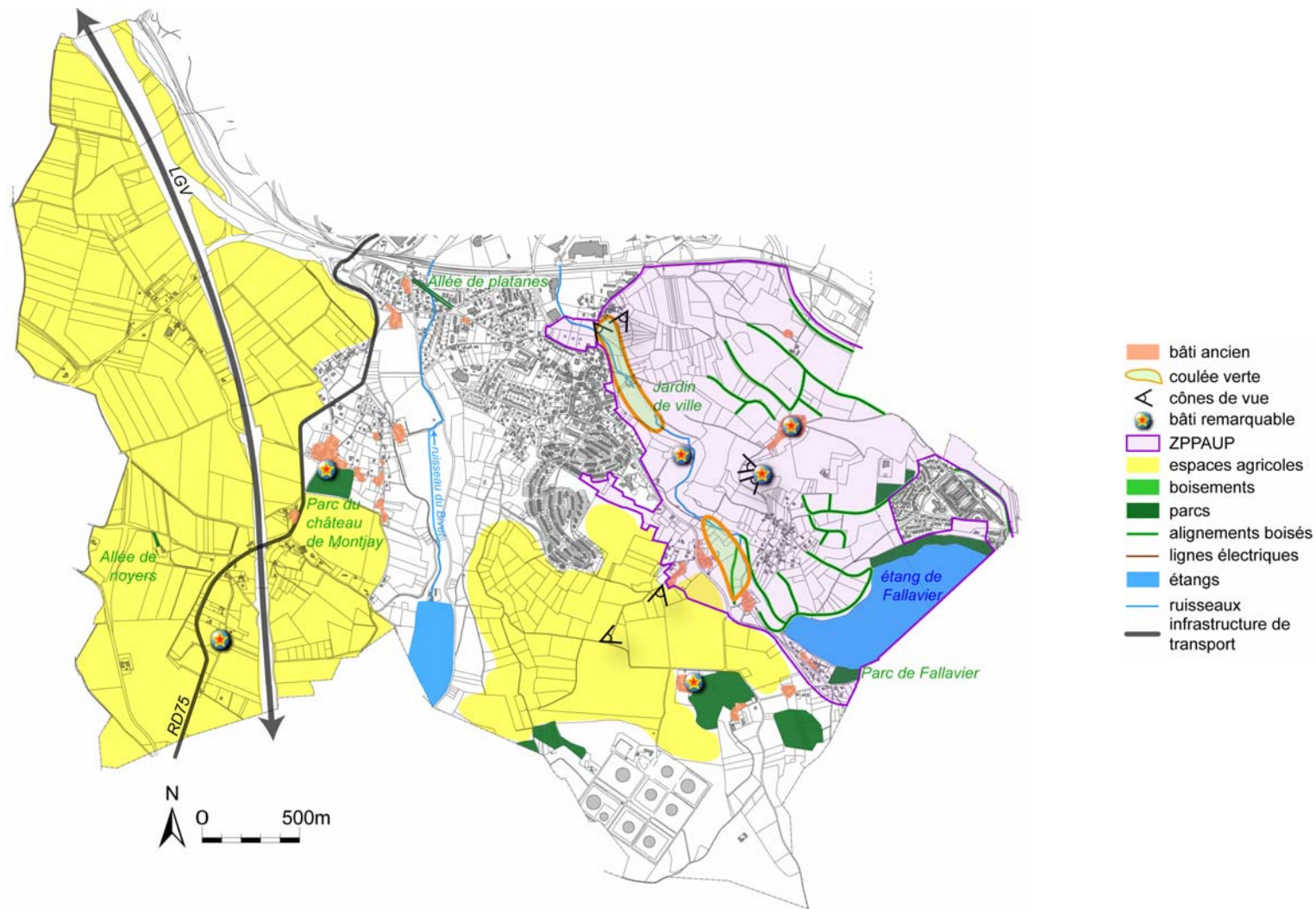
Novembre 2007 : des principes sont validés par délibération du Conseil Communautaire de la CAPI. Les éléments structurants du PDU finalement retenus sont les suivants : répondre au souci de congestion automobile aux heures de pointe ; valoriser les transports collectifs, la marche à pieds et le vélo ; accompagner le développement de l'offre ferrée ; préparer les conditions d'une politique ambitieuse (horizon SCOT), participer à la concrétisation de la notion d'agglomération.

Ces principes sont déclinés en 5 types d'actions : amélioration du fonctionnement du réseau viaire ; travail sur l'offre de stationnement public ; renforcement et valorisation de l'offre de transports collectifs ; développement des aménagements en faveur des modes doux ; préparation des conditions de mise en œuvre d'une politique de transport ambitieuse à l'échelle du SCOT.

La phase suivante concerne la concertation et l'enquête publique. La réalisation finale devrait s'opérer pour le premier semestre 2008.

Bilan des enjeux urbains et paysagers

- Zoom sur le secteur Sud au patrimoine naturel et paysager remarquable (notamment espace de Fallavier)



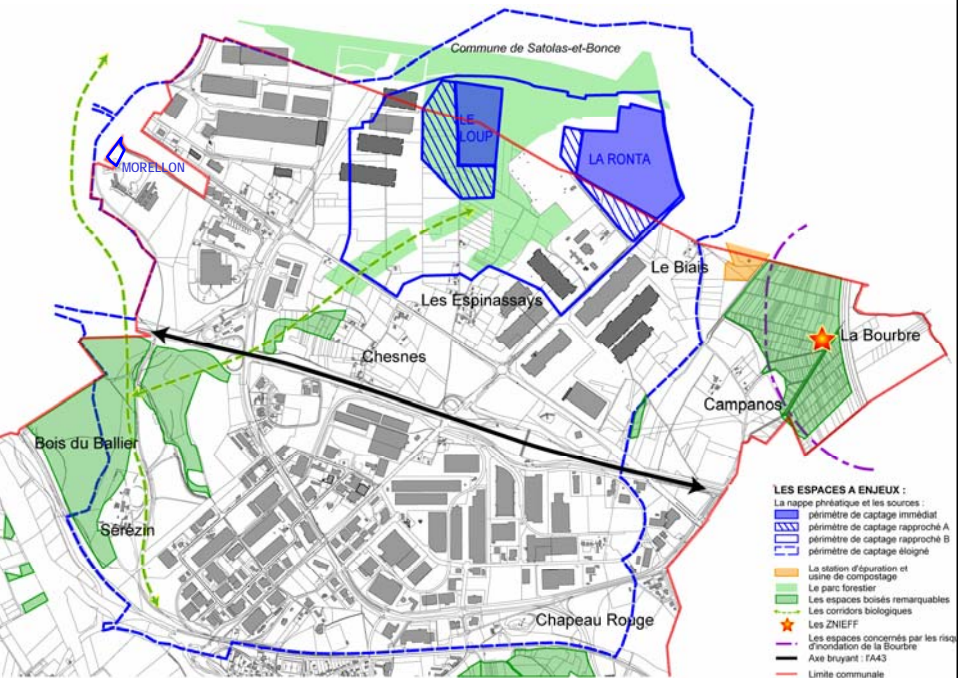
4. BILAN DES ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS

| CONSTATS | ENJEUX |
|---|---|
| <p>PAYSAGE : des territoires fortement contrastés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Secteur sud</u> : urbain dans sa partie centrale et à l'extrémité Est (avec le quartier des Moines) : lieu de regroupement de l'habitat, des services et équipements publics. Milieu plus et rural et naturel dans les secteurs Ouest (Montjay et sa périphérie) et Est (secteur de Fallavier) Un patrimoine architectural et paysager sur le site de Fallavier : hameaux et architecture remarquables (La Fessy, château, maisons des Allinges...), étang et espace naturel de Fallavier - <u>Secteur Nord</u> : industriel et "naturel" à la fois : parcs d'activités, espaces naturels protégés (Bois du Ballier, Espace naturel de la Bourbre) et aménagés (parc forestier). | <p>PAYSAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>préservation des éléments remarquables du paysage</u> - en partie déjà protégés : dans le secteur Sud avec la ZPPAUP, et dans le secteur Nord avec les Espaces Boisés Classés et les différents classements au titre de l'environnement (arrêté de Biotope...) - <u>patrimoine et identité à préserver</u> : qualité architecturale et paysagère, évolution du bâti ancien (gestion qualitative des réhabilitations), identité des groupements anciens (Montjay, la Fessy...) - <u>poursuite des projets</u> : aménagement du parc forestier, qualité des aménagements (espaces publics, paysagement des abords de voiries) |
| <p>ANALYSE URBAINE</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>centre-ville et périphérie</u> : identification du noyau ancien (bâti mitoyen, alignements) et des extensions mixant différentes formes urbaines (habitat collectif, individuel groupé et individuel) - <u>les Moines</u> : structure dense "déconnectée" du centre urbain de la commune, vocation double habitat – équipements publics, structure mixte de l'habitat (grands ensembles collectifs, individuel groupé et individuel) - <u>secteur Nord</u> : <ul style="list-style-type: none"> . architecture, trame urbaine : gros volumes bâtis (fonctions industrielles et de logistique), trame urbaine massive . urbanisme : plusieurs ZAC en cours, une ZAC achevée, des secteurs hors ZAC évolutifs | <p>ANALYSE URBAINE</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>zones d'habitat en général</u> : prise en compte des prescriptions du PEB pour l'évolution du bâti existant et les constructions neuves d'habitation, maîtrise du développement urbain (cohérence des aménagements) - <u>centre-ville et périphérie, les Moines</u> : <ul style="list-style-type: none"> . gestion des dents creuses, évolution du bâti existant (architecture), . amélioration du fonctionnement en centre-ville, . mise en valeur du bâti ancien, . restructuration urbaine de l'îlot mairie-église-place des Géraniums, . gestion du fonctionnement urbain des Moines - <u>secteur Nord</u> : <ul style="list-style-type: none"> . évolution qualitative des parcs d'activités (inscrits en ZAC) : poursuite de l'urbanisation, définition de la vocation des sites à urbaniser (terrains commercialisables des ZAC), retranscription réglementaire des ZAC dans le PLU, gestion du bâti existant, qualité des nouveaux projets de constructions industrielles (architecture, implantation, traitement des abords, fonctionnement), . gestion des sites situés hors ZAC : urbanisation du secteur de Campanos, sites dont la fonction n'est pas économique (habitat, agricole, équipements ou installations d'intérêt général) |

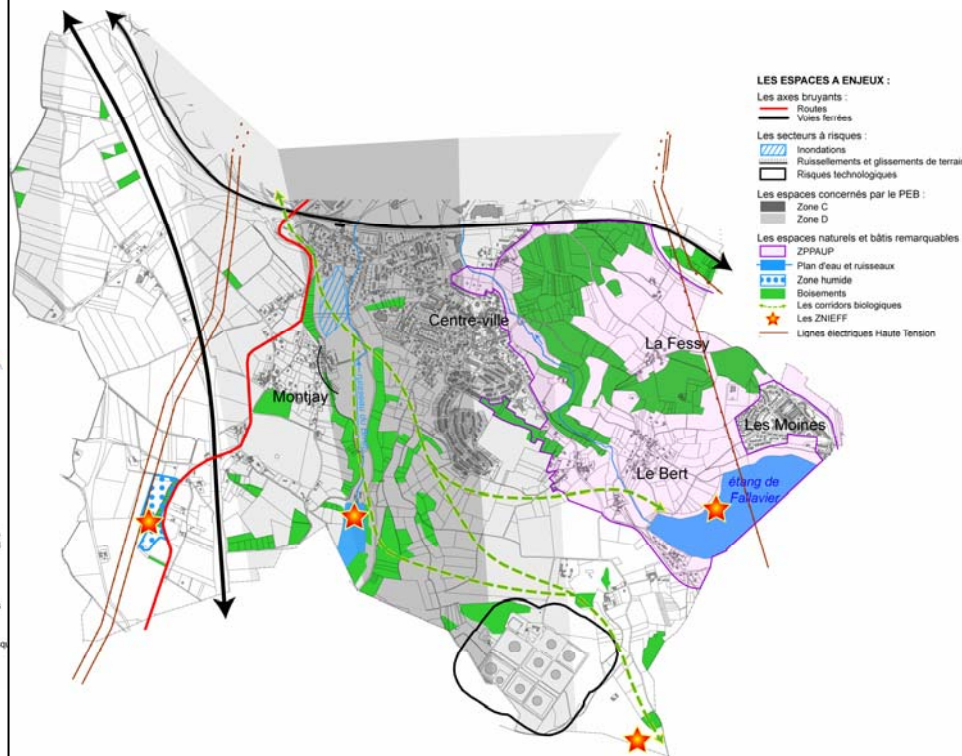
➤ UN EQUILIBRE A RECHERCHER OU A PRESERVER ENTRE ESPACES URBANISES ET ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Bilan des enjeux environnementaux

SECTEUR NORD



SECTEUR SUD



A noter que les contraintes du PEB sur le secteur Nord sont moindres par rapport à la partie sud de la commune du fait de la vocation essentiellement économique du secteur (les prescriptions concernant surtout l'habitat). C'est pourquoi elles ne sont pas représentées sur cette carte bilan.

5. BILAN DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

| CONSTATS | ENJEUX |
|--|--|
| <p>RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES</p> <p><u>Risques naturels</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> . inondations dans le secteur du Bivet (zone inondable) et dans l'espace naturel de la Bourbre (PPRi approuvé) . glissements de terrain : liés au ruissellement pluvial urbain <p><u>Risques technologiques</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> . traversée du territoire communal par des canalisations de transport de matières dangereuses (hydrocarbures et gaz) . dépôt d'hydrocarbures au sud et présence de structures industrielles classées à risque (Seveso...) | <p>Se prémunir des risques naturels et technologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - application des PPRi (validé) et PPRt (en cours) - prise en compte des risques prévisibles : <ul style="list-style-type: none"> . aménagement de bassins de rétention des eaux de pluie . éloignement et respect des zones non aedificandi le long des canalisations de transport de matières dangereuses et autour des sites industriels à risques |
| <p>MILIEU NATUREL</p> <p>Inventaires existants et plusieurs milieux remarquables répertoriés : milieux humides, étangs, cours d'eau, boisements, sources, corridors écologiques.</p> <p>Pour certains de ces milieux, il existe un classement particulier : ZNIEFF (au nombre de 5, dont 4 de type I), Arrêté de protection de Biotope (Confluence Bourbre-Catelan), ZPPAUP sur l'Espace naturel de Fallavier, Espaces Boisés Classés, Réserve de chasse et de faune sauvage.</p> <p>Aménagement du parc forestier sur le secteur Nord, dans la ZAC de Chesnes Nord</p> | <p>Des milieux naturels à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> - pérennité et protection des milieux naturels remarquables répertoriés : nappe phréatique (gestion des rejets d'eaux usées et écoulement des eaux pluviales), sources, corridors écologiques... - poursuite de l'aménagement du parc forestier |
| <p>GESTION DE L'EAU</p> <ul style="list-style-type: none"> - gestion de l'eau assurée par la CAPI - <u>eau potable</u> : qualité et quantité d'eau disponible satisfaisantes (adéquation ressource-besoin actuelle et future satisfaisante), des réseaux en cours d'amélioration, une défense incendie satisfaisante dans les zones industrielles - <u>eaux usées</u> : un schéma directeur d'assainissement en cours d'élaboration (prenant également en compte les eaux pluviales), la majorité du territoire communal desservi par les réseaux d'eaux usées (qualité satisfaisante), collecte et traitement à la station d'épuration de Traffeyère (située sur St Quentin) – STEP en cours de mise en conformité - <u>eaux pluviales</u> : des secteurs correctement équipés et des équipements à améliorer ailleurs | <p>Une gestion de l'eau à assurer</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>ressource en eau potable</u> : conforter la qualité de l'eau, poursuivre l'amélioration des réseaux, amélioration de la défense incendie - <u>eaux usées</u> : amélioration du réseau de collecte des eaux usées et du fonctionnement de la STEP, des précisions à apporter sur l'assainissement individuel. Enjeu par rapport à la protection de la nappe phréatique. - <u>eaux pluviales</u> : poursuivre la collecte des eaux pluviales et l'amélioration du réseau (secteur de Sérézin). |
| <p>NUISANCES</p> <ul style="list-style-type: none"> - nuisances sonores liées au passage de routes et voies ferrées structurantes et au survol des avions | <p>Se prémunir des nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> - application du PEB et des arrêtés préfectoraux sur la prise en compte des axes bruyants |

LES CHOIX DU PADD

Le PADD est issu des objectifs communaux et des réflexions menées à partir de l'établissement des enjeux du diagnostic (vus précédemment).

Le projet se veut équilibré et qualitatif, s'appuyant sur la structure contrastée et double de la commune. Le projet communal se veut également compatible avec les documents supra-communaux qui s'imposent à la commune (Directive Territoriale d'Aménagement, Plan d'Exposition au Bruit notamment).

Plusieurs axes ont ainsi été travaillés :

- Le développement urbain : il concerne à la fois le développement de l'habitat et le développement des activités économiques.
 - . L'habitat, essentiellement situé sur la partie sud de la commune (à partir de la voie ferrée découpant le territoire sur un axe Est-Ouest), est la partie la plus concernée par les prescriptions des documents supra communaux (PEB et DTA). Il s'agit donc de les prendre en compte pour gérer à la fois l'évolution du bâti existant et le développement de l'habitat (*pour mémoire : le PEB limite le développement de l'habitat très fortement sous la zone C, et la DTA limite les capacités de développement à ce qui était offert dans le POS approuvé*).
 - . En ce qui concerne les parcs d'activités économiques, il s'agit d'affirmer leur rôle : les renforcer, poursuivre leur développement, les faire évoluer qualitativement.
- L'évolution qualitative de la commune : structure urbaine, fonctionnement des équipements et des espaces publics, patrimoine architectural et paysager ont été particulièrement ciblés dans le but d'améliorer les conditions et le cadre de vie de la commune. Des réflexions ont par exemple été engagées sur l'évolution du centre-ville, l'évolution des hameaux anciens et la mise en valeur des parcs d'activités économiques.
- La préservation des espaces naturels, agricoles et patrimoniaux : il s'agit à la fois de conforter les protections existantes (espace naturel de Fallavier, sources, boisements particuliers) et de poursuivre la valorisation du paysage et du patrimoine (parties anciennes de la commune...).

Ces choix ont été validés pour faire évoluer la commune en cherchant à préserver un équilibre entre les espaces actuellement urbanisés et ceux destinés à l'être, et les espaces naturels et agricoles dont la préservation et la valorisation sont nécessaires.

Pour cela, les orientations générales et les orientations particulières d'aménagement définissent les principes à prendre en compte pour l'évolution de la commune, principes qui sont ensuite traduits dans les pièces réglementaires (plan de zonage et règlement écrit).

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été définies en fonction des contrastes entre les différents secteurs de la commune.

Fonctionnement, déplacements, environnement, urbanisme, architecture : les enjeux diffèrent nettement entre le nord et le sud. C'est pourquoi le PADD se décompose en deux orientations générales, chacune déclinée en plusieurs thématiques spécifiques :

Secteur Nord : axé sur le développement qualitatif des parcs d'activités.

Orientations :

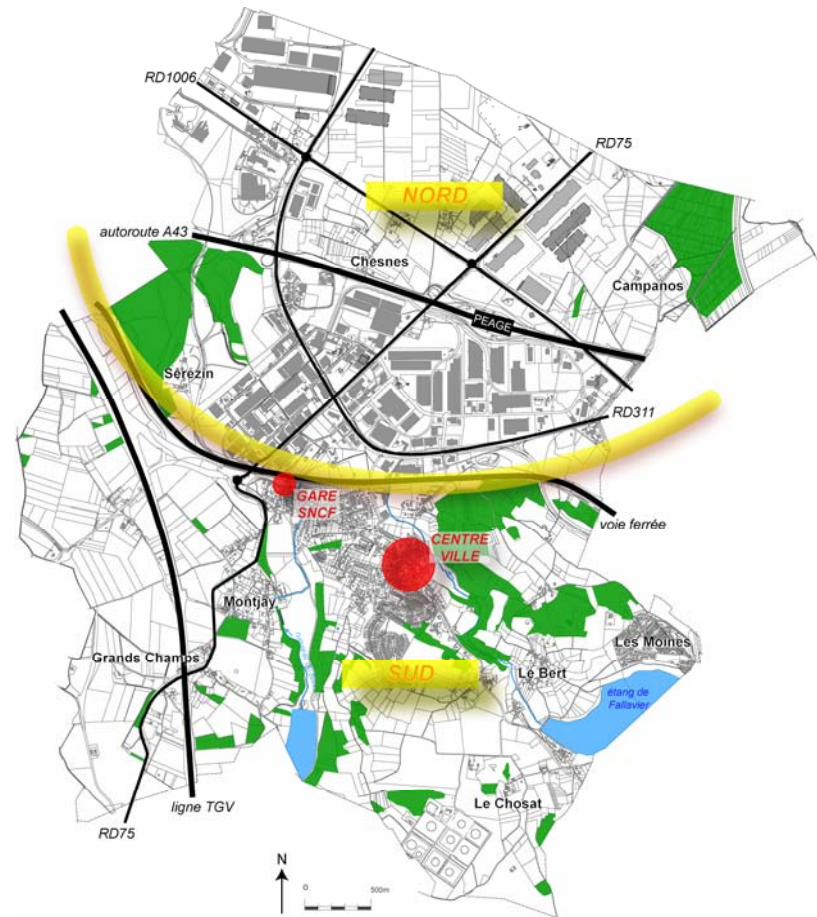
- le développement urbain
- les déplacements
- le paysage
- l'environnement.








Secteur Sud : axé sur le repositionnement du développement et la préservation des équilibres avec les espaces naturels et agricoles.

Orientations :

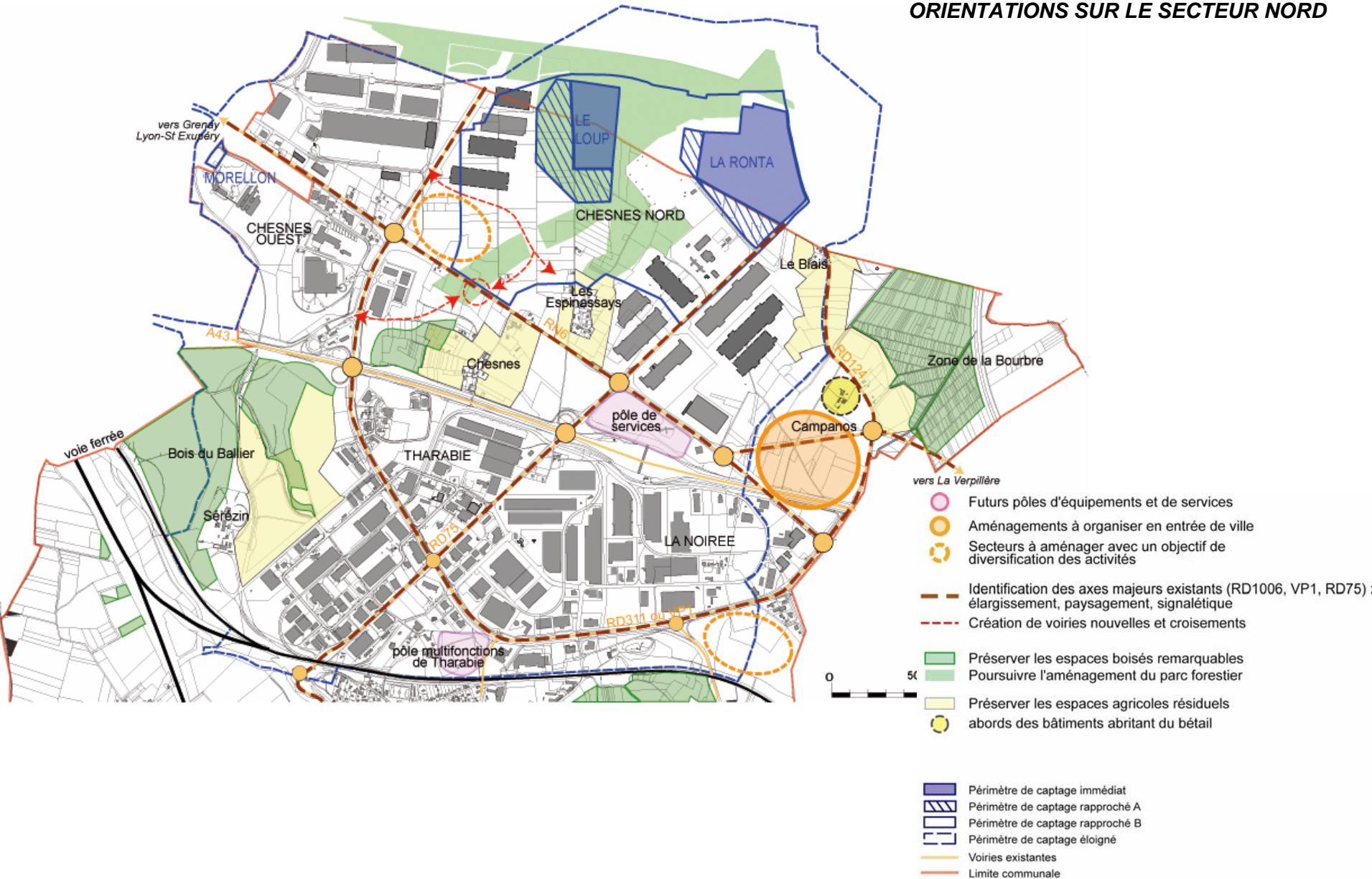
- la centralité
- le développement urbain
- le paysage
- l'environnement
- l'agriculture.

Ces orientations sont explicitées pages suivantes.



-  Des orientations contrastées entre le nord et le sud du territoire
-  Pôles attractifs à recomposer et/ou à requalifier
-  Des coupures qui structurent le territoire communal
-  Autres infrastructures de transport structurantes
-  Principaux boisements
-  Cours d'eau
-  Retenue d'eau (étang...)

ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR NORD



| LES OBJECTIFS | JUSTIFICATION ET TRADUCTION |
|--|---|
| <p>Le développement économique et urbain La spécificité du secteur nécessite de prendre en compte les enjeux ciblés dans les pages précédentes portant sur le renforcement et le développement économiques (travail sur le fonctionnement et sur les espaces encore disponibles pour l'aménagement du territoire – en 2005 : environ 440 hectares restent à commercialiser) et la qualité du site.</p> <p>L'objectif est de poursuivre la dynamique économique du site et de travailler qualitativement sur l'existant et le projeté (élargir l'offre de services et d'équipements nécessaires au fonctionnement des parcs d'activités, définir une vocation pour les terrains restant à commercialiser).</p> <p>Les principes retenus dans le PADD : - <u>afficher et affirmer la vocation économique des lieux</u> - <u>travailler de manière qualitative</u> sur l'existant et le projeté.</p> | <p>Développement de l'urbanisation à vocation économique : Le PLU cible la vocation spécifiquement économique du secteur nord (secteurs bâtis ou destinés à être urbanisés) en s'appuyant sur les besoins économiques identifiés, les manques constatés et en compatibilité avec les objectifs de développement supra-communaux (DTA, structures intercommunales). Les orientations permettent ainsi de renforcer et de développer l'activité industrielle et de service tout en laissant la possibilité, ponctuellement, une possible diversification des activités (par exemple, activités moins consommatrices d'espace, développement de services ou de commerces...) pour compléter le fonctionnement actuel.</p> <p><u>Traduction</u> : les terrains encore disponibles dans les ZAC seront donc réservés au développement d'installations à vocation économique, sans oublier de prendre en compte les enjeux environnementaux (gestion des eaux pluviales, eaux usées...), les différents projets d'infrastructures prévus par l'EPIDA (création de voirie, pôle de service, parc forestier...).</p> <p>Plan de zonage, règlement et orientations d'aménagement le montrent.</p> <p>Équipement des zones : Le principal projet engagé en terme d'équipements et de services porte sur la création d'un pôle spécifique situé en cœur de zone (nommé "pôle de services") composé d'équipements et de services aux usagers des parcs d'activités (routiers, VRP, employés...). Cette orientation répond à un besoin identifié dans le diagnostic.</p> <p><u>Traduction</u> : le plan de zonage indique spécifiquement ce sous-secteur de la zone d'activité (avec des règles adaptées).</p> <p>Evolution qualitative : La qualité des parcs d'activités passe également par leur image, leur approche. Le PLU a pour rôle d'anticiper et de prévoir à l'amont l'organisation d'ensemble des sites stratégiques (entrées de ville par exemple). Le secteur de Campanos et les abords de la RD1006 sont particulièrement concernés (Campanos, pour sa position en entrée de zone à l'Est du secteur, la RD1006, pour l'effet vitrine qu'elle induit).</p> <p><u>Traduction</u> : plan de zonage, règlement et orientations d'aménagement précisent les conditions d'aménagement des secteurs concernés (principes d'implantation des constructions, paysagement...).</p> |

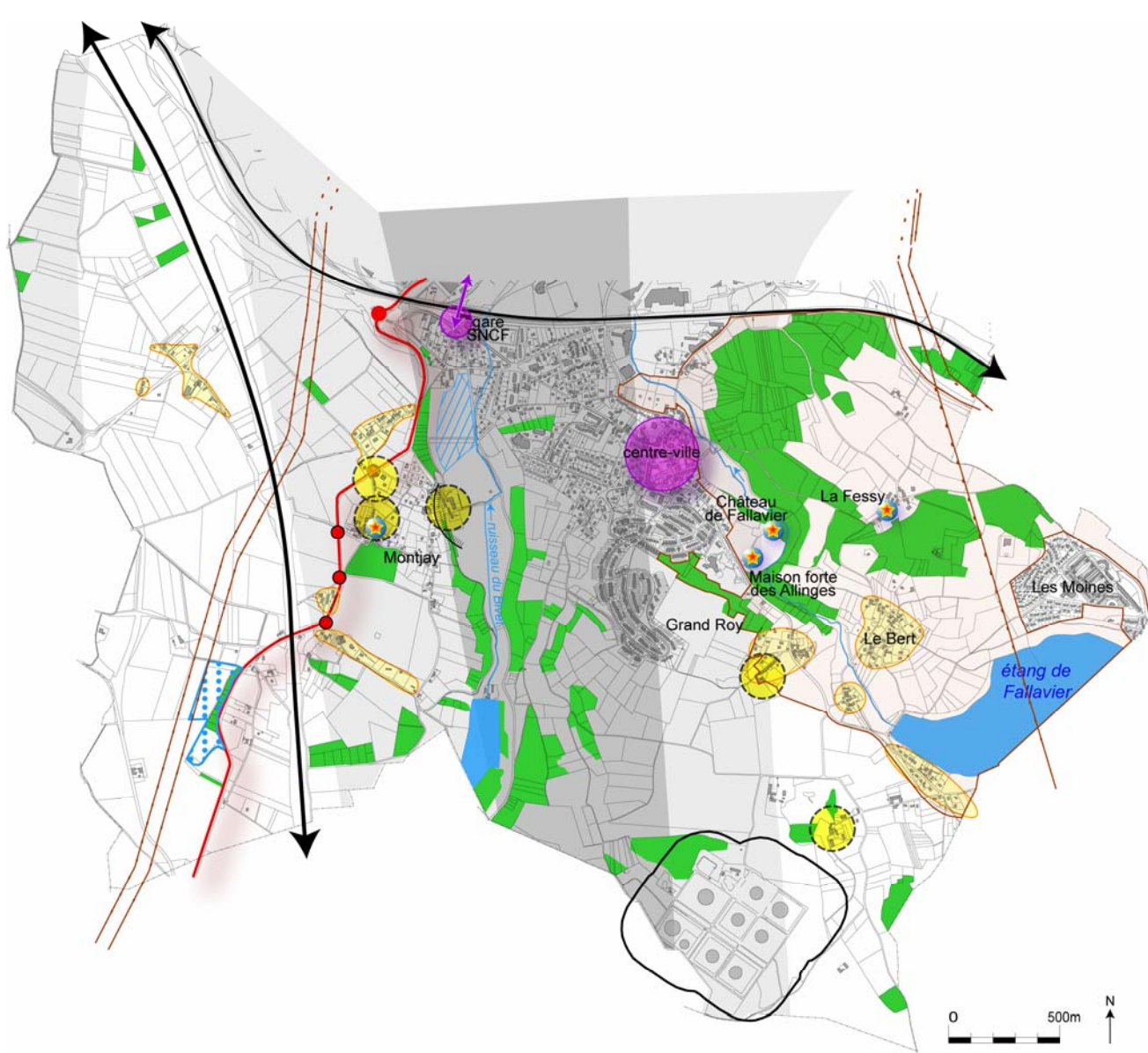
| LES OBJECTIFS | JUSTIFICATION ET TRADUCTION |
|---|---|
| <p>Les déplacements L'objectif est d'améliorer le fonctionnement et l'image des parcs d'activités. Des aménagements sont donc à envisager : aménagement de l'existant (élargissement de voirie permettant de créer des contre-allées...) et création de sites propres (parking relais, voies piétonnes ou cyclables...).</p> <p>Il s'agit d'améliorer les conditions de circulation et de stationnement à l'intérieur des zones.</p> <p>Les principes retenus dans le PADD :</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>hiérarchisation et paysagement des principaux axes structurants la zone</u> (RD1006, VP1, RD75...) : actions d'élargissement, harmonisation de la signalétique, plantations en cohérence avec le rôle de chaque axe (hiérarchisation et lisibilité des voies)...- <u>création de voies nouvelles de liaisons et de croisements</u> : objectif : irriguer les nouveaux espaces à bâtir, créer un maillage fonctionnel avec le réseau existant et sécuriser des tronçons identifiés comme problématiques.- <u>développement de l'intermodalité dans les transports</u> en améliorant la desserte des zones par les transports en commun (bus urbains et trains), le covoiturage, le stationnement de type parc-relais à proximité des échangeurs autoroutiers et le développement de modes de transport "doux". | <p>Le PLU est l'occasion d'affirmer le rôle et le positionnement des parcs d'activités de Chesnes. Des options sont donc prises dans le même esprit que celles sur la qualité de l'urbanisation projetée : recherche de qualité et de fonctionnalité. Les conditions d'accès aux parcs et de déplacements internes participent à leur qualité de fonctionnement et viennent en complément des orientations prises sur l'urbanisation.</p> <p><u>Traduction</u> : plan de zonage, règlement et orientations d'aménagement affichent les principes d'accès, de circulation, de stationnement et la manière de les aménager.</p> |

... suite des Orientations sur le Nord

| LES OBJECTIFS | JUSTIFICATION ET TRADUCTION |
|---|---|
| <p>Le paysage L'objectif est de préserver l'attractivité des parcs d'activités et de les faire évoluer qualitativement (gérer la qualité architecturale des bâtiments d'activité, développer des formes urbaines cohérentes).</p> <p>Les principes retenus dans le PADD :</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>gérer l'évolution du bâti existant</u> : des friches industrielles pourraient apparaître dans quelques années. Il s'agit donc d'anticiper sur l'évolution de ces bâtiments, tant au niveau de leur utilisation que de leur aspect extérieur.- <u>cadrer la qualité architecturale des bâtiments d'activités et leurs abords</u> (implantation sur le site projeté...) en gardant l'idée d'une intégration paysagère et urbaine maximum à l'environnement bâti existant. | <p>Les enjeux sont supra communaux et l'aspect qualitatif de l'évolution urbaine des zones économiques est très important à retenir. En effet, le maintien de la qualité des espaces, des services, du fonctionnement est un atout pour la pérennité des parcs de Chesnes. Le PLU se veut donc garant de l'image des parcs d'activité et de la lisibilité des espaces.</p> <p><u>Traduction</u> : plan de zonage (trame spécifique...), règlement et orientations d'aménagement affichent les espaces verts à préserver ou à aménager (paysagement des abords de voirie, des espaces de stationnement, boisements intéressants...).</p> |

| LES OBJECTIFS | JUSTIFICATION ET TRADUCTION |
|---|--|
| <p>L'environnement</p> <p>Le cadre environnemental du secteur Nord est complexe. Les orientations se veulent ainsi multiples mais l'objectif consiste à préserver les milieux environnementaux stratégiques écologiquement et assurer une gestion durable de l'environnement.</p> <p>Les principes retenus dans le PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>préserver et protéger les espaces remarquables</u> (boisements, sources, nappe phréatique, zone de la Bourbre...). - <u>gérer urbanisation et environnement dans un esprit de développement durable</u> : gestion des eaux usées et pluviales... - <u>se prémunir contre les risques (technologiques et naturels)</u> : canalisations de transport de matières dangereuses et inondations. | <p>ENVIRONNEMENT</p> <p>Les enjeux sont supra communaux (ressource en eau...) et le PLU doit respecter les principes fondamentaux du développement durable. Le PLU s'attache donc à assurer la pérennité de la ressource en eau, de prendre des mesures pour éviter la pollution des sols ou encore de protéger les milieux naturels tels que la zone de la Bourbre (inventoriée et protégée par ailleurs) notamment.</p> <p>Il s'attache également à prendre en compte les différents types de risques affectant la commune (naturels et technologiques). Il s'agit d'assurer l'adéquation entre le renforcement des zones industrielles et la préservation de l'environnement.</p> <p><u>Traduction</u> : plan de zonage (trame spécifique...), règlement et annexes du PLU affichent les sites indispensables à préserver, la manière de gérer les milieux lorsque cela est nécessaire (gestion des eaux pluviales avec la création de bassins de rétention et d'écêtement, agrandissement de la station d'épuration, protection des captages...) et la prise en compte des documents supra-communaux (PPRi...).</p> |
| <p>L'agriculture</p> <p>L'objectif communal est de permettre aux exploitations en place de poursuivre leur activité à long terme (bien que ce ne soit pas la vocation principale du secteur nord).</p> <p>Le PLU prendra donc en compte l'existence d'activité agricole encore présente sur le secteur Nord de la commune en s'orientant sur les mêmes objectifs affichés pour le secteur Sud – voir plus loin : préservation des grandes unités de terres agricoles et préservation des bâtiments agricoles et de leurs abords notamment.</p> | <p>AGRICULTURE</p> <p>Dans la même idée de développement durable et d'équilibre entre les espaces, le PLU s'attache à protéger les exploitations existantes, identifiées comme pérennes.</p> <p><u>Traduction</u> : plan de zonage et règlement préservent les espaces nécessaires à l'agriculture. Les bâtiments abritant du bétail sont indiqués au plan de zonage pour le respect de la loi de réciprocité (article L.111-3 du Code Rural).</p> |

ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR SUD



- évolution qualitative du centre-ville
- développement limité
- valorisation de l'espace de Fallavier (ZPPAUP)
- préservation de l'identité architecturale (bâti et groupements bâtis anciens)
- prise en compte des ruisseaux
- protection contre les risques naturels
- protection de la zone humide
- protection contre les risques technologiques
- abords des bâtiments d'élevage à préserver
- Voies et intersections majeures à sécuriser
- Liaisons ou échanges à améliorer entre le Sud et le Nord
- zone C du PEB
- zone D du PEB
- voies ferrées
- principaux boisements
- lignes électriques Haute Tension



| LES OBJECTIFS | JUSTIFICATION ET TRADUCTION |
|--|--|
| <p>La centralité Le centre-ville et sa périphérie sont les lieux de la mixité des fonctions urbaines : habitat, équipements publics, activités commerciales, artisanales... Des dysfonctionnements ont été repérés dans le diagnostic notamment sur le cœur du centre-ville (autour de la mairie et de l'église) et au niveau de la gare SNCF. Aussi, au vu des nombreuses contraintes liées au PEB sur l'évolution de l'urbanisation du secteur, la commune a choisi de s'orienter sur un projet d'aménagement qualitatif de son centre urbain en affirmant le rôle "centralisateur" que doit jouer le centre-ville.</p> <p>Les principes retenus dans le PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>l'évolution qualitative du centre-ville</u> : valoriser l'îlot regroupant le secteur de la mairie-école, le jardin de ville et la place des Géraniums - <u>améliorer les déplacements</u> (routiers, piétons) <u>et le stationnement</u> - <u>améliorer le fonctionnement du secteur de la gare.</u> | <p>Evolution qualitative du centre-ville : Le diagnostic a montré le fonctionnement problématique de cet îlot : concentration des équipements autour de la mairie, stationnement insatisfaisant, des espaces publics faiblement mis en valeur et un bâti dégradé aux alentours de l'église. Les orientations répondent à ces dysfonctionnements en proposant une mise en valeur des espaces avec une meilleure identification de ceux-ci, l'amélioration du fonctionnement et la valorisation des liaisons entre espaces naturels (le jardin de ville) et espaces bâtis. <u>Traduction</u> : une orientation d'aménagement définit les principes d'aménagement du secteur.</p> <p>Améliorer les déplacements : Le schéma de circulation a permis de hiérarchiser les voiries et de cibler les points difficiles pour la circulation routière et les déplacements piétons. La commune, suite à des aménagements déjà réalisés dans cet objectif, souhaite poursuivre les orientations du schéma de circulation. Il s'agit ainsi d'améliorer et sécuriser les liaisons, notamment piétonnes, entre les pôles attractifs du centre et de sa périphérie (liaisons entre les écoles, les équipements sportifs, les arrêts de bus, les parcs...). Cette démarche s'appuie essentiellement sur un travail sur les réseaux existants, à savoir une gestion qualitative de l'évolution des voiries en fonction des priorités d'aménagement du centre (élargissement, mise à sens unique de voies, amélioration de la signalétique, création de passages pour les piétons...). <u>Traduction</u> : des emplacements réservés sont maintenus ou créés.</p> <p>Améliorer le fonctionnement du secteur de la gare : Ce secteur est problématique puisque son fonctionnement général n'est pas satisfaisant. Les manques constatés portent sur l'accessibilité pour les vélos, le fonctionnement de l'intermodalité (en particulier entre transport ferroviaire et transport par les bus urbains) et l'amélioration des conditions de stationnement. Il est donc nécessaire d'engager une réflexion globale avec les services intercommunaux compétents (STUNI...) et de regarder les mutations foncières qui peuvent s'exercer dans ce secteur afin d'anticiper sur des espaces qui pourraient contribuer à l'amélioration du secteur de la gare. <u>Traduction</u> : c'est au niveau du PDU que des orientations plus précises seront retranscrites (PDU en cours, non approuvé à ce jour).</p> |

| LES OBJECTIFS | JUSTIFICATION ET TRADUCTION |
|---|---|
| <p>Le développement urbain Le secteur sud est le lieu principal du développement de l'habitat de la commune. Les contraintes du PEB sur ce secteur sont donc très fortes et il s'agit d'en tenir compte dans les projets de développement. Aussi, l'objectif pour le développement de l'habitat est de le repositionner en prenant en compte les contraintes impactant la commune : PEB (développement en dehors de la zone C du PEB avec possibilité de conserver les potentialités offertes par le POS actuel), DTA, conditions d'assainissement (l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en conformité de la STEP de Traffeyère), tout en préservant un équilibre avec les espaces agricoles et naturels.</p> <p>A noter que les objectifs communaux en terme d'évolution démographique reprennent ceux affichés dans l'ancien POS, soit environ 7500 habitants à l'horizon 2010 (rappel : environ 6000 habitants en 2005), en compatibilité avec les orientations de la DTA.</p> <p>Les principes retenus dans le PADD : - <u>privilégier le développement urbain en dehors de la zone C du PEB</u> - <u>limiter le développement des pôles bâtis éloignés du centre.</u></p> | <p>Développement de l'urbanisation à vocation d'habitat : Les orientations se veulent compatibles avec celles des documents supra communaux, à savoir : - une évolution qualitative du bâti existant lorsqu'il est situé sous la zone C du PEB (rappel : les réhabilitations, les rénovations ou les extensions mesurées de bâtiments ne doivent pas accroître les capacités d'accueil). - un développement des surfaces constructibles en dehors de la zone C du PEB (donc soit sous la zone D du PEB, soit sur des secteurs non concernés par le PEB). Il s'agit d'envisager un développement organisé et regroupé autour de pôles déjà bâtis dans un objectif de cohérence urbaine et d'économie de l'espace - la préservation des capacités de développement offertes par le POS au moment de l'ouverture de l'enquête publique de la DTA.</p> <p>Le PLU permet d'engager une réflexion d'ensemble sur des secteurs destinés à être bâtis avec notamment des principes d'aménagements décidés à l'amont (principes de desserte, d'accès, d'insertion paysagère, architecturale...).</p> <p><u>Traduction</u> : définition de zones AU et de principes d'aménagement (plan de zonage et règlement écrit).</p> <p>Développement limité des pôles bâtis éloignés du centre : Le secteur Sud de la commune est composé de quelques groupements bâtis éloignés du centre et de hameaux anciens se distinguant bien dans le paysage. Le PLU doit tenir compte de différentes contraintes et limiter le développement de certains secteurs du fait : - de leur positionnement au cœur de grands espaces agricoles et à proximité de sièges d'exploitation agricole composés de bâtiments abritant du bétail (la loi de réciprocité s'applique), ou - de leur appartenance à des espaces naturels et paysagers (secteur couvert par la ZPPAUP) dont le caractère patrimonial et remarquable est à préserver, ou - d'une accessibilité et de possibilités d'équipement limitées (voirie, réseaux, aptitude des sols à l'assainissement individuel), ou - de la présence de risques naturels ou technologiques, ou - de la présence d'un patrimoine naturel identifié (ZNIEFF, zone humide...) Il s'agit davantage de les faire évoluer qualitativement. Quantitativement, quelques extensions ponctuelles resteront néanmoins possibles.</p> <p>Les principes retenus et pris en compte dans la traduction réglementaire sont les suivants : - stopper le mitage des espaces agricoles par des constructions isolées - stopper l'urbanisation linéaire, génératrice de dysfonctionnements (desserte et accès difficiles, équipements coûteux, structure urbaine insatisfaisante...) - regrouper les constructions nouvelles en extension immédiate des groupements bâtis existants - favoriser les réhabilitations dans les hameaux afin de les mettre en valeur et de diversifier l'offre de logements.</p> <p><u>Traduction</u> : plan de zonage et règlement indiquent les conditions de leur évolution (architecture, reculs, stationnement ...)</p> |

| LES OBJECTIFS | JUSTIFICATION ET TRADUCTION |
|--|---|
| <p>Le paysage La carte des enjeux paysagers a fait ressortir une richesse dans la composition paysagère des lieux avec :</p> <ul style="list-style-type: none">- un paysage lisible et homogène à l'ouest du secteur sud avec les grands espaces agricoles homogènes offrant des vues ouvertes sur le reste du territoire communal et de ses alentours- des paysages plus morcelés dans la partie Est du secteur ou s'entremêlent espaces agricoles, combes de ruisseaux boisées structurant le paysage et le grand secteur de Fallavier associant espaces ouverts et fermés remarquables (avec l'étang notamment). <p>L'objectif consiste à préserver l'équilibre constaté aujourd'hui entre les espaces naturels et agricoles et de poursuivre leur mise en valeur et leur préservation.</p> <p>Les principes retenus dans le PADD :</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>valoriser l'espace naturel de Fallavier</u>- <u>préserver l'identité architecturale des hameaux anciens.</u> | <p>Valoriser l'espace naturel de Fallavier : Le PLU engage une préservation et une mise en valeur de l'espace naturel de Fallavier, au vu de son caractère paysager et environnemental remarquable. L'idée s'appuie sur les orientations affichées dans la ZPPAUP et les éléments naturels et paysagers remarquables identifiés dans le diagnostic. Rappel des orientations de la ZPPAUP :</p> <ul style="list-style-type: none">- mise en valeur du patrimoine existant : château de Fallavier, maison forte des Allinges, constructions de caractère- composition d'enveloppes paysagères,- protection écologique et paysagère de certains secteurs. <p><u>Traduction</u> : définition de zones ou secteurs spécifiques à préserver (cf. plan de zonage et règlement écrit).</p> <p>Préserver l'identité architecturale des hameaux et bâtis anciens : Gérer l'évolution du bâti ancien de caractère, qu'il soit isolé ou regroupé en hameau correspond au souci qualitatif du PLU : préserver l'identité locale et le caractère patrimonial du bâti. Il s'agit, notamment pour les hameaux de la Fessy et de Montjay, d'encadrer leur évolution, que ce soit au niveau de la trame urbaine générale (extension de village) comme des caractéristiques architecturales des constructions (préserver les principes d'implantation, aspect extérieur...).</p> <p><u>Traduction</u> : définition de zones spécifiques aux hameaux anciens avec règles adaptées pour les réhabilitations et la préservation de l'architecture locale (article 11 détaillé) ; permis de démolir sur les constructions de caractère (identifiées dans la ZPPAUP notamment).</p> |

| LES OBJECTIFS | JUSTIFICATION ET TRADUCTION |
|---|--|
| <p>L'environnement</p> <p>L'environnement de la partie sud du territoire est complexe avec des contraintes à prendre en compte et des espaces naturels d'intérêt écologique à préserver. A noter en effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des contraintes : présence de risques naturels et technologiques, d'infrastructures routières et ferroviaires imposantes, de gros équipements (lignes très haute tension, pipeline...), de zones bruyantes (liées au passage des avions, de la route RD75 notamment) - des espaces naturels remarquables : espace naturel de Fallavier, zones humides, corridors biologiques, ZNIEFF, boisements, ruisseaux... <p>L'objectif est de prendre en compte tous ces éléments et de mettre en adéquation l'équipement du territoire communal avec la préservation des éléments naturels remarquables et la prise en compte des contraintes :</p> <p>Les principes retenus dans le PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>se prémunir des risques naturels et technologiques</u> - <u>préserver les espaces naturels remarquables</u> - <u>trouver un compromis entre développement urbain et prise en compte des différents nuisances identifiées</u> | <p>ENVIRONNEMENT</p> <p>Se prémunir des risques naturels et technologiques : Le PLU se doit de montrer leur prise en compte. Il s'agit donc de limiter le développement de l'urbanisation dans les secteurs concernés (inondations, glissements de terrain, risque d'explosion du dépôt d'hydrocarbures...).</p> <p><u>Traduction</u> : classement des zones à risque en zone N ou A avec un indice spécifique et prise en compte des PPR (PPRi approuvé et PPRt – en cours).</p> <p>Préserver les espaces naturels remarquables : Il s'agit de mettre en œuvre les principes du développement durable et de préserver les espaces naturels identifiés comme remarquables : zone humides, ZNIEFF, boisements particuliers...</p> <p><u>Traduction</u> : plan de zonage et règlement indiquent ces milieux remarquables et les moyens de les préserver (interdire les remblaiements...)</p> <p>Prise en compte des nuisances : Les grandes infrastructures de transport notamment qui traversent la commune sont des facteurs limitant au développement de l'urbanisation vu les nuisances occasionnées (bruit notamment).</p> <p><u>Traduction</u> : les zones de développement sont situées à l'écart des secteurs affectés par ces nuisances et prescriptions d'isolement acoustiques à respecter (en annexe du PLU)</p> |
| <p>L'agriculture</p> <p>Le diagnostic a montré que l'activité agricole était encore bien présente sur la commune et a identifié des exploitations pérennes. Il s'agit au niveau du PADD de préserver les secteurs les plus importants pour le fonctionnement pérenne de l'activité agricole (identifiés dans le diagnostic). Cela concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les sièges d'exploitations avec les bâtiments d'élevage et leurs abords immédiats - les grandes entités agricoles homogènes - les réseaux de chemins permettant d'y accéder. | <p>AGRICULTURE</p> <p>Le PLU s'attache à prendre en compte la présence de l'activité agricole, gérer les nuisances générées et assurer un fonctionnement cohérent des exploitations (préserver des conditions d'accès et de desserte satisfaisantes par exemple) de manière à assurer la pérennité des exploitations en place.</p> <p><u>Traduction</u> : plan de zonage et règlement précisent les conditions de fonctionnement de la zone A. Les bâtiments abritant du bétail sont indiqués au plan de zonage pour le respect de la loi de réciprocité (article L.111-3 du Code Rural).</p> |

ORIENTATIONS

- espace public à requalifier
- équipement public à préserver
- bâtiment existant : évolution à définir
- liaison piétonne à privilégier
- point de vue à valoriser
- P parking à créer
- rue des Merlets à aménager
- ★ espace à mettre en valeur
- ⊘ projet de logements adaptés pour personnes âgées et handicapées

ETAT EXISTANT

- P parking
- jardin de ville



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement concernent des secteurs de la commune pour lesquels a été affiché un objectif de mise en valeur, d'amélioration du fonctionnement et d'urbanisation. Les aménagements physiques sont décrits pour chaque secteur (consulter la pièce 2.2 du PLU «orientations d'aménagement»). L'un d'entre eux correspond à des principes d'aménagement de zones AU à vocation économique.

1. CENTRE-VILLE

Les orientations d'aménagement concernent le cœur du centre-ville, depuis l'ensemble école-mairie-église jusqu'à la place des Géraniums. L'objectif majeur est l'amélioration du fonctionnement du centre-ville.

1. Équipements :

Les objectifs portent sur une meilleure utilisation des équipements existants et, au vu de besoins en capacité d'accueil ou de nouveaux équipements, de l'utilisation de bâtiments communaux dont la destination pourrait évoluer pour répondre aux besoins. Il s'agit donc de :

- conserver les équipements existants dont le fonctionnement est satisfaisant
- prévoir la réutilisation de bâtiments publics existants pour d'autres affectations (accueil mairie-police, extension de la mairie...)

2. Espaces publics :

Les principes d'aménagement et d'évolution du secteur ont été établis selon plusieurs critères :

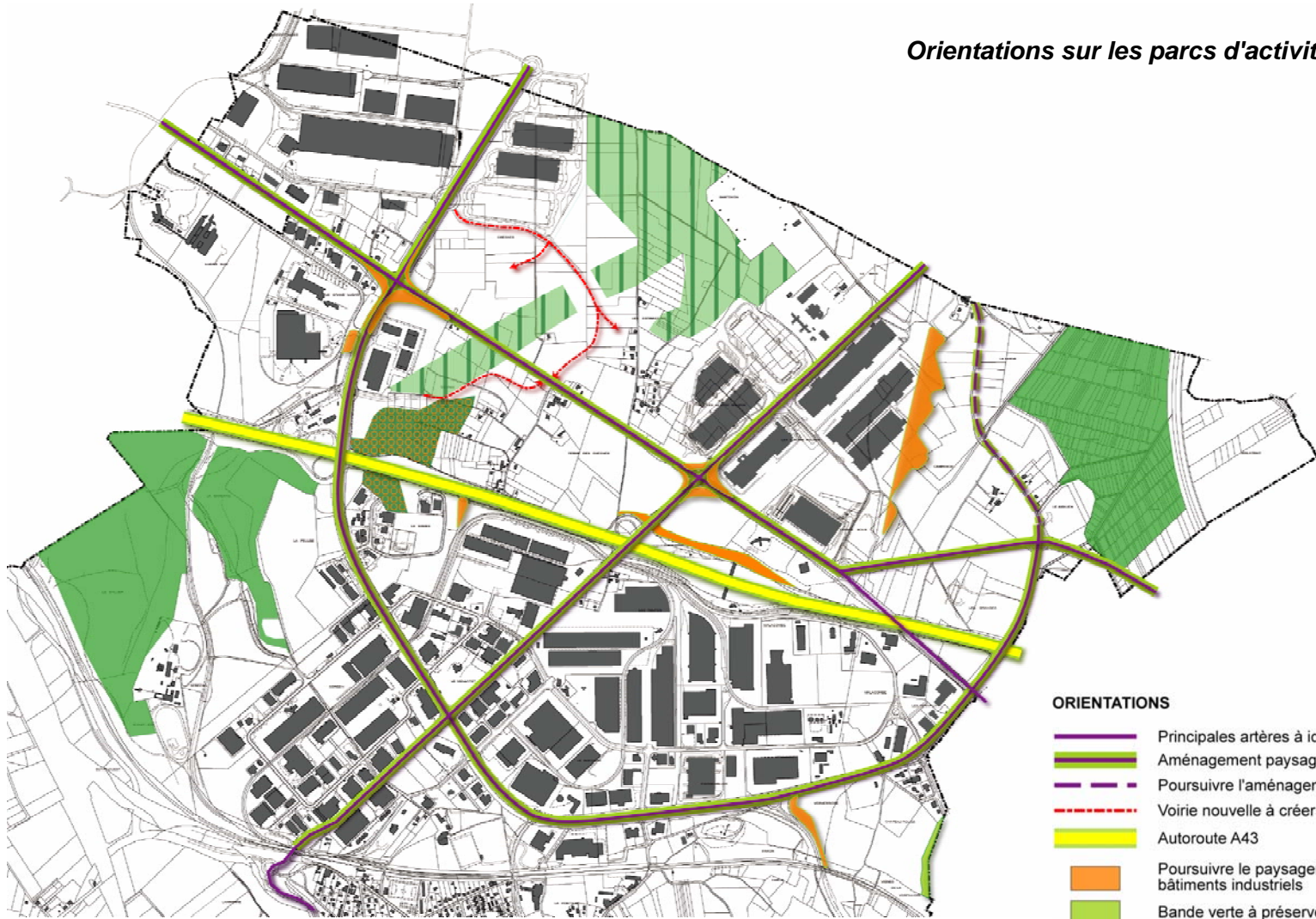
- la valorisation du paysage urbain
- l'amélioration du fonctionnement : circulations routières et piétonnes, stationnement

3. Paysage :











Des principes sont introduits afin de préserver les constructions intéressantes (partie ancienne de la mairie), valoriser les espaces de respiration à l'intérieur du tissu bâti (jardin de l'église) ou encore préserver la qualité du cadre de vie (ouvertures sur le jardin de ville).



Orientations sur les parcs d'activités de Chesnes



ORIENTATIONS

-  Principales artères à identifier : RD1006, RD75, VP1
-  Aménagement paysager à poursuivre ou à créer
-  Poursuivre l'aménagement de la VP1
-  Voirie nouvelle à créer
-  Autoroute A43
-  Poursuivre le paysagement des abords de voirie et de bâtiments industriels
-  Bande verte à préserver entre habitat et activités (zone "tampon")
-  Poursuivre l'aménagement du parc forestier
-  Groupements boisés d'intérêt paysager à préserver
-  Boisements remarquables à préserver

2. PARCS D'ACTIVITES DE CHESNES

Les orientations d'aménagement portent sur l'ensemble des parcs d'activités de Chesnes : il s'agit de rechercher une homogénéité de lecture et de fonctionnement du site et de poursuivre les principes d'aménagement et de préservation de l'environnement mis en place par l'EPIDA sur les trois thématiques suivantes :

1. Paysage :

Suite à l'identification d'éléments paysagers intéressants et à l'établissement d'un plan de paysage, les principes édictés dans les orientations d'aménagement ont pour objectif de préserver ces éléments intéressants du paysage et de poursuivre les aménagements paysagers créés jusque là. Les options prises portent donc sur :

- le paysagement des voiries principales : objectif de lisibilité, de hiérarchisation des voies (principes de végétalisation – voir coupes ci-contre)
- la préservation de boisements intéressants (objectif de coupure verte...).

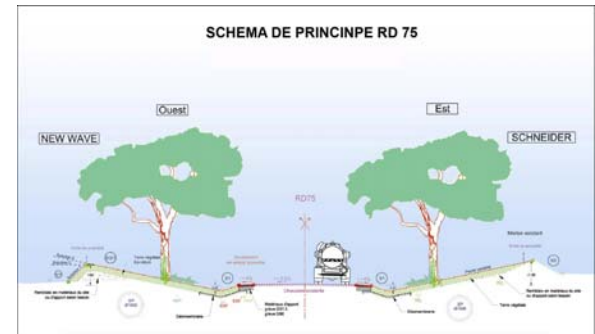
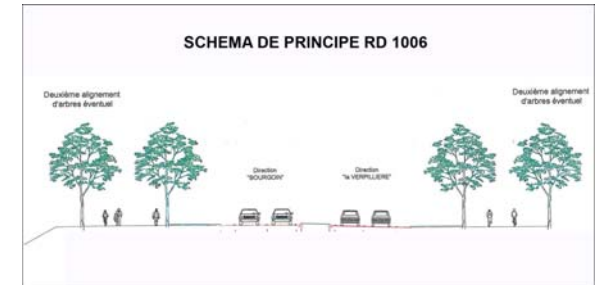
2. Circulations - fonctionnement :

Les options prises répondent :

- d'une part, à un besoin d'amélioration des circulations et du stationnement sur la zone : circulations routières et stationnement (voitures, PL...), développement des modes doux (cycles, piétons...);
- d'autre part, à la recherche d'une compatibilité entre la vocation économique des lieux et le fonctionnement que cela induit et les zones urbanisées à vocation principale d'habitat situées à proximité : préservation du cadre de vie par la création de zone tampon.

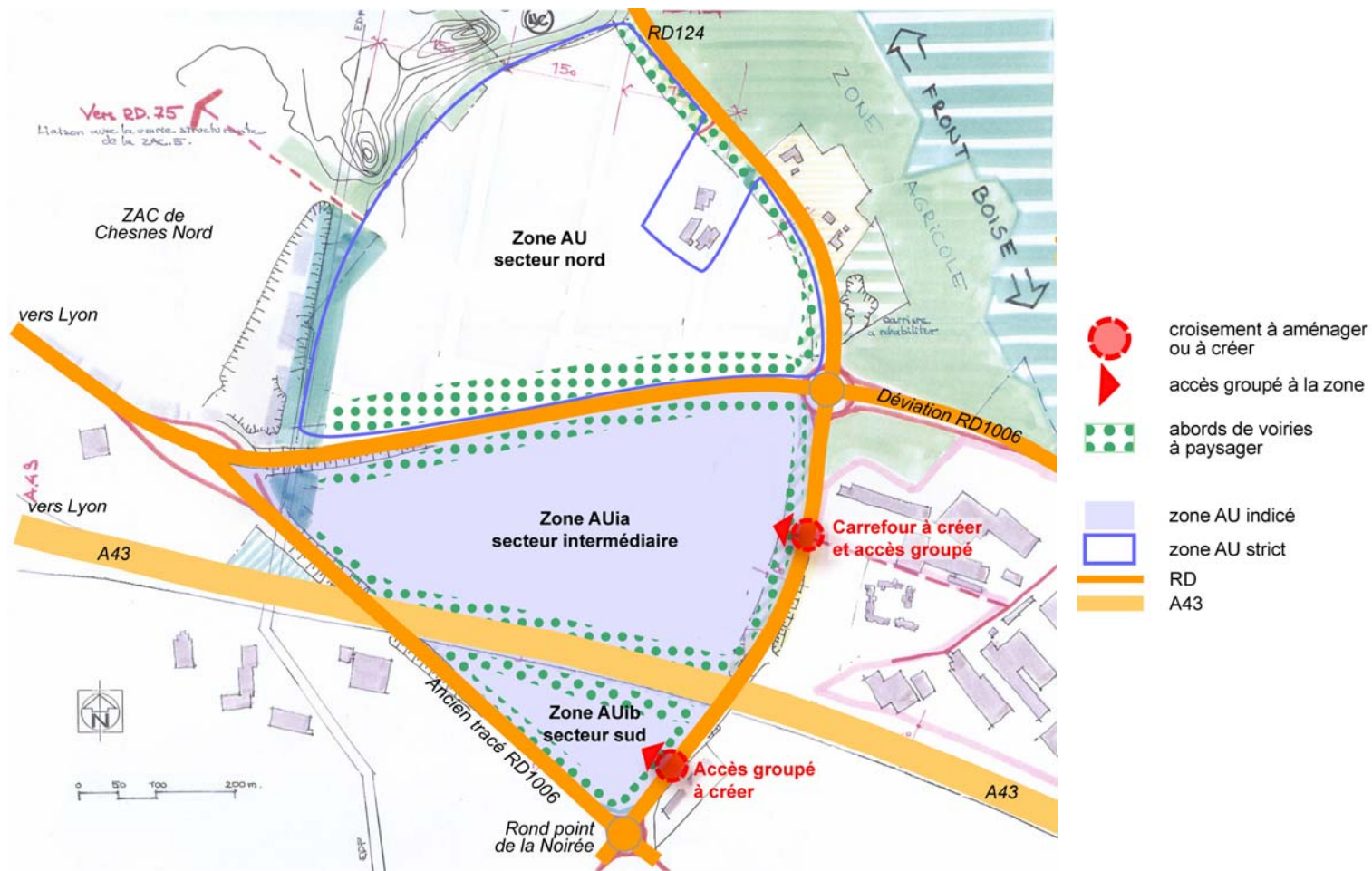
3. Environnement :

Les enjeux environnementaux du secteur sont à prendre en compte du fait de la présence de milieux naturels à protéger (espace naturel de la Bourbre, boisements particuliers : Bois du Ballier...) ou à "recréer" (parc forestier). Les options ont été prises dans cet objectif.



Source : EPIDA

Orientations sur le secteur de Campanos



Source fonds de plan : H.Thiébaud – Projet Urbain – Sept 1998

3. SECTEUR DE CAMPANOS

Les orientations d'aménagement portent sur le secteur de Campanos : il s'agit de donner les principes d'aménagement pour les zones "A Urbaniser" (AU indicé) de ce secteur situé en entrée de ville. Les orientations permettent de répondre à des enjeux urbains et paysagers en lien avec le développement économique prévu.

1. Vocation des sites :

Les zones d'urbanisation future créées sur le secteur de Campanos sont destinées à accueillir des activités économiques, dans le prolongement des ZAC de Chesnes. L'étude réalisée par H. Thiébault dans le cadre du POS avait permis de définir la vocation principale de trois secteurs (voir cartes ci-contre) ainsi que des principes d'aménagement (implantation des constructions, architecture, aménagement paysager, circulation notamment).

Positionnés sur l'entrée Est des Parcs d'activités de Chesnes, à proximité des zones d'habitat de la commune voisine de La Verpillère, et en partie sur des espaces agricoles, il s'agit d'assurer une continuité de la trame urbaine et de prévoir des activités économiques compatibles avec l'environnement immédiat. L'objectif consiste donc à créer des activités à "échelle humaine". Les vocations ont donc été définies comme suit : activités commerciales, de production classique, tertiaire et de services.

2. Circulations - fonctionnement :

Les options prises en terme d'accès aux différentes zones et de desserte interne répondent à un souci de sécurité publique, de hiérarchisation des voies et d'organisation d'ensemble des circulations. Sont imposés notamment l'accès groupé depuis certaines voies.

3. Paysage - urbanisme :

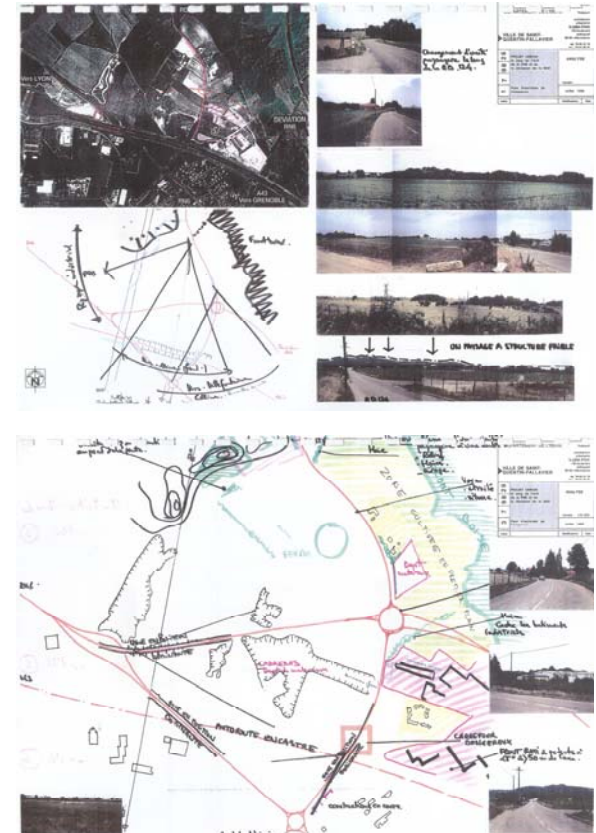
Les orientations d'aménagement définies ici permettent de prendre en compte des enjeux urbains et paysagers forts. Positionné en entrée de ville, aux abords de voiries structurantes (autoroute, RD1006, VP1), et en continuité directe des parcs de Chesnes, les orientations se veulent qualitatives et cohérentes avec le parti d'aménagement instauré sur les parcs de Chesnes (hiérarchisation des voies, paysagement des espaces...). Sont ainsi définies :

- des orientations paysagères : types de plantations, aménagement des espaces libres, trame verte...
- des orientations sur la trame urbaine : implantation des constructions, typologie architecturale (hauteurs, couvertures, enseignes...)

Le secteur de Campanos est soumis à l'Amendement Dupont : l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'applique.

L'étude dite "entrée de ville", annexée au présent rapport de présentation, permet de préciser le projet urbain sur le secteur. Le PLU prend en compte ses arguments pour justifier de la constructibilité du site.

Se référer à l'argumentaire sur les entrées de ville pages suivantes et à l'étude située en annexe du présent rapport de présentation.



Extraits de l'étude Entrée de ville réalisée par H. Thiébault – Septembre 1998

3ème PARTIE :

**ORIENTATIONS POLITIQUES DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL**

**2. MOTIVATIONS DE LA LIMITATION
DES ZONES, et DES REGLES QUI Y
SONT APPLICABLES**

- Évolution des zones, du POS au PLU
- Outils et mesures spécifiques mis en place
- les options du règlement (écrit et graphique)

Retranscription de secteurs spécifiques de la commune dans les documents réglementaires du PLU (plan de zonage et règlement écrit)

D'une manière générale, il a été attribué pour certains secteurs de la commune, une dénomination de zone ou un indice spécifique qui permettent de prendre en compte :

- les servitudes s'appliquant à la commune : la ZPPAUP, les périmètres de protection de captage
- les documents d'urbanisme supra communaux : les ZAC,
- la problématique générale des risques, dont la localisation ne suit pas les limites parcellaires.

Prise en compte de la ZPPAUP : indices "z1, z2, z3"

L'objectif est de retranscrire les règles de la ZPPAUP dans le PLU puisqu'elle s'impose (rappel : la ZPPAUP est une servitude). Le choix a été d'apposer un indice "z" au nom d'une zone du PLU indiquant ainsi son appartenance au périmètre de la ZPPAUP (donc à sa réglementation).

La ZPPAUP comprend 3 types de secteurs :

- Z1 : les zones naturelles
- Z2 : les zones agricoles
- Z3 : les zones bâties.

Transcription de ces zones dans le PLU :

- les zones naturelles Z1 => deviennent dans le PLU : Nz1
- les zones agricoles Z2 => deviennent dans le PLU : Az2
- les zones bâties Z3 => deviennent dans le PLU : Udz3 ou Uhz3

Les règles du PLU renvoient systématiquement à celles de la ZPPAUP ou les reprend strictement.

Il existe des cas particuliers => voir explications pages suivantes (§ zones A et N).

Prise en compte des périmètres de protection de captage dans le PLU : indice « p »

L'indice « p » apposé au nom d'une zone sur le plan de zonage informe de la présence d'un périmètre de protection de captage à respecter et renvoie au règlement écrit dans lequel sont rédigées les dispositions réglementaires à prendre en compte.

Les mesures sont mises en place en cohérence avec les prescriptions des rapports hydrogéologiques.

Intégration des ZAC dans le PLU : zone Ui et ses sous-secteurs

5 ZAC couvrent le territoire communal, dont 1 est achevée à ce jour (ZAC de Tharabie).

Sur les 4 ZAC en vigueur, 3 couvrent les parcs d'activités économiques de Chesnes (La Noirée, Chesnes Ouest et Chesnes Nord) et 1 couvre le quartier des Moines, secteur à vocation d'habitat (ZAC de Perredière).

En application de l'article R.123-3-2 du code de l'urbanisme, le PLU intègre les règles des ZAC et, dans un souci de cohérence entre les règles des ZAC et les règles du PLU, l'intégration des ZAC s'est opérée de la manière suivante :

- les ZAC à vocation d'activités économiques (parcs d'activités de Chesnes) => sont classées en Ui (une zone spécifique est créée)
- la ZAC à vocation d'habitat de Perredière (en partie couverte par la ZPPAUP) => est intégrée aux autres secteurs à vocation principale d'habitat de la commune en les distinguant d'un indice spécifique :
 - . les secteurs d'habitat collectif : Ub1
 - . les secteurs d'habitat "pavillonnaire" : Ud1
 - . les secteurs compris dans la ZPPAUP : indice "z3".

Les justifications des règles de la zone Ui, Ub1 et Ud1 sont expliquées pages suivantes.

Prise en compte des risques

Les risques sont pris en compte de plusieurs manières dans le PLU, avec d'abord une distinction entre les risques naturels et les risques technologiques.

D'une manière générale, plans de zonage, règlement et annexes du PLU indiquent les zones à risques et les règles à respecter pour s'en prémunir.

Pour les risques naturels :

- l'indice « r » apposé au nom d'une zone sur le plan de zonage informe de la présence d'un risque naturel (existant ou prévisible) et renvoie au règlement écrit dans lequel sont rédigées les dispositions réglementaires à prendre en compte pour s'en prémunir. Les mesures sont mises en place en cohérence avec les préconisations du département de l'Isère et répondent aux exigences du code de l'urbanisme (art. L.121-1 et R.123-11) sur la prise en compte des risques naturels dans les PLU. Selon la nature du risque, l'indice "r" est complété d'une deuxième lettre : "ri" pour le risque d'inondation et "rg" pour les glissements de terrain.
- le PLU renvoie aux prescriptions du PPRi de la Bourbre pour le risque liés aux inondations
- plan de zonage et règlement indiquent également les mesures à mettre en œuvre pour pallier aux risques de crues, inondations... : création de bassins de rétention, raccordement aux réseaux, densité limitée dans certains secteurs...
- le PLU prescrit des règles pour se prémunir des risques d'effondrement liés à la présence de dolines en donnant des règles sur les rejets des eaux notamment.

Pour les risques technologiques :

- les canalisations de transport de matières dangereuses et leurs zones de danger sont indiquées sur le plan de zonage et sur un plan complémentaire indiquant les contraintes de manière indicative
- les secteurs concernés par des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes mines sont indiqués également en complément du plan de zonage et dans le règlement écrit soumettant à des prescriptions particulières les constructions nouvelles
- à signaler également qu'un PPRt est en cours d'élaboration et qu'il permettra de préciser le niveau de connaissance des risques technologiques affectant la commune et les moyens de les prendre en compte.

EVOLUTION DES ZONES, du POS au PLU

LES ZONES DU POS

U : Urbaine (constructible)

UA : centre bourg

UB : extension de l'urbanisation

UBz3 : secteur bâti de la ZPPAUP

UC : habitat pavillonnaire

UCa : ensemble de la Lieuse

UCz3 : secteur bâti de la ZPPAUP

UY : dépôt d'hydrocarbures

US : domaine ferroviaire

LES ZONES DU PLU

U : Urbaine

Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ua : centre-ville

Ub : dominante d'habitat collectif (et Ub1)

Uc : quartier de La Lieuse

Ud, Ud1 et Udz3 : dominante habitat individuel

Uh et Uhz3 : hameaux anciens

Uep : équipements publics et installations d'intérêt collectif

Ui : parcs d'activités de Chesnes

Uy : dépôt d'hydrocarbures

NA: A Urbaniser (secteurs où une organisation d'ensemble est nécessaire)

Zone NA : aménagement global ou par tranche significative

1NA : à vocation d'activités

2NA : à vocation d'habitat

NAa, NAb, NAc : à vocation d'habitat (CES, COS et hauteurs différentes)

NAe : à vocation artisanale

NAaz3 : secteur de la ZPPAUP

NAi : à vocation d'activités économiques ou industrielles

NAia et NAib : secteurs de Campanos

NAif : centre pénitentiaire

NAig : réaménagement de carrière avant urbanisation à vocation d'activités

AU : A Urbaniser

Secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation .

Zone AU stricte : urbanisable après modification ou révision du PLU

Zone AUc : urbanisable par opération d'aménagement d'ensemble (vocation d'habitat)

Zone AUia et AUib : urbanisable par opération d'aménagement d'ensemble (vocation économique)

NB : Zones bâties sous-équipées

Voir page ci-contre la retranscription des documents supra communaux et autres éléments s'imposant au PLU

LES ZONES DU POS (suite)

NC : Agricole

NCa : terrains de camping caravanning admis

NCd : protection forte des terres agricoles

NCz2 et NCz3 : secteurs agricoles de la ZPPAUP



ND : Naturelle

NDx : zone de risque technologique

NDb : extensions de bâtiments limitées

NDR : zone de risque moyen

NDrg : zone de risque faible de glissement de terrain

NDp : périmètre de protection de captage

NDsRi : zone d'aléa fort de risque d'inondation

NDs : zone naturelle d'intérêt scientifique (ZNIEFF)

NDz1 : secteur boisé de la ZPPAUP



LES ZONES DU PLU (suite)

A : Agricole

Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles .

Ari : soumis à des risques naturels d'inondation

As : zone naturelle d'intérêt scientifique (ZNIEFF) – marais de la Centigonnrière

Az2 : secteur agricole de la ZPPAUP

Az3 : secteur agricole du PLU compris dans la zone bâtie de la ZPPAUP

N : Naturelle

Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- **soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,**
- **soit de l'existence d'une exploitation forestière,**
- **soit de leur caractère d'espaces naturels.**

Nc : maison de retraite La Chêneraie

Nf : parc forestier

Nh et Nh/a : évolution du bâti existant

Np : protection des captages

Ns : zone naturelle d'intérêt scientifique (ZNIEFF)

Nx : zone de risque technologique

Nz1, Nz2 Nz3 : secteurs de la ZPPAUP

OUTILS ET MESURES SPECIFIQUES DU PLAN DE ZONAGE

Espaces verts à préserver ou aménager :

Des espaces verts à préserver, créer ou aménager sont indiqués au plan de zonage en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Cette indication répond aux objectifs suivants :

- poursuivre le plan paysage sur les parcs de Chesnes (paysagement des abords de voirie, constructions industrielles)
- gérer les nuisances entre activités et habitat (création de zone tampon)
- préserver les espaces de respiration dans les secteurs densément construits (La Lieuse par exemple).



Espaces Boisés Classés (EBC) :

Les Espaces Boisés Classés définis au POS sont en grande partie conservés : ils portent sur des boisements ponctuels (au sein de la zone agricole remembrée notamment) et sur des ensembles boisés remarquables à enjeux environnementaux d'une surface plus importante (bois du Ballier, zone de la Bourbre, site de Fallavier...).

Le maintien de ce classement répond à des objectifs écologiques et paysagers.

Le déclassement de quelques parties d'EBC répond à la nécessité d'entretien et d'accès sous les lignes électriques haute et très tension et la création d'un réservoir d'eau potable (le Charbonnier).



Accès et desserte des zones AU – principes de voiries à créer :

Il s'agit d'indiquer des principes de voiries nouvelles et d'accès groupé aux zones d'urbanisation future en compatibilité avec les orientations d'aménagement (pièce 2.2 du PLU). Cette option répond à la nécessité dans le PLU de prévoir l'aménagement futur des espaces destinés à être construits et l'organisation d'ensemble de secteurs intégrés à un environnement déjà urbanisé dans un souci de sécurité publique et de cohérence urbaine du développement.



Accès et sorties - secteur de Chesnes :

Dans le cadre de la poursuite du développement du secteur de Chesnes et dans un souci de sécurité publique et d'organisation urbaine, il s'agit de prévoir et organiser les accès et sorties des secteurs à forts enjeux urbains, et notamment le pôle de services prévu à proximité de l'autoroute.



Bâtiments agricoles d'élevage :

Le plan de zonage identifie les bâtiments d'élevage par rapport auxquels la règle de réciprocité édictée par le Code Rural (article L.111-3) s'applique.

Le cercle n'indique pas la distance à prendre en compte, mais simplement la présence d'un bâtiment abritant du bétail.



Reculs le long de certaines voies :

Le PLU intègre certaines données issues des règlements de ZAC de Chesnes, en particulier les principes de reculs par rapport aux voies structurantes. Cela renvoie à l'objectif de hiérarchisation et de paysagement de ces voiries (RD1006, VP1...) et prévoit des reculs imposés pour les futures constructions qui s'implanteront le long de celles-ci.



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

AU BENEFICE DE LA COMMUNE

- ER 1 : élargissement rue Centrale
- ER 2 : élargissement rue des Glycines
- ER 3 : élargissement de la voie communale (les Combes, la Lieuse)
- ER 4 : élargissement rue des Goriots
- ER 5 : rue des Muguets
- ER 6 : aménagement espace public, circulation, Centre de l'enfance (voir aménagement du centre)
- ER 7 : élargissement voie communale (accès à la Rivoire)
- ER 9 : sécurisation carrefour RD124 et chemin de la Fully (secteur gare)
- ER 10 : aménagement de la place de Montjay

AU BENEFICE DU CONSEIL GENERAL DE L'ISERE

- ER 11 : élargissement RD124
- ER 12 : aménagement du carrefour sur la RD75
- ER 14 : sécurisation des croisements sur l'ancienne RD75

AU BENEFICE DE L'ETAT

- ER 13 : création 3^e ligne voie ferrée

Emplacements réservés :

La liste des emplacements réservés est insérée en légende des plans de zonage. Ils répondent à différents besoins et en particulier au besoin de sécurisation du réseau routier et des circulations piétonnes – *voir détails ci-contre*.

Canalisations de transport de matières dangereuses :

Le plan de zonage identifie les canalisations de transport de gaz liquide et d'hydrocarbures par rapport auxquelles des distances de sécurité sont à respecter (*limites indicatives*). Un plan complémentaire synthétisant les différentes contraintes à prendre en compte signale notamment les zones de dangers liées à ces canalisations (dont le tracé reste indicatif).

Plan d'Exposition au Bruit :

Le plan de zonage indique les limites des zones C et D du PEB par rapport auxquelles des contraintes sont à prendre en compte en terme de développement de l'urbanisation (se référer au PEB annexé au PLU) - (*limites indicatives*).

Bassins de rétention :

Des principes d'implantation de bassins de rétention des eaux pluviales existants ou à créer sont indiqués au plan de zonage dans un souci de prise en compte d'enjeux environnementaux forts liés à la gestion des ruissellements et la préservation de la nappe phréatique.

Protection de la ressource en eau potable :

Les captages de La Ronta, du Loup et de Morellon présents sur les territoires voisins (communes de Satolas et Bonce et de Grenay) font l'objet de rapports hydrogéologiques définissant des périmètres de protection de captage qui concernent tout le secteur Nord de la commune de St Quentin Fallavier. Dans un souci de prise en compte des enjeux environnementaux concernant la protection de la ressource en eau et de leur gestion durable, le PLU affiche les différents périmètres de protection de captage sur le plan de zonage pour tenir compte des contraintes différentes liées à la nature des périmètres définis (ils sont identifiés par un indice « p »).

LES OPTIONS DU REGLEMENT (écrit et graphique)

Le zonage et le règlement ont été adaptés aux objectifs communaux.

Ont été classés en :

- U : les terrains directement constructibles, desservis par les accès et les réseaux,
- AU : des secteurs urbanisables à court terme pour lesquels une organisation d'ensemble est nécessaire.
- Nh : sur les constructions isolées ou des groupements de petite taille où l'on n'autorise que l'évolution du bâti existant.

Le découpage dans les zones U est justifié pour adapter les règles à des typologies urbaines et architecturales spécifiques...

- Ua : le centre-ville à la typologie particulière dont on souhaite conserver le caractère tout en le densifiant
- Ub et Ud : secteurs d'habitat admettant des constructions de densité forte (type immeuble collectif) et plus faible (type maison individuelle)
- Uc : correspondant au quartier de la Lieuse à la typologie urbaine particulière
- Uh : les hameaux, dont on souhaite préserver l'identité et la structure

L'objectif de mixité des fonctions a été retraduit dans les zones à dominante d'habitat et le centre-ville.

... et pour identifier des fonctions spécifiques :

- Uep : pour les secteurs accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif (pôle multifonction de Tharabie...)
- Ui : pour les secteurs à caractère économique. La zone Ui est découpée en 4 sous-secteurs identifiant des spécificités dans la fonction économique de la zone (spécificité commerciale, artisanale...)
- Uy : pour le dépôt pétrolier.

Evolution par rapport au POS : des dispositions spécifiques, communes à toutes les zones, sont précisées pour répondre à des objectifs environnementaux en cohérence avec les principes du développement durable.

De plus, dans un objectif de qualité architecturale, le règlement du PLU renvoi à la Charte architecturale et colorée, pièce informative du PLU.



Limites de la zone Ua : les limites de la zone reprennent celles du POS.

Aménagement du centre-ville : création d'un emplacement réservé en contrebas du centre de l'enfance



LES ZONES URBAINES

La zone Ua

Elle correspond au centre-ville.

Les règles ont pour objectif de préserver son identité marquée par le mode d'implantation du bâti, la densité, les volumétries, les caractéristiques architecturales (en particulier, les façades et les toitures). Les règles ont également pour objectif de densifier le centre-ville dans un souci d'économie d'espace et de proximité des équipements, services et commerces présents dans cette zone.

Le rapport présente les principales règles d'urbanisme s'appliquant sur les différentes zones et fait ressortir les évolutions apportées par rapport au POS.

Le PLU ne remet pas en question fondamentalement les règles du POS, il les complète le plus souvent ou les harmonise dans un souci de cohérence et d'homogénéité.

Pour chaque zone, lorsqu'elle est concernée, il fait référence aux règles de la ZPPAUP qui doit être consultée obligatoirement (indice "z").

D'une manière générale, la commune a souhaité accorder la possibilité d'un dépassement de COS dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat, dans un souci d'économie d'espace et dans l'esprit du développement durable et de la loi liée au Grenelle de l'environnement.

Articles 1 et 2 : Les occupations du sol interdites et admises sous conditions correspondent à celles inscrites dans le POS. Les occupations du sol interdites correspondent à des destinations nuisantes, incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Articles 3 et 4 : Les règles du POS sont reconduites. Les terrains sont réputés desservis et équipés.

Article 5 : Il n'est pas prévu de règle particulière au regard de la présence de réseaux et de la configuration des terrains.

Article 6 : Les règles du POS sont reconduites. L'implantation à l'alignement du domaine public n'est pas systématique. L'objectif est de s'adapter à la structure urbaine de la zone. Certaines situations peuvent cependant nécessiter une "adaptation" au regard de leur fonction, de leur intégration volumétrique ou dans un souci de sécurité publique.

Article 7 : Les règles du POS sont reconduites. De plus, dans un souci d'économie d'espace, des dispositions complémentaires sont affichées de manière à pouvoir édifier des constructions en limite en cas de projet commun sur deux parcelles contiguës ou pour assurer une continuité architecturale en cas de construction déjà implantée en limite de propriété.

Articles 8 et 9 : Il n'est pas prévu de règle particulière au regard du caractère des lieux (bâti regroupé et couvrant souvent une grande partie de la parcelle) et dans un souci d'économie d'espace (le POS prévoyait une distance minimum de 3 m entre les constructions implantées sur une même propriété).

Article 10 : Dans un souci d'économie d'espace au vu d'un centre-ville assez contraint par la configuration des parcelles et la couverture par le PEB d'une grande partie de la zone Ua, la hauteur maximum des constructions est augmentée (R+4 ou 15m au lieu de R+3 ou 12m).

Article 11 : Les règles du POS sont reconduites. Il s'agit d'assurer une cohérence architecturale. Les règles correspondent aux analyses de l'architecture locale, et s'appuient sur la charte architecturale et colorée réalisée par la commune (charte insérée dans les pièces informatives du PLU).
Des dispositions particulières seront admises pour des architectures innovantes, notamment dans le cas de démarche environnementale, en cohérence avec les principes du développement durable (recherche bio-climatique, économie d'énergie...).

Article 12 : Les règles du POS sont reconduites. Les ratios sont adaptés au type de constructions. Le règlement prévoit une possibilité de dérogation en cas de non réalisation du stationnement sur la parcelle : réaliser le stationnement sur un terrain situé à proximité (150m).

Article 13 : Des espaces verts seront à aménager de manière à préserver des espaces d'aération dans le bâti.

Article 14 : D'une manière identique au POS, les diverses règles de la zone Ua gèrent les gabarits des constructions d'une manière pragmatique par rapport au contexte local. Le recours au COS n'est donc pas utile.

CENTRE-VILLE

Identification des sites d'habitat collectif : prise en compte des tènements concernés



QUARTIER DES MOINES

Reprise de la limite de zone du PAZ de Perredière



La zone Ub

Elle correspond aux secteurs à dominante d'habitat collectif (cf. extraits ci-contre). Les équipements, activités et services compatibles avec cette destination y sont autorisés. Les règles du PLU sont adaptées à ce type de constructions et notamment en terme d'implantation, de volumétrie (hauteur), de densité.

Un secteur Ub1 a été identifié du fait de sa particularité, correspondant au secteur d'habitat collectif du quartier des Moines. Les règles de la ZAC de Perredière (encore en vigueur) ont été reprises.

Articles 1 et 2 : Articles harmonisés avec ceux de la zone Ua.

Articles 3 et 4 : Les règles sont les mêmes que pour les autres secteurs classés en zone U, desservis et équipés, et complétées pour le secteur Ub1 des règles de la ZAC de Perredière.

Article 5 : Il n'est pas prévu de règle particulière au regard de la présence de réseaux et de la configuration des terrains.

Article 6 : Les règles de recul permettent d'assurer une cohérence de la trame urbaine et des conditions de sécurité publique : 5m des limites du domaine public (et 4m de l'axe des voies pour le secteur des Moines – *reprise des règles de la ZAC*). Certaines situations peuvent nécessiter une "adaptation" au regard de leur intégration volumétrique : dans le cas de réhabilitation ou d'extension des bâtiments existants ne respectant pas la règle de recul (sous condition), et pour les ouvrages techniques ou d'intérêt collectif (pour leurs besoins fonctionnels).

Article 7 : Les règles permettent d'assurer une cohérence d'implantation. Implantation en limite ou $H=L/2$, avec au minimum 3m (4m en Ub1).

Article 8 : Les règles prévues permettent de gérer des espaces de respiration entre des constructions pouvant atteindre une hauteur de R+4.

Article 9 : Le CES s'applique uniquement aux constructions à usage d'activités de manière à préserver la dominante d'habitat de la zone et à gérer les nuisances occasionnées vis à vis de l'habitat (reprise du CES du POS).

Article 10 : La hauteur maximum s'élève à R+4 pour maintenir une cohérence de gabarits (immeubles préexistants à cette hauteur) et économiser l'espace en cas d'extension (surélévation possible).

Article 11 : Cet article est rédigé de manière similaire à la zone Ua et Ud pour assurer une cohérence d'ensemble au regard de leur proximité. Les mêmes dispositions particulières seront admises pour des architectures innovantes, notamment dans le cas de démarche environnementale, en cohérence avec les principes du développement durable (recherche bio-climatique, économie d'énergie...).

Article 12 : Les termes de cet article sont semblables à ceux de la zone Ud dans un souci de cohérence d'ensemble de la ville.

Article 13 : Les règles sont les mêmes qu'en zone Ua et Ud pour assurer une cohérence paysagère au regard de leur proximité.

Article 14 : Le COS est limité à 0,40 pour favoriser une rationalisation des espaces de manière homogène sur la zone Ub. En cohérence avec les objectifs en matière d'environnement, la commune a souhaité mettre en place le dépassement de COS pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. Ainsi, le COS pourra être porté à 0,48 dans les secteurs Ub (majoration de 20% telle que prévue dans l'article L.128-1 du code de l'urbanisme).

QUARTIER DE LA LIEUSE



Les limites de la zone UC du quartier de la Lieuse reprennent les limites de la zone UCa du POS.

Afin de préserver l'environnement paysager et le cadre de vie du secteur (ouverture sur les espaces périphériques notamment, espaces de respiration internes), des espaces verts à préserver ont été définis (hachures) - en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

La zone Uc

Elle correspond au secteur de la Lieuse, qui a fait l'objet d'un plan d'aménagement particulier. Les équipements, activités et services compatibles avec cette destination y sont autorisés.

D'une manière générale, les règles du PLU reprennent celles du POS, adaptées au type de constructions (implantation, volumétrie, densité...). L'objectif est de poursuivre la logique urbaine et architecturale du secteur sans augmenter la densité existante, déjà forte.

Articles 1 et 2 : Les occupations du sols interdites et admises sous conditions correspondent à celles dispensées aujourd'hui. L'habitat est fortement favorisé, ainsi que les ouvrages cohérents avec cette destination. Les occupations du sol interdites correspondent à des destinations nuisantes, incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Pour l'extension des constructions et de surface des annexes : les règles du POS sont reconduites.

Articles 3 et 4 : Les règles du POS sont reconduites. Les terrains sont desservis et équipés.

Article 5 : Il n'est pas prévu de règle particulière au regard de la présence de réseaux et de la configuration des terrains.

Article 6 : Les règles de recul sont les mêmes qu'au POS : 5m des limites du domaine public. De manière à éviter tout stationnement sur la voie publique (pour des raisons de sécurité et de fonctionnement), des dispositions particulières sont imposées pour les accès automobiles. Certaines situations peuvent cependant nécessiter une "adaptation" au regard de leur fonction, de leur intégration volumétrique ou dans un souci de sécurité publique.

Article 7 : Les règles du POS sont reconduites de manière à gérer les extensions et l'implantation des annexes.

Articles 8 et 9 : Il n'est pas prévu de règle particulière au regard du caractère des lieux (parcelles de petite taille avec une forte densité) et dans un souci d'organisation de l'espace (le POS prévoyait une distance minimum de 4 m entre les constructions implantées sur une même propriété).

Article 10 : Les règles du POS sont reconduites pour maintenir une cohérence de gabarits (R+1)

Article 11 : Les règles du POS sont reconduites de manière à assurer une cohérence architecturale.

Article 12 : Les règles du POS sont reconduites : le ratio correspond aux besoins connus (2 places de stationnement par logement).

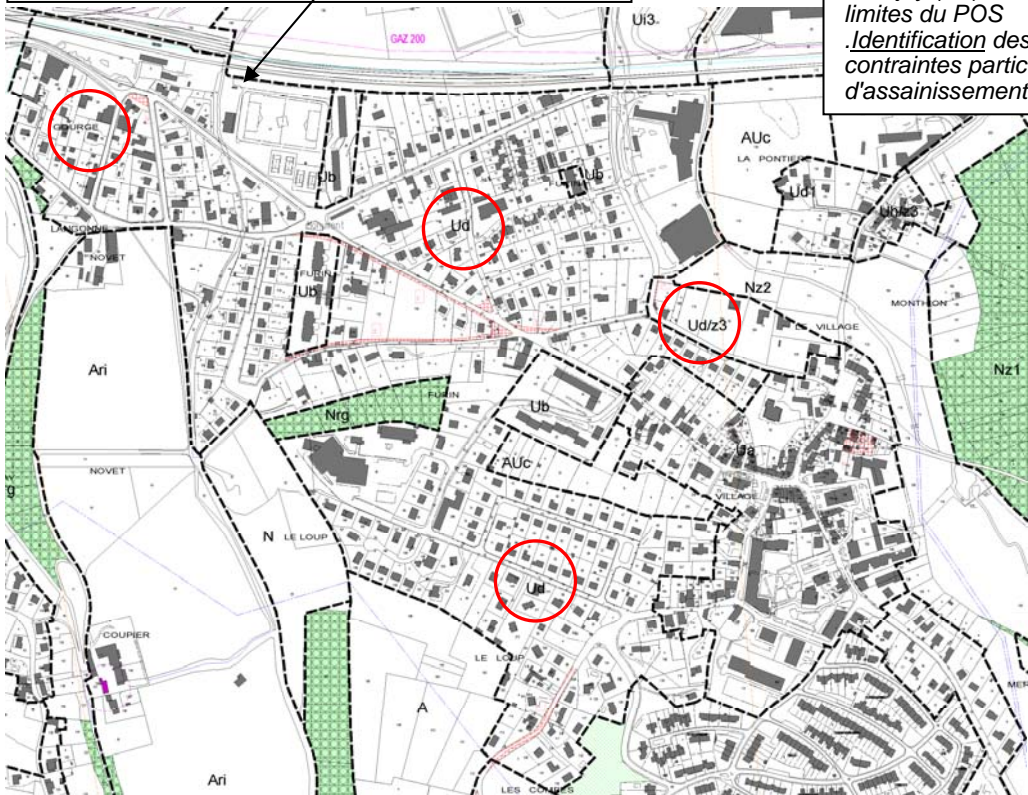
Article 13 : En application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, des espaces verts (identifiés au plan de zonage) sont à préserver de manière à conserver des espaces d'aération dans cette zone bâtie très dense. Ils peuvent être utiles pour la gestion des eaux pluviales : des bassins de rétention pourront donc y être créés.

Article 14 : Les diverses règles de la zone Uc gèrent les gabarits des constructions d'une manière pragmatique par rapport au contexte local. Le recours au COS n'est donc pas utile.

Centre-ville Limite de la zone Ud : reprise du périmètre extérieur de la ville défini au POS (zone UB)

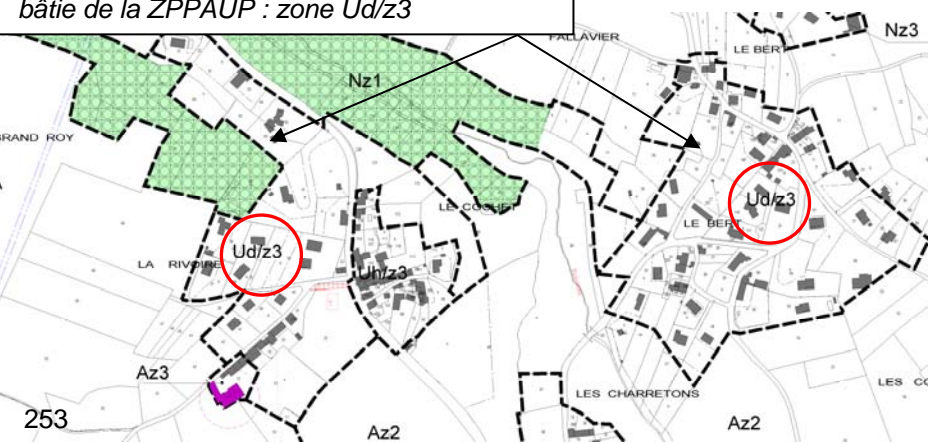
Secteur Montjay

. Distinction des zones d'habitat individuel (Ud) et du village de Montjay (Uh) – reprise des limites du POS
Identification des secteurs aux contraintes particulières d'assainissement : Ud2



La Rivoire – Le Bert Reprise de la zone bâtie de la ZPPAUP : zone Ud/z3

Les Moines Reprise de la zone d'habitat individuel et individuel groupé de la ZAC de Perredière (secteurs ZDg – ZDe) : zone Ud1



La zone Ud

Elle correspond aux secteurs à dominante d'habitat individuel. Les équipements, activités et services compatibles avec cette destination y sont autorisés. Les règles du PLU sont adaptées à ce type de constructions et notamment en terme d'implantation, de volumétrie (hauteur limitée au faitage), de densité.

Certains secteurs de la zone Ud ont été identifiés du fait de leur particularité :

- Ud3 : compris dans la ZPPAUP, les règles s'imposent et le PLU les reprend ;
- Ud1 : correspondant au secteur de maisons individuelles du quartier des Moines. Les règles de la ZAC de Perredière ont été reprises ;
- Ud2 : correspondant aux secteurs dans lesquels des contraintes de gestion des eaux usées et eaux pluviales sont identifiées.

Articles 1 et 2 : Les occupations du sols interdites et admises sous conditions correspondent à celles dispensées aujourd'hui. Les occupations du sol interdites correspondent à des destinations nuisantes, incompatibles avec le voisinage des zones habitées. (articles harmonisés entre zones).

Articles 3 et 4 : Les règles du POS sont reconduites.

Article 5 : Dans toutes les zones Ud encore non desservies par le réseau public d'assainissement collectif, les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental s'appliquent (une surface minimale de 1000m² est exigée).

Article 6 : Les règles de recul permettent d'assurer une cohérence de la trame urbaine et des conditions de sécurité publique : 5m des limites du domaine public. Comme en Ub, certaines situations peuvent nécessiter une "adaptation" au regard de leur intégration volumétrique : dans le cas de réhabilitation ou d'extension des bâtiments existants ne respectant pas la règle de recul (sous condition), et pour les ouvrages techniques ou d'intérêt collectif (pour leurs besoins fonctionnels).

Article 7 : Les règles du POS sont reconduites pour assurer une cohérence d'implantation.

Article 8 : Il n'est pas prévu de règle particulière dans un souci d'économie d'espace (le POS prévoyait une distance minimum de 3 m entre les constructions implantées sur une même propriété).

Article 9 : Les règles du POS sont reconduites : le CES s'applique uniquement aux constructions à usage d'activités de manière à préserver la dominante d'habitat de la zone et à gérer les nuisances occasionnées vis à vis de l'habitat.

Article 10 : Les règles du PLU simplifient le mode de calcul de la hauteur et donnent une règle unique pour toutes les constructions. La hauteur maximum est toutefois conservée : 9m au faitage pour maintenir une cohérence de gabarits. En Ud/z3, la règle de hauteur est celle du règlement de la ZPPAUP.

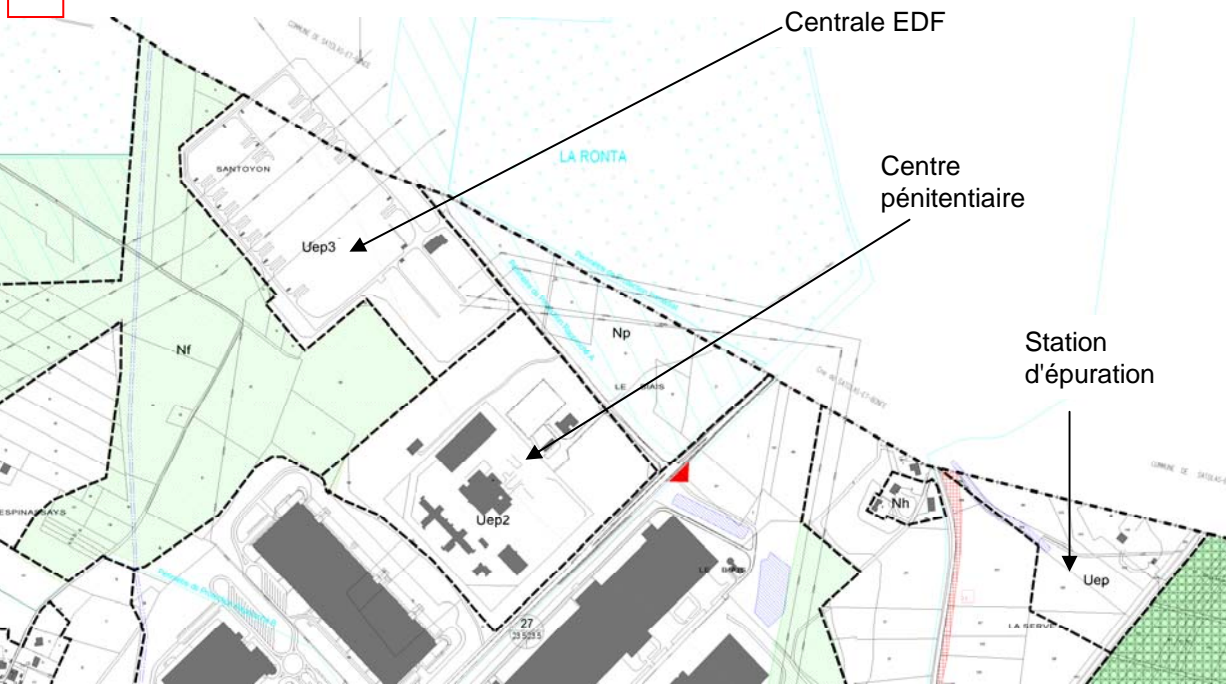
Article 11 : Cet article est rédigé de manière similaire à la zone Ua et Ub pour assurer une cohérence d'ensemble au regard de leur proximité. Des dispositions particulières seront admises pour des architectures innovantes, notamment dans le cas de démarche environnementale, en cohérence avec les principes du développement durable (recherche bio-climatique, économie d'énergie...).

Article 12 : Les termes de cet articles sont semblables à ceux de la zone Ub, et complétés par ceux du secteur Ud/z3.

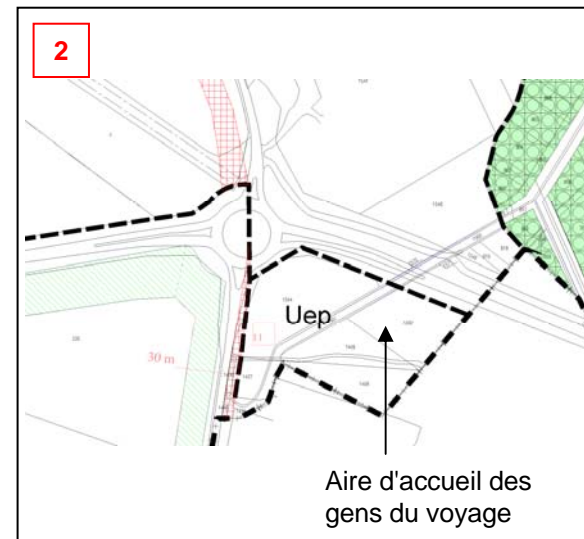
Article 13 : Les règles sont les mêmes qu'en zone Ua et Ub pour assurer une cohérence paysagère au regard de leur proximité.

Article 14 : D'une manière générale, le COS est limité à 0.30, sauf en Ud1, où il est de 0.50 (maintien des règles de la ZAC de Perredière) et en Ud2 où il est de 0.15 pour tenir compte des contraintes liées à l'assainissement et aux eaux pluviales. En cohérence avec les objectifs en matière d'environnement, la commune a souhaité mettre en place le dépassement de COS pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. Ainsi, le COS pourra être porté à 0,36 dans les secteurs Ud (majoration de 20% telle que prévue dans l'article L.128-1 du code de l'urbanisme).

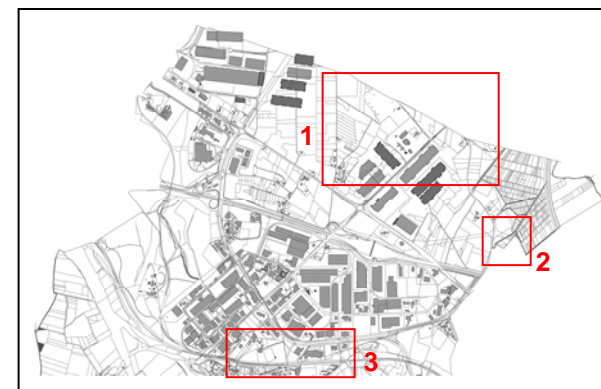
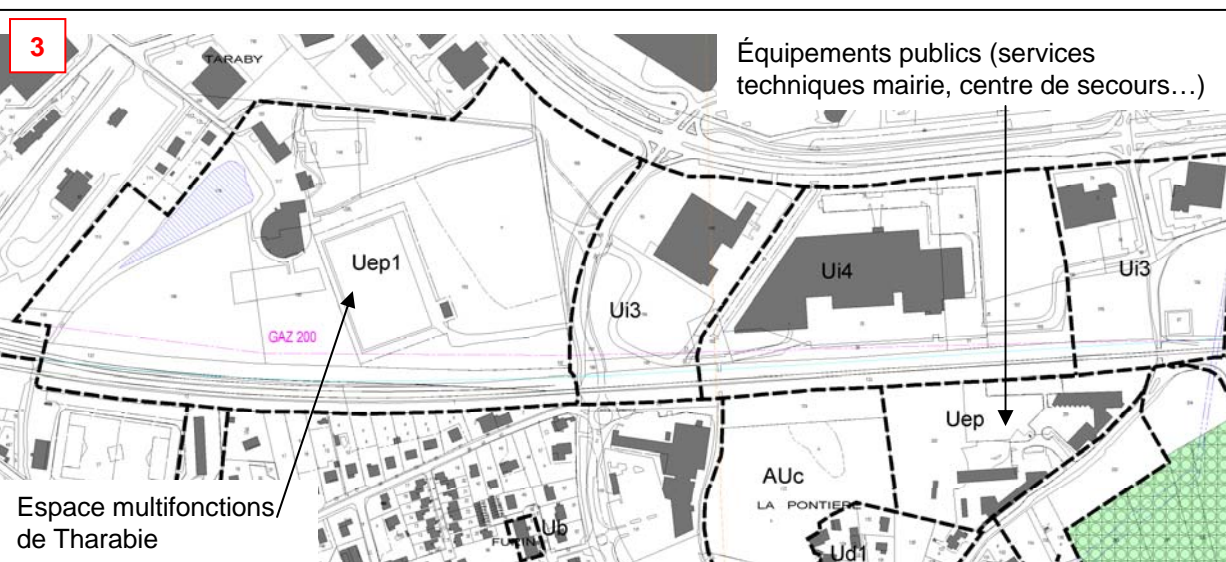
1



2



3



La zone Uep

Elle correspond aux secteurs accueillant des équipements publics ou des installations d'intérêt collectif.

Cette zone n'existait pas au POS. Les règles ont pour objectif d'identifier les sites spécifiquement destinés à recevoir des installations et constructions ayant un intérêt général et nécessitant des règles adaptées. 3 sous-secteurs ont été identifiés pour utiliser des règles existantes au POS ou dans les ZAC et dont le fonctionnement est jugé satisfaisant aujourd'hui :

- Uep 1 : pôle multifonctions de Tharabie
- Uep 2 : centre pénitentiaire
- Uep 3 : centrale EDF.

Articles 1 et 2 : Seuls les équipements et installations d'intérêt général sont admises. Concernant le centre pénitentiaire et le pôle multifonctions de Tharabie, les règles du POS et de la ZAC sont reconduites.

Articles 3 et 4 : Les règles sont adaptées aux terrains, actuellement desservis et équipés.

Article 5 : Il n'est pas prévu de règle particulière au regard de la présence de réseaux et de la configuration des terrains.

Article 6 : Les règles de recul permettent d'assurer une cohérence de la trame urbaine et des conditions de sécurité publique : 5m des limites du domaine public et 5m de la voie ferrée. Comme dans les autres zones, certaines situations peuvent nécessiter une "adaptation" au regard de leur intégration volumétrique : dans le cas de réhabilitation ou d'extension des bâtiments existants ne respectant pas la règle de recul (sous condition), et pour les ouvrages techniques ou d'intérêt collectif (pour leurs besoins fonctionnels).

Article 7 : Les règles permettent d'assurer une cohérence d'implantation tout en préservant la compatibilité entre la vocation de la zone et le voisinage.

Article 8 : Il n'est pas prévu de règle particulière dans un souci d'économie d'espace et de nécessité lié à l'organisation d'ensemble des équipements au sein d'une même zone.

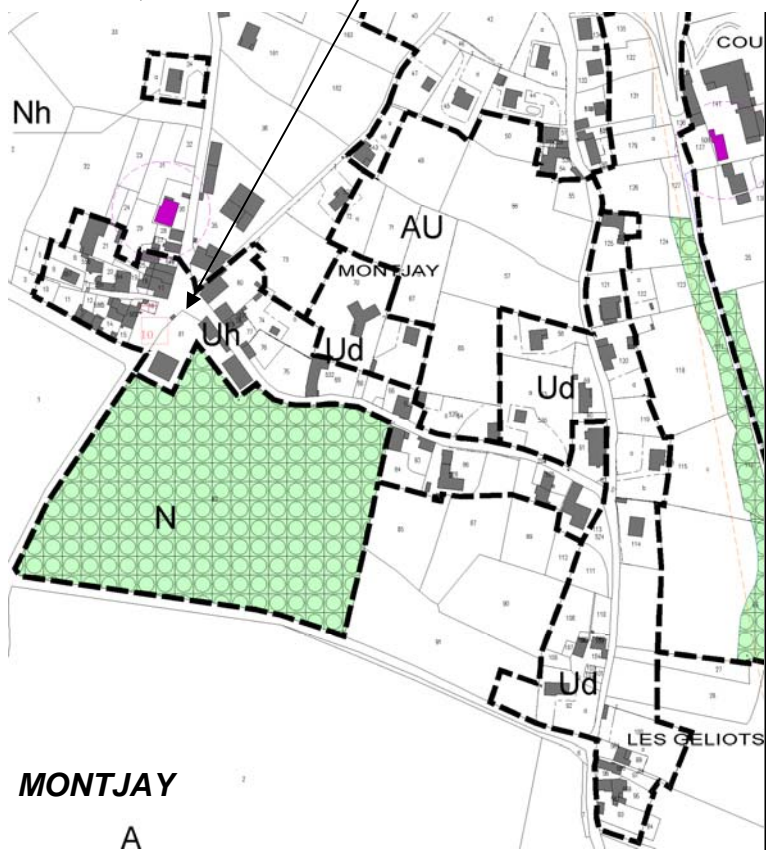
Article 9 : Le CES s'applique uniquement aux secteurs correspondant au pôle multifonctions de Tharabie (Uep1) et au centre pénitentiaire (Uep2). Les ratios de la ZAC et du POS sont reconduits de manière à préserver la cohérence établie jusque là et gérer les nuisances éventuellement occasionnées.

Articles 10, 11 et 12 : C'est en fonction du type de projet envisagé que la hauteur, l'aspect extérieur des constructions et les besoins en stationnement seront déterminés. Concernant le stationnement, le principe à retenir est de réaliser un stationnement suffisant répondant aux besoins de l'opération projetée et situé sur des parkings adaptés, en surface et en dehors des voies dédiées à la circulation publique.

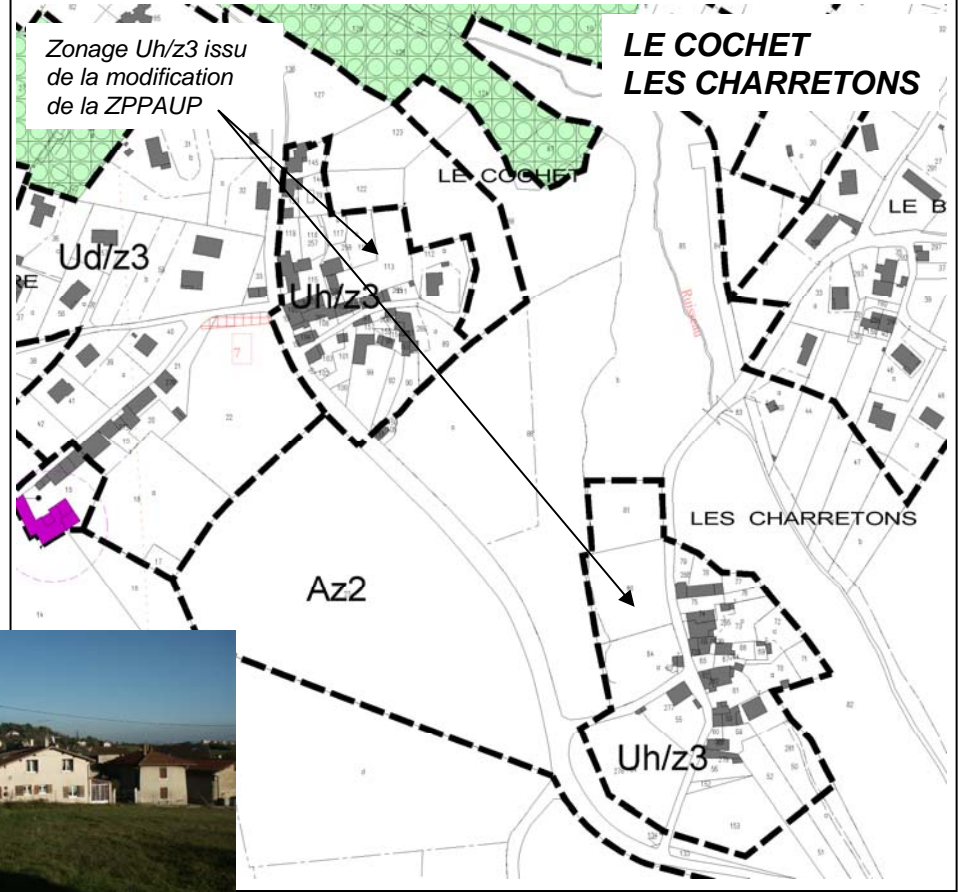
Article 13 : Les règles établies répondent à un objectif d'insertion paysagère des équipements publics et de leurs abords passant par l'aménagement paysager et la végétalisation des espaces libres, dans la continuité de ce qui a pu être réalisé dans les ZAC (les zones Uep se situant essentiellement dans la partie nord de la commune).

Article 14 : Il n'est pas opportun de définir un COS au vu du caractère ponctuel et spécifique des projets d'équipements publics ou d'intérêt général.

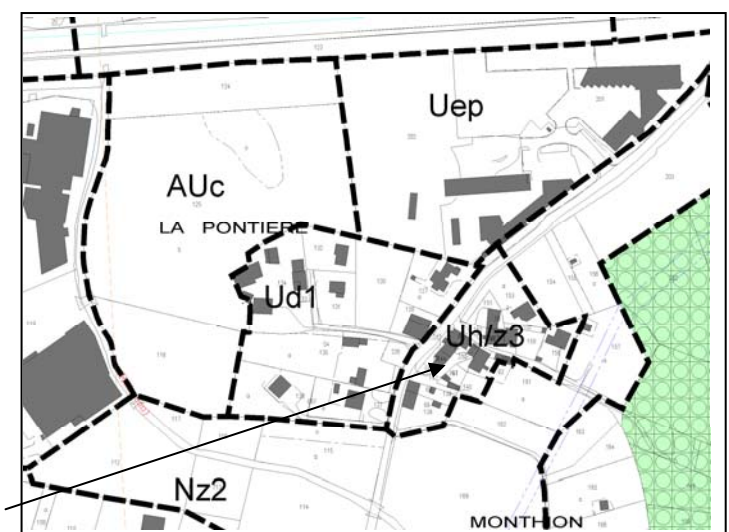
Zonage Uh sur le hameau de Montjay : identification de la partie ancienne du village aux spécificités d'implantation (alignement), de volumétries, d'architecture...



MONTJAY
A



Le Cochet



LA PONTIERE
Zonage Uh/z3 de la ZPPAUP

La zone Uh

Elle correspond aux hameaux anciens (Montjay, les Charretons, le Cochet, la Pontière). Cette zone n'existait pas au POS.

Les règles ont été créées dans l'objectif de préserver l'identité marquée des hameaux : le mode d'implantation du bâti, densité, volumétries (harmonisation des hauteurs), caractéristiques architecturales (en particulier, les façades et les toitures). Les réhabilitations devront préserver les caractéristiques du bâti (réhabilitation des enduits, des toitures...), et les nouvelles constructions devront se fondre dans cet environnement.

La zone Uh est composée d'un sous-secteur Uh/z3, correspondant aux hameaux anciens situés dans la ZPPAUP et reprenant par conséquent les mêmes règles.

Articles 1 et 2 : Comme dans les autres zones U, les occupations du sol interdites correspondent à des destinations nuisantes, incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Articles 3 et 4 : Les règles correspondent au caractère des lieux et de la présence des équipements.

Article 5 : Dans les secteurs en assainissement non collectif, des règles sont établies pour les projets prévoyant la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel. Dans ce cas, la règle reprend les termes du Règlement Sanitaire Départemental (surface minimum de terrain de 1000m²).

Article 6 : Le principe général est une implantation à l'alignement, l'objectif étant de préserver la structure des groupements anciens et en particulier la notion d'alignement de la façade et des murs. Certaines situations peuvent cependant nécessiter une « adaptation » au regard de leur fonction et de leur intégration volumétrique : dans le cas de réhabilitation ou d'extension des bâtiments existants ne respectant pas la règle de recul (sous condition), pour les ouvrages techniques ou d'intérêt collectif (pour leurs besoins fonctionnels), ou pour poursuivre la continuité des constructions.

Article 7 : L'objectif est de préserver la structure d'origine des hameaux et de s'adapter à la densité du bâti et à la configuration des parcelles : l'implantation se fera donc en limite ou à 3m. De plus, dans un souci de préservation du caractère architectural du bâti ancien, des dispositions complémentaires permettent de préserver les continuités bâties et l'unité architecturale des bâtiments anciens.

Articles 8 et 9 : Il n'est pas prévu de règle particulière au regard du caractère des lieux (un bâti imposant et regroupé), où souvent, le bâtiment couvre une grande partie de la parcelle. Dans un souci de préservation du caractère architectural du bâti ancien, des dispositions spécifiques permettront de préserver les continuités bâties.

Article 10 : La hauteur maximum est harmonisée avec les règles de la ZPPAUP (6m à l'égout), ce qui laisse la possibilité de faire évoluer un bâtiment existant tout en maintenant une cohérence de gabarits (objectif : favoriser les réhabilitations) : 2 niveaux ou 7m à l'égout.

Article 11 : Cet article est plus renseigné que les autres zones U pour assurer la qualité des réhabilitations notamment. Comme dans les autres zones, les mêmes dispositions sont admises pour des architectures innovantes, notamment dans le domaine environnemental (recherche bio-climatique, économie d'énergie...).

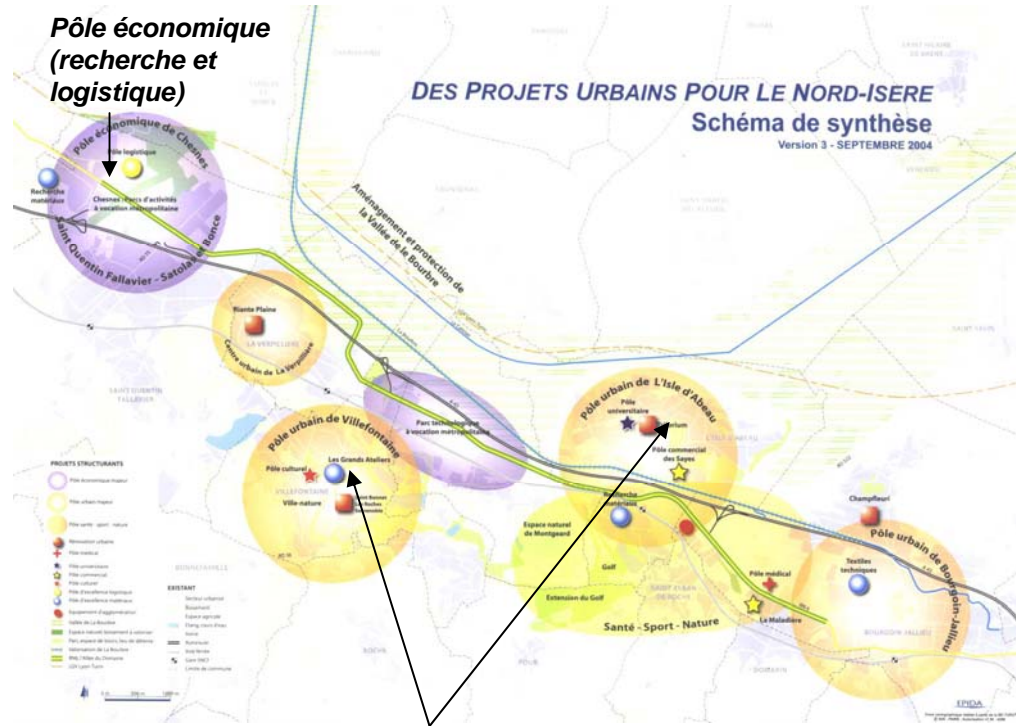
Article 12 : Les règles correspondent aux besoins connus et tiennent compte de la taille des ménages et de la taille des logements. Il est prévu, dans le cas d'impossibilités techniques de réaliser les places de stationnement demandées, des solutions palliatives souples permettant de respecter le caractère des villages.

Article 13 : Cet article permet de respecter l'aspect des villages en imposant des plantations adaptées au caractère des lieux.

Article 14 : La configuration des terrains et la structure des hameaux n'exigent pas de définir un COS.



- | EXISTANT | EN PROJET |
|-----------------------|---|
| Habitat | Habitat |
| Activités économiques | Requalification / restructuration urbaine |
| Boisement | Equipement structurant |
| Espace agricole | Activités économiques, commerciales et tertiaires |
| Etang cours d'eau | Services (personnes, poids lourds) |
| Voie | Pôle de services |
| Autoroute | Site stratégique à étudier |
| Voie ferrée | Aménagement paysager (voiries, cheminements) |
| Gare SNCF | Espace naturel, boisement à valoriser |
| Limite de commune | Parc, espace de loisirs, lieu de détente |
| | Zone humide à préserver |
| | Vallée de La Bourbre |
| | Valorisation de La Bourbre |
| | Détournement des flux de crue de La Bourbre |
| | Bassin d'eaux pluviales |
| | RNE, l'Allée du Domaine |
| | Voie à réaliser ou à aménager |
| | Itinéraire mode doux |
| | LGV Lyon-Turin |



Autres pôles mixant habitat, commerces, services, équipements scolaires...

Source : EPIDA

La zone Ui

La zone Ui correspond au parc d'activités de Chesnes, destinée à accueillir des activités industrielles, de services et de bureaux. Les secteurs concernés sont ceux couverts par les ZAC de Chesnes (Tharabie (achevée), La Noirée, Chesnes Nord et Chesnes Ouest – en cours) ainsi que d'autres secteurs situés à proximité et de fonction similaire.

Cette zone n'existait pas au POS : sa création permet d'intégrer les règles des ZAC dans le PLU. Les objectifs pour la rédaction des règles sont les suivants :

- simplifier et clarifier les règles des ZAC
- préserver les droits acquis
- harmoniser certaines règles (comme par exemple les règles de recul, de hauteur, de stationnement...).

La rédaction des règles de la zone Ui s'est inspirée des règles des ZAC les plus récentes dans un souci de cohérence avec les opérations récemment autorisées.

Il s'agit pour la zone Ui de suivre un objectif qualitatif, visant à avoir une homogénéité urbaine, architecturale et paysagère des parcs d'activités de Chesnes. L'objectif est de rendre cohérente la structure générale du site en travaillant à partir des règles existantes des ZAC, assez différentes et qui ont évolué au fur et à mesure de leurs créations et de leurs modifications. La rédaction des règles s'est effectuée en concertation avec l'aménageur des ZAC (EPIDA).

Le principe retenu pour gérer les activités interdites ou autorisées est de créer une zone Ui générale pour les activités industrielles et les services et bureaux liés. Un découpage en sous-secteurs a ensuite été défini pour autoriser en plus certaines autres activités. Ces sous-secteurs ont été choisis soit au vu d'une spécificité des fonctions existantes à renforcer... :

- Ui1 : dont la vocation complémentaire est l'activité commerciale
- Ui2 : dont la vocation complémentaire est l'activité artisanale
- Ui3 : dont la vocation complémentaire est l'activité artisanale et commerciale.

...soit à une typologie urbaine différente :

- Ui4 : soumis à un CES différent des autres zones Ui et ses sous-secteurs.

Les choix pour le PLU permettent ainsi de :

- gérer les constructions existantes (gérer leur évolution, limiter les friches industrielles),
- définir des principes pour les constructions neuves (implantation, typologie architecturale...)
- donner des orientations paysagères (paysagement des voies, traitement des abords des constructions, parkings...).

LES PRINCIPES GENERAUX RETENUS POUR LA ZONE Ui : UNE HARMONISATION DES REGLES :

Une gestion de la densité par des règles harmonisées :

- règles de recul, CES (à 50%), hauteurs (à 18m), proportions en espaces verts
- suppression de la SHON dans l'article 14

Des principes de desserte communs :

- pas de desserte directe sur la RD1006, les dessertes doivent se faire par des contre-allées
- les principes de voies nouvelles figurent sur le plan de zonage

Des reculs par rapport aux voies permettant d'afficher une hiérarchie du réseau viaire : autoroute, voie ferrée, axes structurants (RD1006, VP1, RD75, RD124), autres voies

Des reculs et emprises des voies reprenant l'indication des PAZ pour une cohérence d'ensemble :

- par exemple, des objectifs sont affichés pour la RD1006 : l'Allée du Domaine doit se démarquer et implique des reculs plus importants que les autres axes comme la VP1 ou la RD75.

Zone Ui globale : reprend les périmètres des ZAC de Tharabie, La Noirée, Chesnes Ouest et Chesnes Nord

Zone Ui : passage de la zone NA du POS en Ui au vu de la configuration des terrains (desserte suffisante par les réseaux et voiries)

Zone Ui1 : identification du pôle de service

Zone Ui4 reprise des limites de la ZAC de La Noirée pour ce secteur aux capacités constructives différentes des autres zones Ui (CES plus élevé) – objectif : préserver les droits acquis



Zone Ui3 délimitation de secteurs à vocation mixte industriel, artisanal et commercial

Zone Ui2 délimitation d'un secteur à vocation mixte industriel et artisanal



Articles 1 et 2 : Les occupations du sol interdites et admises sous conditions orientent la vocation de la zone vers une destination industrielle et artisanale ou commerciale. Les commerces ou l'artisanat sont ciblés uniquement sur certains secteurs pour préserver la vocation générale des parcs de Chesnes. L'objectif de mixité des fonctions est donc affiché pour la zone Ui avec la dominante industrielle, de services et de bureaux.

Commerces : en application de l'article L.123-1 2° du Code de l'Urbanisme qui permet de "*définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées*", le PLU définit la spécificité du secteur Ui3 : "les activités commerciales doivent correspondre à de la vente de fournitures industrielles intéressant à titre principal une clientèle professionnelle". Cette règle répond à un objectif de fonctionnalité qui doit être cohérente avec le reste du parc économique et correspondre aux besoins des industriels. Il ne s'agit en aucun cas de développer une zone commerciale "classique" comme il est prévu sur d'autres communes de l'agglomération de l'Isle d'Abeau (voir ci-contre les orientations par pôle). C'est pourquoi les commerces autorisés ont été ciblés.

Les autres commerces admis se situent en secteur Ui1. Ce secteur correspond au pôle de services créé pour améliorer et renforcer le niveau de services rendus aux usagers des parcs d'activités de Chesnes. Au vu de l'envergure "métropolitaine" de ces parcs d'activités, l'objectif est de concevoir une aire d'accueil à proximité de l'autoroute offrant une gamme de services et de commerces répondant aux besoins (hôtels, garderie, commerces de détail, banque...). Le projet est d'ailleurs en cours de réflexion avec une approche environnementale du projet architectural.

Habitation : l'habitation est également admise pour répondre à des besoins de surveillance et de gardiennage des locaux industriels. Il s'agit de logements de fonction dont les règles reprennent celles définies dans les ZAC. Les règles du PLU permettent également de gérer les habitations existantes : afin de privilégier la dominante industrielle de la zone, les extensions des habitations existantes sont limitées (à 15% de la SHON existante).

Articles 3 et 4 : Les règles relatives à l'accès aux terrains permettent de gérer une accessibilité en toute sécurité (accès sur la voie, largeur, accessibilité aux véhicules de service, etc...) et une desserte interne fonctionnelle (manœuvre des poids-lourds...). Les axes majeurs de circulation sont ciblés pour des raisons de sécurité publique.

En ce qui concerne les réseaux (eau potable, eaux usées...), les terrains doivent être desservis (exigence liée à la protection de la nappe phréatique et aux règles des DUP des captages de la Ronta, du Loup et de Morellon).

Article 5 : Il n'est pas prévu de règles particulières au regard de la configuration des lieux, de la présence de réseaux et pour respecter les termes des lois SRU et UH dans un objectif de rationalisation des terrains en vue d'une mixité des fonctions urbaines.

Article 6 : Les règles correspondent à des objectifs :

- de hiérarchisation des voies (axes structurants)
- de sécurité (espace de transition entre la construction et la voie),
- de paysage (espace ouvert le long de la voie),
- de limitation des nuisances (acoustique, olfactive, etc...).

Des dispositions différentes sont possibles sous conditions pour tenir compte d'une adaptation pragmatique liée aux lieux : c'est le cas pour les ouvrages techniques annexes pouvant nécessiter la proximité immédiate de la voie (poste de gardiennage, poste de distribution d'énergie...).

Article 7 : Ici, l'individualisation des constructions est privilégiée pour ménager des "espaces de respiration" entre des constructions souvent de tailles importantes et dans un souci de sécurité publique (existence d'installations à risques technologiques, limiter les risques de propagation des incendies...). La construction sur limite n'est donc pas autorisée et des reculs sont définis (en cohérence avec les règlements de ZAC : 6m).

Article 8 : La configuration des lieux ne nécessite pas de réglementer cet article.

Article 9 : D'une manière générale, l'objectif est de conserver les droits acquis et l'emprise au sol a été définie dans un souci d'organisation d'ensemble, d'aération du tissu urbain et de fonctionnalité (les constructions nécessitant pour la plupart de grands espaces de stationnement pour poids-lourds en lien avec la fonction de logistique). Un CES plus élevé est admis pour le secteur Ui4 dont la typologie urbaine contraste avec les autres et afin de conserver les droits alors acquis au moment de la création de la ZAC.

Article 10 : La hauteur de 18 mètres correspond au gabarit des constructions de logistique. La hauteur a été définie pour une cohérence d'ensemble. Une hauteur supérieure (de 35m) est définie uniquement pour le secteur Ui1, de manière à identifier clairement le pôle de service comme point d'accueil majeur des parcs d'activités.

Article 11 : Les règles relatives à l'architecture des constructions correspondent à la recherche d'une simplicité des formes et des aspects pour assurer une harmonie et le caractère industriel des lieux. L'objectif est également d'assurer la qualité architecturale des constructions industrielles. Les éléments majeurs d'appréciation seront principalement des volumes simples et une unité de couleurs.

Article 12 : Les ratios de stationnement reprennent ceux établis dans les règlements de ZAC. L'objectif est de tenir compte d'une globalité des espaces : desserte + emplacement.

Article 13 : L'article sur les espaces libres est particulièrement développé en lien avec le plan de paysage établi par l'EPIDA. Il s'agit d'avoir un traitement paysager des abords des constructions, des aires de stationnement, des abords des voiries (hiérarchisation des voies), des aires de stockage... : plantation de bouquets d'arbres, bande plantée le long des axes structurants... Des espaces verts (ciblés également dans les orientations d'aménagement) sont à préserver ou à aménager pour souligner leur rôle d'agrément, de zone tampon entre habitations et activités économiques ou utiles pour la gestion des eaux pluviales (bassin de rétention).

Article 14 : Il n'apparaît pas souhaitable, au regard du caractère de la zone, de mettre en œuvre un COS. La gestion des prospectes et des hauteurs apparaît suffisante pour maîtriser l'implantation des constructions.

La zone Uy

La zone Uy est une zone équipée, réservée au dépôt d'hydrocarbures situé au sud du territoire communal et aux installations et locaux nécessaires à leur fonctionnement.

Les occupations et utilisations du sol interdites ou admises ainsi que les règles suivantes (articles 3 à 14) reprennent celles du POS dans un souci de cohérence avec l'existant (poursuite d'un fonctionnement aujourd'hui satisfaisant).

Quelques modifications mineures ont été opérées de manière à mettre en cohérence les occupations admises et la vocation de la zone : cela concerne les dispositions pour le commerce.



LES ZONES A URBANISER : AU

Les zones AU sont des zones naturelles qui seront urbanisables sous certaines conditions. Une organisation d'ensemble est nécessaire pour admettre les nouvelles constructions. Elles permettent de maîtriser le rythme de développement avec la sécurisation de la ressource en eau, l'extension des réseaux et des équipements (voiries...).

La zone AU « indicé » (urbanisable à court terme) :

3 zones ont été déterminées en fonction de leur vocation principale et d'orientations pour leur aménagement :

- une zone AUc est créée (à proximité du centre-ville) : à vocation d'habitat. Il s'agit d'une ancienne zone NAe du POS.

Les conditions de son ouverture à l'urbanisation sont une opération d'aménagement d'ensemble.

Les règles d'implantation applicables sont celles de la zone Ud au regard de la cohérence urbaine des terrains concernés (continuité du tissu bâti existant). Le changement de vocation de la zone (NAe – artisanale, au POS // AUc – habitat, au PLU) répond à des besoins en logements dont la construction n'est plus possible en centre-ville, positionné sous la zone C du PEB.

A noter également que le COS de la zone AUc reprend celui de la zone Ud (0.30). En cohérence avec les objectifs en matière d'environnement, la commune a souhaité mettre en place le dépassement de COS pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. Ainsi, le COS pourra être porté à 0,36 dans les secteurs AUc (majoration de 20% telle que prévue dans l'article L.128-1 du code de l'urbanisme).

- deux zones AUi (AUia et AUib) : à vocation d'activités économiques. Il s'agit des zones NAi du POS, situées sur le secteur de Campanos.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont :

- une opération d'aménagement d'ensemble et

- le respect des orientations d'aménagement (pièce 2.2 du PLU). En référence à l'étude "entrée de ville" réalisée au moment du POS sur ce secteur de Campanos, les orientations d'aménagement des deux zones AU "indicé" prévoient des principes d'implantation du bâti, de paysage ou encore d'accès.

De plus, dans un souci de cohérence urbaine et paysagère avec la zone Ui située en continuité, les règles d'implantation applicables aux secteurs AUia et AUib reprennent celles de la zone Ui.

Quelques différences sont à noter cependant, notamment en terme d'accès (article 3), de hauteur (article 10) ou encore de stationnement (articles 1 et 12) dans un souci de cohérence avec l'étude "entrée de ville".

La zone AU « strict » (urbanisable à moyen ou long terme) :

Les zones AU correspondent aux secteurs de développement insuffisamment équipés.

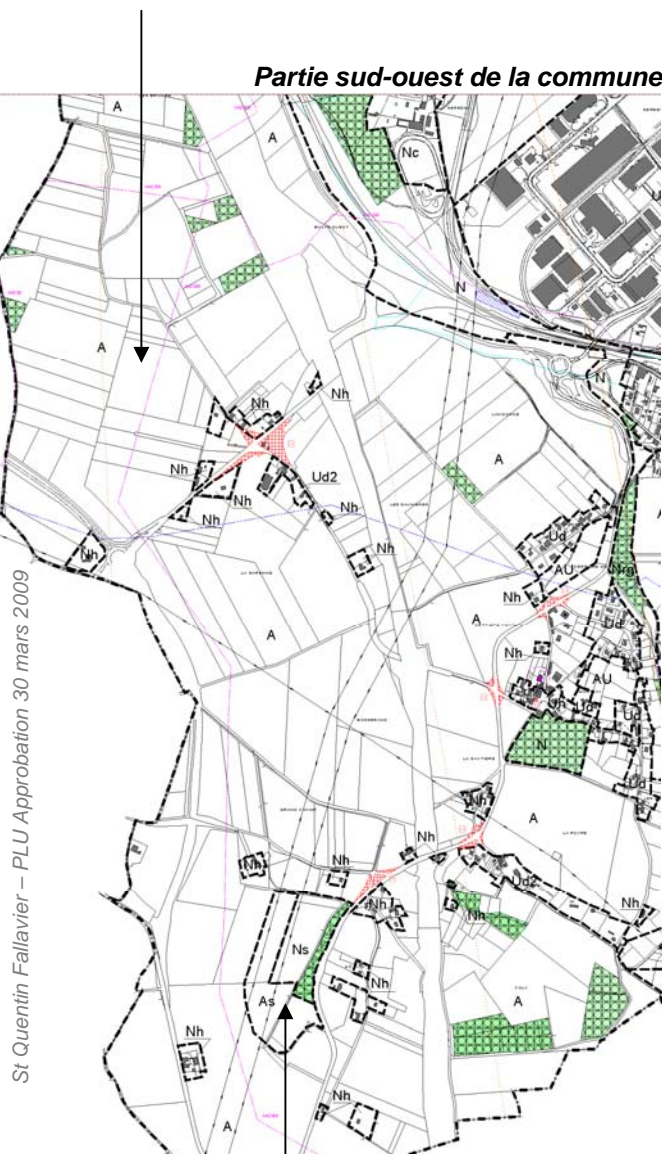
Leur constructibilité est conditionnée par la création de réseaux d'eaux usées, eaux pluviales, d'acheminement de la ressource en eau potable ou encore par l'aménagement sécurisé des accès et voiries de desserte.

Contrainte liée à l'assainissement : au vu de la non-conformité de la STEP de Traffeyère, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU « strict » est conditionnée d'abord à la mise en conformité du système d'assainissement.

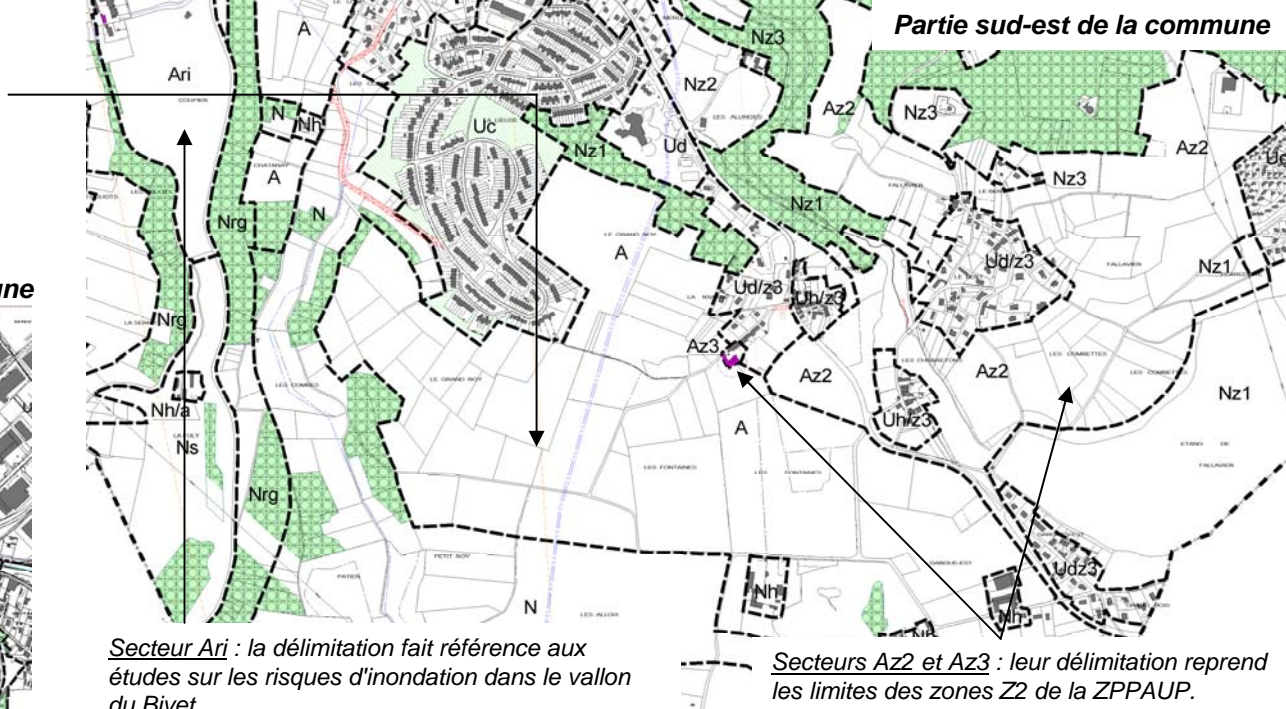
Chaque zone AU « strict » ne sera urbanisable que par modification ou révision du PLU, une fois le projet élaboré et les conditions d'équipement améliorées. Les règles seront déterminées à ce moment là. Le PLU gère aujourd'hui uniquement les besoins d'équipement de la zone en réseaux ou autre équipement technique.

SECTEUR SUD

Délimitation de la zone A : les limites tiennent compte des espaces agricoles remembrés et de la présence de grands espaces homogènes situés au sud-ouest et sud-est de la commune. La délimitation reprend notamment les zones NC du POS.



Partie sud-ouest de la commune



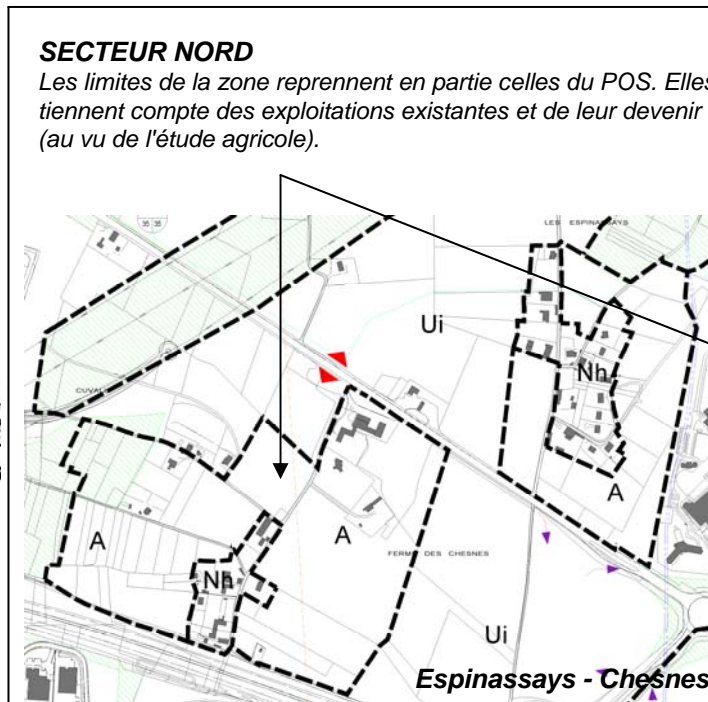
Partie sud-est de la commune

Secteur Ari : la délimitation fait référence aux études sur les risques d'inondation dans le vallon du Bivet.

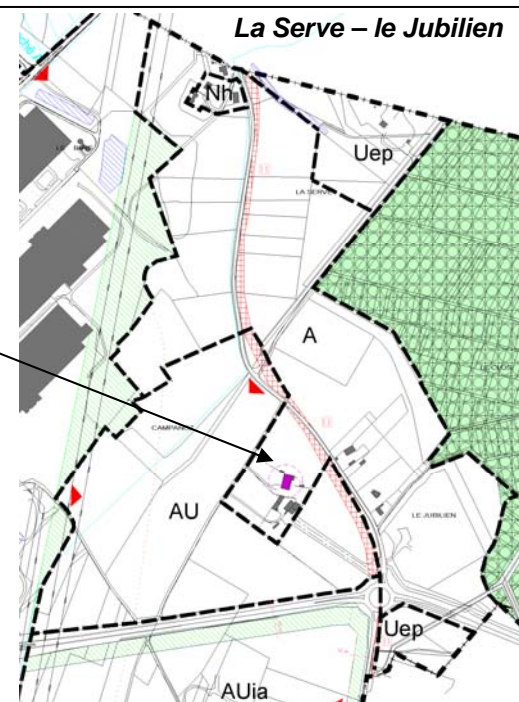
Secteurs Az2 et Az3 : leur délimitation reprend les limites des zones Z2 de la ZPPAUP.

SECTEUR NORD

Les limites de la zone reprennent en partie celles du POS. Elles tiennent compte des exploitations existantes et de leur devenir (au vu de l'étude agricole).



Espinassays - Chesnes



La Serve – le Jubilien

LA ZONE AGRICOLE : A

Sont classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Certains secteurs de la zone A ont été identifiés du fait de leur particularité :

- identification de la ZPPAUP en zone agricole (Az2 et Az3), les règles s'imposent et le PLU les reprend – *cf. page suivante* ;
- secteurs concernés par un risque naturel : Ari (risque faible d'inondations), pour lequel des prescriptions ou recommandations particulières sont édictées pour se prémunir des risques identifiés
- secteur agricole sur lequel une ZNIEFF est identifiée : As, sur une partie du marais de la Centgonnière (l'autre partie, non agricole et boisée est classée en Ns).

Articles 1 et 2 : Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, seules sont autorisées dans cette zone les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et à l'exploitation agricole.
L'article 2 précise les règles spécifiques pour l'habitation de l'exploitant agricole, en terme de situation (dans le volume ou à proximité immédiate du bâtiment d'exploitation), et de densité (SHON limitée) pour permettre des facilités de fonctionnement tout en évitant une évolution incompatible avec l'objet de la zone. La proximité immédiate et l'intégration des habitations dans le volume de l'activité assurera la pérennité du logement spécifiquement destiné à l'exploitant agricole.
En secteur As, est affichée la préservation des milieux naturels concernés.

Articles 3 et 4 : Les règles du POS sont reconduites. Les équipements seront adaptés aux activités dispensées et à la nature des sols.

Article 5 : Cet article concerne les secteurs pour lesquels l'assainissement autonome des constructions admises est possible. Les règles indiquent la manière dont les terrains devront donc être équipés.

Article 6 : Les reculs imposés par rapport aux voies (5m) reprennent ceux édictés par le POS. Ils permettent une évolutivité d'aménagement des voies. Des dispositions différentes sont admises pour les équipements publics pour des raisons de fonctionnement.

Article 7 : Les règles du POS sont reconduites. La règle de prospect permettra de maintenir une ouverture des espaces : conserver une marge de recul par rapport aux limites. Des dispositions différentes sont admises pour les équipements publics pour des raisons de fonctionnement.

Articles 8 et 9 : Le caractère ouvert des lieux et le type d'ouvrages admis dans les zones A ne nécessitent pas la mise en œuvre de règles. La règle du POS (article 8) est donc supprimée.

- Article 10 :** La hauteur maximum est fixée uniquement pour les constructions à usage d'habitation non comprises dans les bâtiments à usage agricole. Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les autres bâtiments (sauf en Az2) au regard de la spécificité des zones A où la fonctionnalité des ouvrages impose la hauteur des constructions.
- Article 11 :** L'article 11 est plus détaillé que celui du POS de manière à intégrer les différentes typologies des constructions présentes en zone A. Ainsi les règles sont précisées pour les constructions traditionnelles existantes et pour les bâtiments d'exploitation agricole de manière à assurer une bonne insertion dans le site (aspect des façades notamment).
- Article 12 :** Le caractère de la zone et la spécificité des occupations et utilisations du sol admises n'impose pas de réglementer le stationnement des véhicules, sauf en secteur Az2 et Az3 dans un souci de cohérence avec les règles de la ZPPAUP. Dans tous les cas, le stationnement devra s'opérer en dehors du domaine public.
- Article 13 :** Les règles sont pragmatiques et correspondent à la nature des lieux. Des espaces verts (boisements) identifiés dans la ZPPAUP notamment sont à préserver de toute construction dans un souci paysager. Des espaces verts sont à préserver ou à aménager pour souligner leur rôle d'agrément, de zone tampon entre habitations et activités économiques ou utiles pour la gestion des eaux pluviales (bassin de rétention).
- Article 14 :** De la même manière qu'au POS, le COS n'est pas réglementé : le caractère ouvert des lieux et le type de constructions envisagées n'imposant pas d'avoir de dispositions particulières.

Retranscription de la ZPPAUP en zone A du PLU :

Comme il a été expliqué dans les pages précédentes, la zone agricole de la ZPPAUP, Z2, a été reportée dans le PLU en zone Az2. Un cas particulier est toutefois à noter :

Cas particulier du secteur de La Rivoire – Az3 :

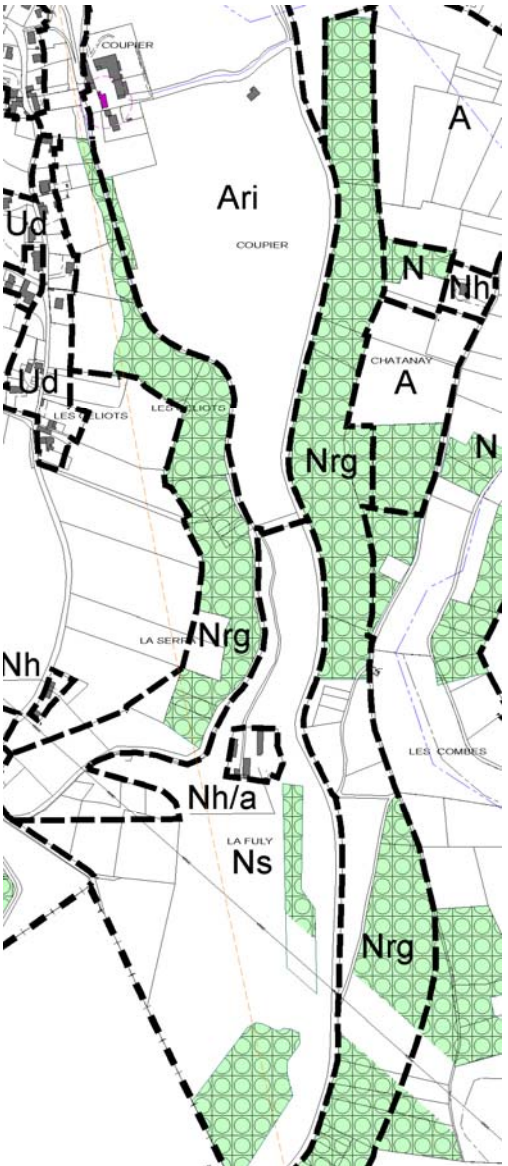
Ce secteur est classé en zone bâtie dans la ZPPAUP (Z3). Celle-ci prévoit la possibilité de construire.

La législation des zones Agricoles des PLU et l'article R.111-3 du Code Rural ont pour objectif de protéger les bâtiments agricoles et leurs abords, notamment ceux abritant du bétail, pour leur permettre de travailler correctement en ayant des espaces de proximité pour faire transiter le bétail.

Aussi, le report de la zone bâtie Z3 de la ZPPAUP en secteur Ud/z3 dans le PLU autour de l'exploitation située à La Rivoire va dans le sens contraire aux objectifs communaux de préserver et pérenniser l'agriculture.

Ainsi le zonage du secteur n'a pas été maintenu en secteur bâti de la ZPPAUP (ou Ud/z3) et a été classé dans la zone agricole du PLU en Az3.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES



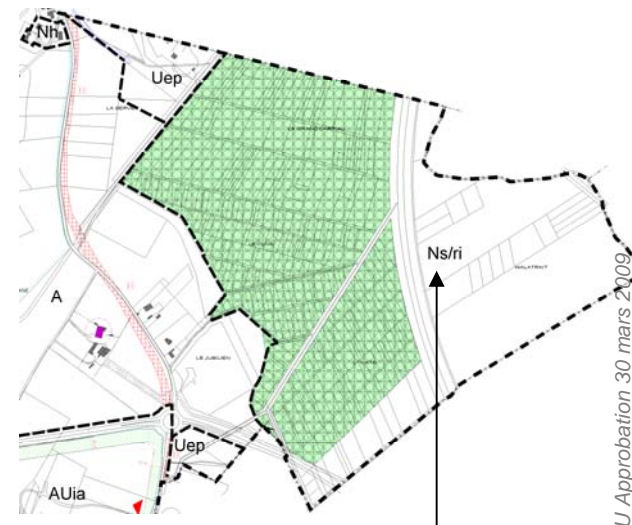
Secteur vallon du Bivet

Délimitation d'une zone à enjeux environnementaux sur le vallon du Bivet (ZNIEFF) en Ns et Nh/a devant prendre en compte ce patrimoine naturel et secteur à risques de glissements de terrain (Nrg) : en référence aux cartes de risques et aux limites existantes au POS.



Secteur dépôt pétrolier

La délimitation de la zone Nx reprend les documents réglementaires sur les risques liés au dépôt pétrolier.



Secteur de la Bourbre

Délimitation de la zone à enjeux environnementaux et à risques d'inondation : en référence à la ZNIEFF identifiée et aux cartes de risques du PPRi.

PRISE EN COMPTE DES PERIMETRES DE PROTECTION DE CAPTAGE ET DU PARC FORESTIER

Secteurs Np : les limites de zone reprennent les limites définies par la DUP portant sur les captages du Loup et de la Ronta.

Secteur Nf : les limites du parc forestier reprennent à la fois celles des PAZ et identifient le projet d'extension au sud de la RD1006 (en concertation avec l'EPIDA).



LA ZONE NATURELLE : N

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones comportent plusieurs secteurs :

Nc : maison de retraite et centre équestre

Nf : parc forestier

Nh et Nh/a : secteurs bâtis de taille limitée

Np : périmètres de protection de captages

Ns : zone à enjeux environnementaux (ZNIEFF, zone humide)

Nx : soumis à un risque technologique

Nz1, Nz2, Nz3 : secteurs naturels, agricoles et bâtis de la ZPPAUP.

Retranscription de la ZPPAUP en zone N du PLU :

Comme il a été expliqué dans les pages précédentes, la zone naturelle de la ZPPAUP, Z1, a été reportée dans le PLU en zone Nz1. 2 cas particuliers sont toutefois à noter :

Cas particulier du secteur de la ferme des Allinges – Nz2 :

Ce secteur est classé en zone agricole dans la ZPPAUP (Z2). Celle-ci prévoit, outre les constructions à usage agricole, la possibilité de créer des aménagements et des constructions à usage culturel d'intérêt général (équipement public par exemple).

La législation des zones Agricoles des PLU ne prévoit pas ce type d'aménagement (voir art. R.123-7 du Code de l'urbanisme) et le report du site en zone A ne permettrait pas d'évolution.

L'objectif communal étant de valoriser le site des Allinges et le patrimoine bâti existant, le zonage du secteur n'a pas été maintenu en agricole (ou Az2) et a été classé en Nz2. Cette modification est simplement une prise en compte de la législation du PLU (qui autorise en zone N des aménagements tels que prévus précédemment) et la règle écrite du secteur Nz2 reprend strictement la règle de la ZPPAUP.

Cas particulier des constructions isolées – Nz3 :

De la même manière que pour le secteur des Allinges, le maintien de constructions isolées ou de secteurs bâtis de taille limitée en zone A exclurait toute évolution ou amélioration du bâti.

L'objectif étant de préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti du secteur de Fallavier, il s'avère nécessaire de prévoir leur évolution, donc de les inclure à la zone N, zone qui autorise la réhabilitation du bâti existant (aménagement dans le volume) – *nota : ce principe est le même que pour les secteurs Nh (hors ZPPAUP)*. C'est le cas par exemple du hameau du Bourbonnois ou de La Fessy.

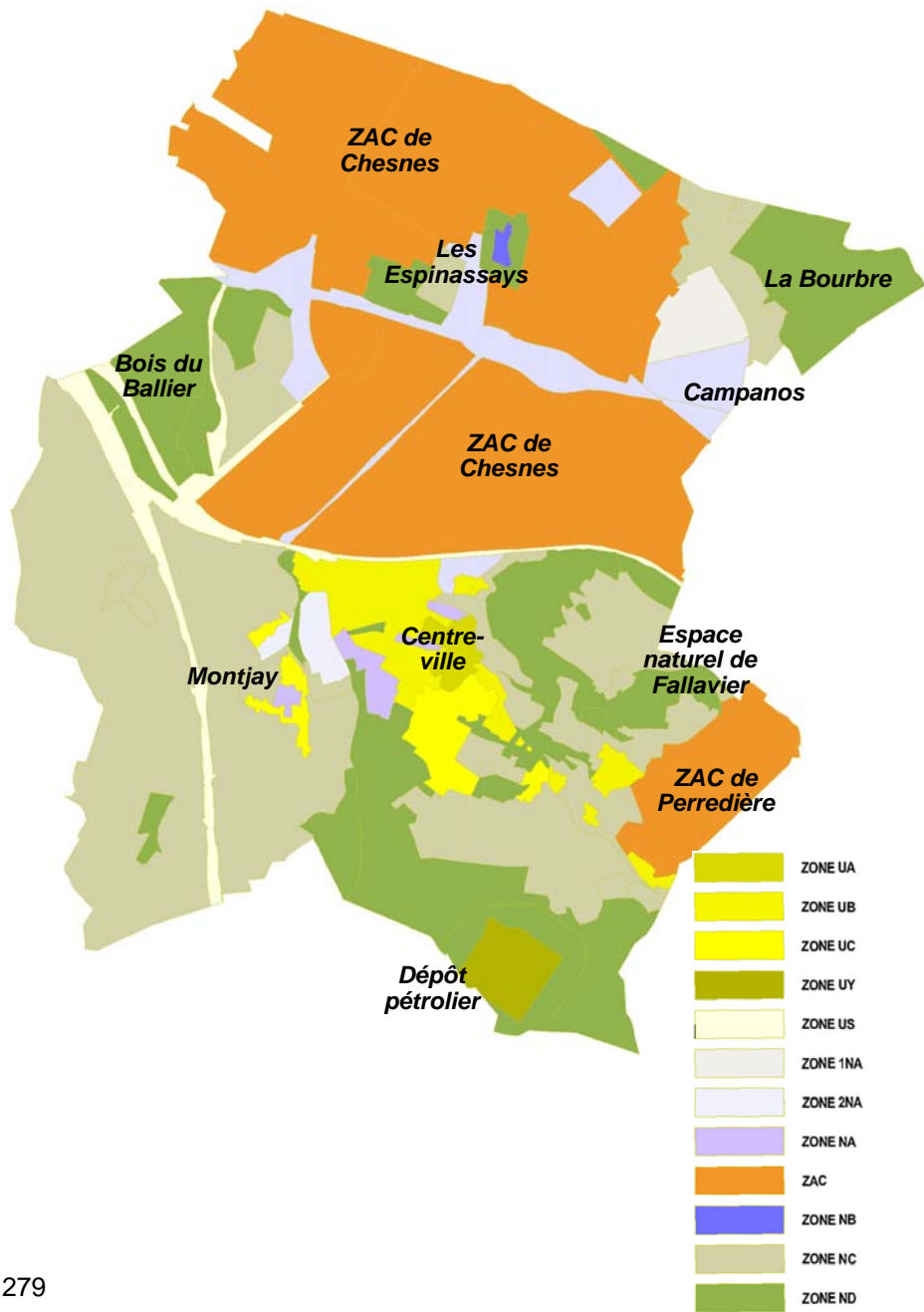
- Articles 1 et 2 :** D'une manière générale, dans les zones N, les occupations et utilisations admises correspondent au caractère de la zone (exploitation de la forêt) et aux besoins des services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.
- En secteur Nc, l'objectif est de permettre un fonctionnement correct des installations en place.
 - En secteur Nf, il s'agit de poursuivre l'aménagement du parc forestier dans un souci écologique et comme prévu dans le plan d'aménagement des parcs de Chesnes.
 - En secteur Nh, l'extension limitée du bâti existant est affichée pour maîtriser l'évolution de constructions éparses ou groupes de constructions de taille réduite ponctuant la zone agricole. Le secteur Nh/a est particulier car il s'agit de permettre à l'activité en place de se poursuivre tout en limitant les impacts sur l'environnement (du fait de son positionnement dans le vallon du Bivet) et en se prémunissant des risques naturels. Il s'agit aussi dans le secteur Nh de mettre en valeur le bâti isolé à caractère patrimonial.
 - En secteurs Np et Ns, sont affichées la préservation des milieux naturels concernés.
 - En secteur Nx, il s'agit de se prémunir des risques technologiques identifiés liés au dépôt pétrolier (reprise du POS).
 - En secteurs Nz1, Nz2 et Nz3, il s'agit de poursuivre la préservation et l'aménagement des zones concernées par la ZPPAUP.
- Articles 3 et 4 :** Les équipements seront adaptés aux activités dispensées et à la nature des sols.
- Article 5 :** Cet article concerne les secteurs pour lesquels l'assainissement autonome des constructions admises est possible. Les règles indiquent la manière dont les terrains devront donc être équipés.
- Article 6 :** Les reculs imposés par rapport aux voies (5m) reprennent ceux édictés par le POS. Ils permettent une évolutivité d'aménagement des voies. Des dispositions différentes sont admises pour les équipements publics pour des raisons de fonctionnement.
- Article 7 :** Les règles du POS sont reconduites. La règle de prospect permettra de maintenir une ouverture des espaces : conserver une marge de recul par rapport aux limites. Des dispositions différentes sont admises pour les équipements publics pour des raisons de fonctionnement.
- Articles 8 et 9 :** Le caractère ouvert des lieux et le type d'ouvrage admis dans les zones N ne nécessitent pas la mise en œuvre de règles. La règle du POS (article 8) est donc supprimée.
- Article 10 :** La préservation du bâti souhaitée dans les secteurs concernés par la ZPPAUP (maîtrise de l'évolution...), impose la maîtrise des hauteurs. La règle reprend celle de la ZPPAUP pour les secteurs Nz1, Nz2 et Nz3.
- Article 11 :** Le caractère ouvert des lieux impose une réglementation pragmatique qui fait référence à l'article R111-21 du code de l'urbanisme et une gestion particulière des secteurs Nz1, Nz2 et Nz3 en fonction de leur caractère :
- Nz1, Nz2 et Nz3 : l'évolution du bâti concerné sera examinée en tenant compte des dispositions réglementaires de la ZPPAUP.
- Article 12 :** Le caractère de la zone et la spécificité des occupations et utilisations du sol admises n'impose pas de réglementer la stationnement des véhicules, sauf dans les secteurs concernés par la ZPPAUP.
- Article 13 :** Les règles sont pragmatiques et correspondent à la nature des lieux. Des espaces verts identifiés au plan de zonage sont à préserver ou à aménager dans un souci naturel et paysager (le parc forestier est particulièrement concerné). Des espaces verts sont à préserver ou à aménager pour souligner leur rôle d'agrément, de zone tampon entre habitations et activités économiques ou utiles pour la gestion des eaux pluviales (bassin de rétention).
- Article 14 :** De la même manière qu'au POS, le COS n'est pas réglementé : le caractère ouvert des lieux et le type de constructions envisagé n'imposant pas d'avoir de dispositions particulières.

3ème PARTIE :

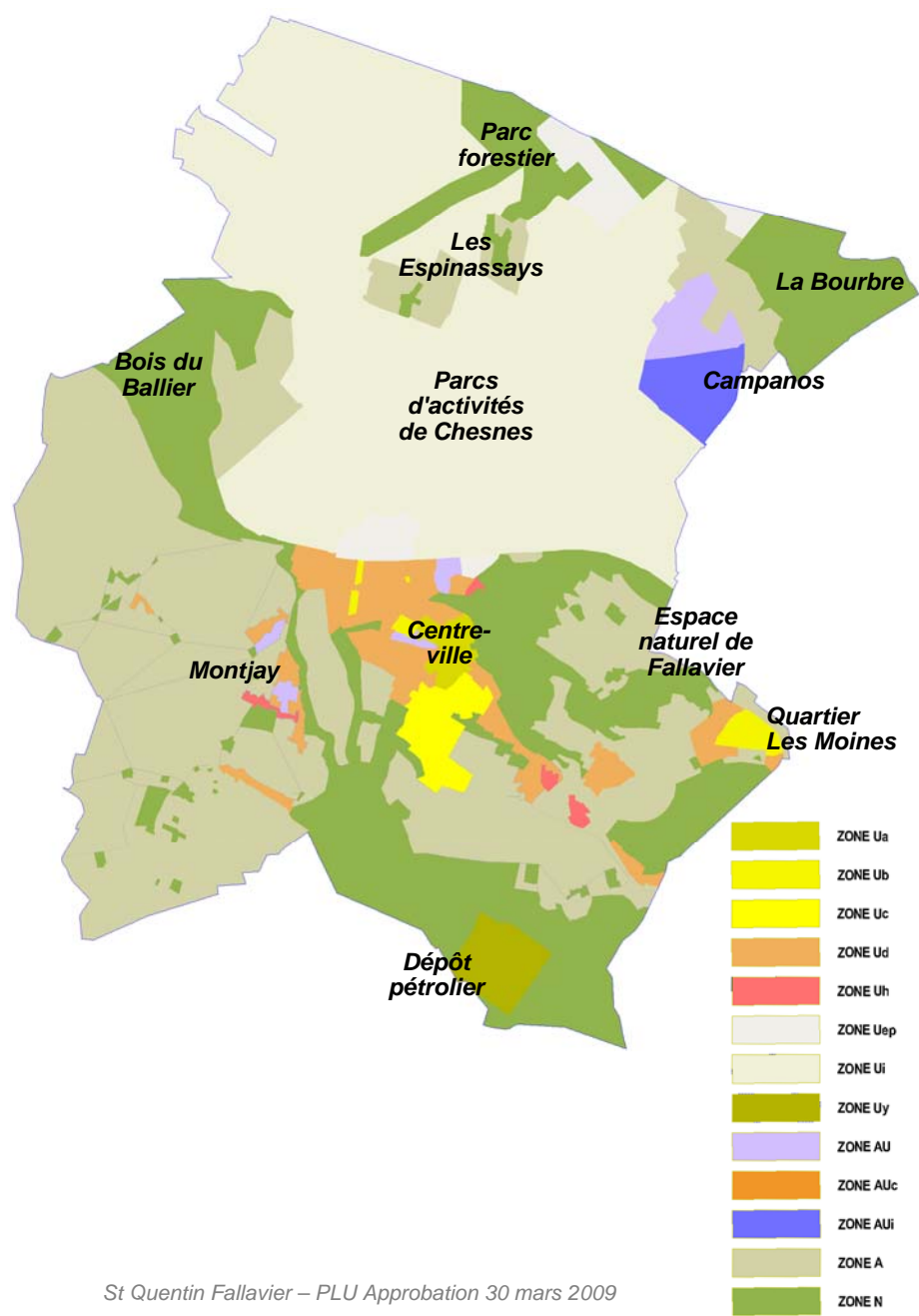
**ORIENTATIONS POLITIQUES DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL**

**3. BILAN DU PLU,
COMPARATIF AVEC LE POS**

POS



PLU



BILAN DES SURFACES DU PLU – COMPARATIF AVEC LE POS

D'une manière générale, le travail du PLU a permis d'affiner la vocation de certains secteurs et de se mettre en compatibilité avec les documents supra-communaux, en particulier avec la DTA et le PEB.

Le PLU a également été l'occasion d'intégrer les ZAC, qui font désormais partie des documents réglementaires du PLU (plan de zonage et règlement).

Par ailleurs, les réflexions ont été plus poussées sur l'identification des différentes zones aujourd'hui urbanisées (en terme de structure urbaine, de type d'habitat, de reculs, de typologie architecturale...), d'où la définition de plusieurs sous-secteurs dans la zone U.

Évolutions du zonage par rapport au POS :

- voir tableau et cartes ci-contre -

ZONES U

Forte augmentation des surfaces classées en U : cela est essentiellement lié à l'intégration des ZAC en zone U (création d'un secteur Ui) et également, mais de manière moins conséquente à l'intégration des zones NB.

ZONES D'URBANISATION FUTURE

Forte diminution des surfaces : cela est lié à plusieurs facteurs :

- intégration dans la zone Ui des emprises autoroutières et basculement de la zone NA situés au lieu-dit de Chesnes (secteur Nord) en zone Ui
- suppression des zones NA positionnées sous la zone C du PEB (exutoire du vallon du Bivet)
- redimensionnement de la zone NA de Langonne, pour prendre en compte les nuisances et contraintes liées au passage de la RD75
- classement de la zone NA du centre pénitentiaire en Uep (centre existant).

ZONES A ET N

Au total, le cumul des zones A et N est supérieur au cumul des zones NC et ND du POS. Cela s'explique par un ajustement des secteurs identifiés comme agricoles et naturels.

Zones A : augmentation des surfaces agricoles liée à :

- une nouvelle délimitation des zones agricoles en lien avec la définition de la zone agricole donnée par le code de l'urbanisme (définition plus restrictive des zones A par rapport aux anciennes zones NC).
- l'intégration d'une partie du vallon du Bivet correspondant aux espaces agricoles situés autour du moulin du Coupier (partie aval du vallon alors classé en NA).
- l'intégration des voies ferrées à la zone A (ancienne zone US du POS).

Zones N : augmentation des surfaces "naturelles" principalement liée à l'intégration des espaces naturels situés dans la ZAC de Perredière et correspondant à l'étang de Fallavier et les autres espaces naturels de la ZPPAUP.

EBC : ils sont en grande partie conservés, mais quelques uns sont supprimés en partie : sous les lignes électriques THT (pour l'entretien et l'accès à ces équipements), au niveau du bois du Ballier, une partie est supprimée afin de créer un réservoir d'eau potable (l'intérêt général du projet justifie la suppression d'une partie de l'EBC) et dans les secteurs correspondant à des espaces aujourd'hui non boisés : espaces occupés par des pylônes de télécommunication et concernés pas un projet d'installation d'un pylône servant à l'aéronautique (aéroport de St Exupéry) – localisation : secteur du vallon du Bivet, et espace naturel de Fallavier.

| SURFACES POS (en ha) | | SURFACES PLU (en ha) | |
|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| UA | 12,1 | Ua | 12,7 |
| UB | 70,6 | Ub | 11,2 |
| UC | 39,7 | Uc | 26,4 |
| US | 68,2 | Ud | 96,4 |
| UY | 25,4 | Uh | 6,2 |
| TOTAL U | 216 | Uep | 42,6 |
| ZAC | 843 | Ui | 767,1 |
| NB | 2,7 | Uy | 25,4 |
| NA | 130 | TOTAL U | 988 |
| 1NA | 25,1 | AU | 24,5 |
| 2NA | 15,6 | AUc | 4,8 |
| TOTAL NA | 170,7 | AUi | 28,8 |
| NC | 687,8 | TOTAL AU | 58,1 |
| ND | 446,4 | A | 761,7 |
| SURFACE TOTALE | 2366,6 | N | 558,8 |
| | | SURFACE TOTALE | 2366,6 |

Bilan des ZAC : au POS : 843 ha environ // au PLU : 767 ha environ.

Une différence liée à :

- l'inscription du parc forestier en zone Nf (environ 34 ha)
- l'inscription du périmètre de protection du captage du Loup en Np (environ 17 ha)
- ZAC de Perredière : redistribution des zones : l'étang de Fallavier est désormais classé en N et les zones concernées par la ZPPAUP sont classées en A et N (en cohérence avec le zonage ZPPAUP) – environ 25 ha.

COMPATIBILITE AVEC LA DTA - ZONES A VOCATION D'HABITAT (en capacité d'accueil de population)

| POS | | | | | | |
|-----------------------|---------------------|----------------------------|---|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| nom de la zone | surface totale (ha) | surface constructible (ha) | surface constructible (m ²) | nb de logements | nb habitants (hyp. Basse) | nb habitants (hyp. Haute) |
| 2NA Langonne | 3,11 | 0,933 | 9330 | 117 | 350 | 397 |
| NAc Montjay | 2,57 | 0,771 | 7710 | 96 | 289 | 328 |
| 2NA Vallon du Bivet | 12,5 | 3,75 | 37500 | 469 | 1406 | 1594 |
| NAb sous la Lieuse | 9,85 | 2,955 | 29550 | 369 | 1108 | 1256 |
| NAa centre-ville | 1,73 | 0,519 | 5190 | 65 | 195 | 221 |
| NAa sous centre-ville | 1,86 | 0,558 | 5580 | 70 | 209 | 237 |
| TOTAL | 31,62 | 9,49 | 94 860 | 1 186 | 3 557 | 4 032 |

| PLU | | | | | | |
|------------------------------|---------------------|----------------------------|---|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| nom de la zone | surface totale (ha) | surface constructible (ha) | surface constructible (m ²) | nb de logements | nb habitants (hyp. Basse) | nb habitants (hyp. Haute) |
| AU Langonne | 0,82 | 0,246 | 2460 | 31 | 86 | 105 |
| AU Montjay | 2,23 | 0,669 | 6690 | 84 | 234 | 284 |
| <i>2NA Vallon du Bivet</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>NAb sous la Lieuse</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| AUc centre-ville | 1,73 | 0,519 | 5190 | 65 | 182 | 221 |
| <i>NAa sous centre-ville</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| AUc La Pontière | 3,07 | 0,921 | 9210 | 115 | 322 | 391 |
| TOTAL | 7,85 | 2,36 | 23550 | 294 | 824 | 1001 |

COMPATIBILITE AVEC LA DTA - ZONES A VOCATION ECONOMIQUE (en terme de surfaces urbanisées ou urbanisables)

Ratios :

Pour le POS :

- COS = 0,40 pour les zones NAb (règle du POS) et NAa (calée sur les NAb au regard de leur positionnement dans le centre et pouvant être plus dense que les zones NAc)
- 0,30 pour les zones NAc (règle du POS) et 2NA (calée sur les NAc)
- 1 logt = 80m²
- 3 à 3,4 pers/logt (hypothèse basse et haute du POS de 1998).

On notera que le POS affichait des capacités d'accueil largement plus basses pour les surfaces affichées des zones NA.

Pour le PLU :

- COS = 0,30 pour toutes les zones AU et AUc
- 1 logt = 80m²
- 2,8 à 3,4 pers/logt (hypothèse basse basée sur les chiffres du recensement de 2006, hypothèse haute calée sur celle du POS)

Les zones AU indiquées en italique sont celles qui n'ont pas été conservées dans le PLU (soit par reclassement en A ou N soit parce qu'elles sont aujourd'hui bâties et sont donc classées en U).

Pour mémoire : du POS au PLU

- la zone Us a été intégrée aux autres zones : Ui, Uep... dans la mesure où cela n'est plus nécessaire de conserver une zone spécifique aux voies ferrées
- les zones Ui correspondent aux zones en ZAC dans le POS. Elles sont cependant moins importantes en terme de surface stricte car une partie des zones en ZAC a été basculée en zone Nf, Np ou encore en Uep (cf. pages précédentes)
- la zone NAe a été transférée en zone d'habitat (elle est devenue la zone AUc de la Pontière) – cf. tableau ci-dessus sur l'habitat.

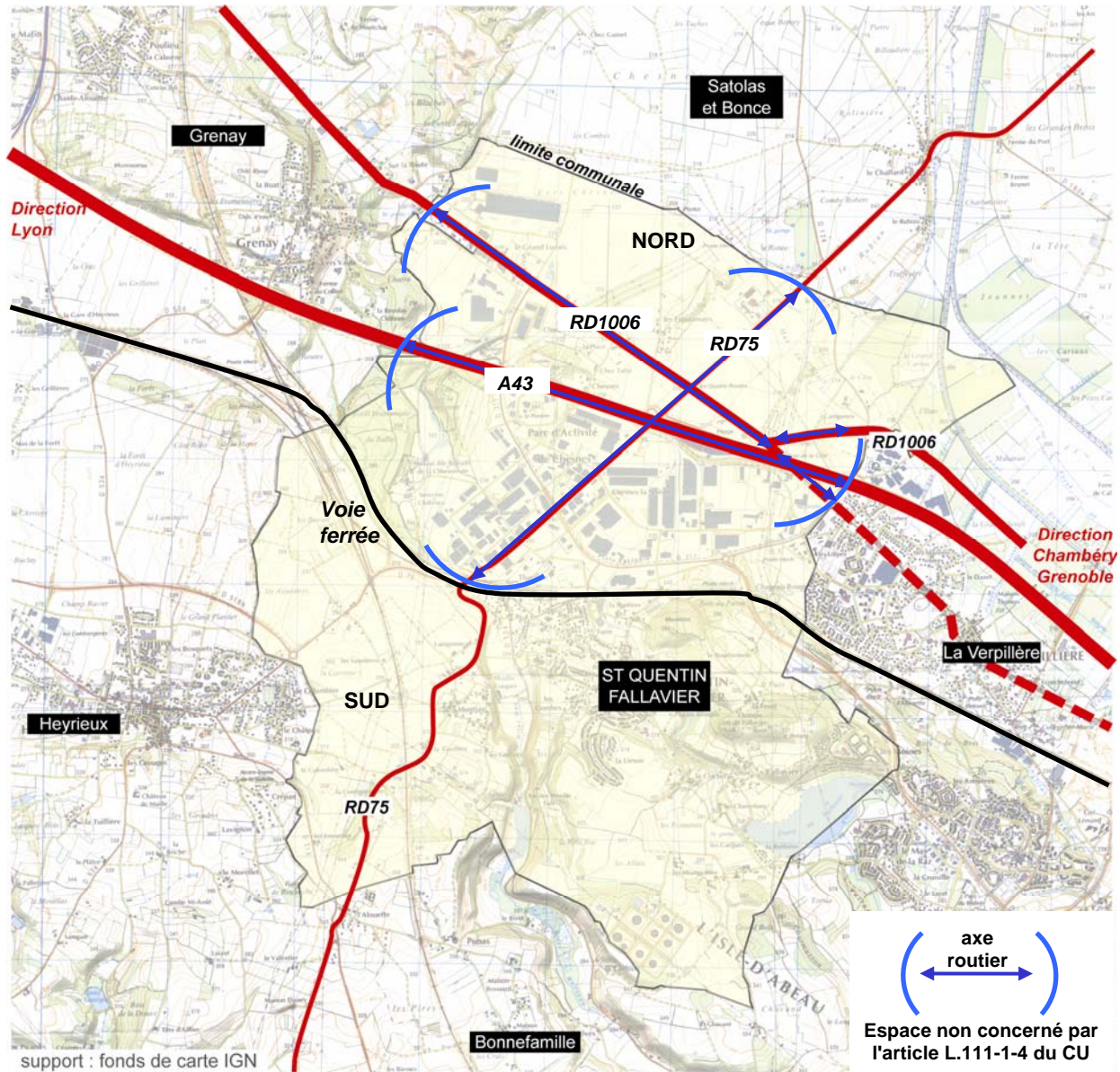
| POS | |
|--------------|---------------------|
| type de zone | surface totale (ha) |
| Us | 66 |
| Uy | 21 |
| ZAC | 840 |
| NAi | |
| NAe | |
| TOTAL | 927 |

| PLU | |
|---------------------|---------------------|
| type de zone | surface totale (ha) |
| <i>Us</i> | 0 |
| Uy | 25,4 |
| Ui et sous-secteurs | 767,1 |
| AUi | 28,8 |
| AU éco (Campanos) | 20,4 |
| <i>NAe</i> | 0 |
| TOTAL | 841,7 |

| DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX | TRADUCTION DANS LE PLU |
|--|---|
| <p>DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA)</p> <p>Orientations pour St Quentin Fallavier :</p> <p>- en matière d'urbanisation à vocation d'habitat : « la capacité d'accueil réelle totale en population de chaque commune, telle qu'elle résulte du POS ou du PLU opposable à la date d'ouverture de l'enquête publique de la DTA (1^{er} mars 2005), pourra être pleinement utilisée mais ne pourra pas être augmentée. »</p> <p>- en matière d'urbanisation à vocation économique : « la superficie des zones urbanisées ou urbanisables destinées à l'accueil d'activités économiques telle qu'elle résulte du POS ou du PLU opposable à la date d'ouverture de l'enquête publique de la DTA (1^{er} mars 2005) ne pourra pas être globalement augmentée. Des modifications du zonage sont néanmoins envisageables dans le cadre d'accords compensatoires entre les communes, sous réserve des autres dispositions de la DTA. »</p> | <p>HABITAT - Bilan des capacités d'accueil des zones à vocation d'habitat</p> <p>L'hypothèse de développement choisie par la commune en terme de d'accroissement démographique est une croissance modérée qui porterait la population à environ 7 000-7 500 habitants à l'horizon 2015-2020. On remarquera que le POS en vigueur au 1^{er} mars 2005 (date d'ouverture de l'enquête publique de la DTA) affichait des zones d'urbanisation future totalisant plus de 28 ha, sans compter les zones U où existaient des parcelles à bâtir. Ces surfaces importantes montrent une capacité d'accueil a priori plus élevée que ce qui était alors affiché comme objectif d'évolution démographique : en effet, pour mémoire, le POS affiche que les 28 hectares disponibles permettraient l'accueil de 290 à 390 logements, soit entre 870 à 1325 nouveaux habitants et une population totale d'environ 7000-7500 habitants.</p> <p>On peut supposer que les ratios pris pour calculer la capacité d'accueil en habitants sont plus « larges » au POS qu'au PLU actuel car pour une même surface de terrain, le nombre potentiel de nouveaux habitants varie beaucoup. L'hypothèse est que le POS se soit basé sur la consommation d'espace suivante : 1 logement (maison) = 700-1000m² de terrain constructible (le PLU est lui basé sur des ratios moins élevés).</p> <p><u>Afin de pouvoir comparer les capacités d'accueil en habitants</u> entre le POS (valant repère par rapport à la DTA) et le PLU, les calculs ont été basés sur les capacités constructives données <u>par les COS</u> : en effet, que ce soit dans le POS comme dans le PLU, les COS des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat varient entre 0.30 et 0.40 et permettent ainsi une comparaison.</p> <p><u>Explication des tableaux ci-contre :</u> Le PLU de mars 2009 affiche des zones d'urbanisation future totalisant une surface globale plus réduite qu'au POS, avec 7,8 ha, soit une capacité d'accueil en nouveaux habitants de l'ordre de 830 à 1000 personnes, portant la population totale de la commune à plus ou moins 7 100 habitants à l'horizon 2015-2020. Cette diminution des surfaces est liée à la prise en compte des nombreuses contraintes s'appliquant à la commune et traduit bien les objectifs d'évolution maîtrisée de la commune.</p> <p>➔ Au total, les objectifs "quantitatifs" en matière d'accueil de population rejoignent ceux affichés dans le POS en vigueur en 2005 tout en réduisant les surfaces constructibles. Ces objectifs sont néanmoins établis à long terme car le PLU ne peut pas réellement l'atteindre au vu des nombreuses contraintes s'appliquant au territoire communal, en particulier le PEB. Ainsi, les zones d'urbanisation future n'augmentent pas les capacités d'accueil du POS et le PLU est compatible avec les dispositions de la DTA.</p> <p>ACTIVITES ECONOMIQUES - Bilan des surfaces des zones à vocation économique</p> <p>De la même manière que pour les zones d'habitat, les surfaces réservées aux activités économiques ont diminué (en nombre d'hectares) pour intégrer le parc forestier et les périmètres de protection des captages aux zones N et préserver les zones agricoles à enjeux. Néanmoins, les surfaces commercialisées et commercialisables à court et moyen terme sont préservées.</p> <p>Le projet de PLU intègre les principes de la DTA. Les surfaces dédiées aux activités économiques préservent les surfaces offertes par les ZAC et prévoient l'urbanisation de secteurs destinés à être commercialisés (orientations d'aménagement notamment).</p> <p>➔ voir tableau page ci-contre.</p> |

| DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX | TRADUCTION DANS LE PLU |
|---|--|
| <p>Plan d'Exposition au Bruit (PEB)</p> <p><u>Orientations sur St Quentin Fallavier :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zone B</u> : interdit les nouvelles urbanisations à vocation d'habitat - <u>Zone C</u> : interdit les nouvelles constructions à vocation d'habitation (type habitat groupé ou immeubles collectifs) et les réhabilitations de constructions existantes accroissant la capacité d'accueil. - <u>Zone D</u> : interdit les nouvelles constructions à vocation d'habitation non munies d'une protection phonique. | <p>HABITAT SOUS LES ZONES B, C ET D</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>sous la zone B</u>, aucune urbanisation nouvelle à vocation d'habitat n'est prévue (la zone B couvre d'ailleurs qu'une petite partie de la zone de Chesnes Ouest – urbanisation à vocation économique) - <u>sous la zone C</u>, les capacités d'accueil de la population n'augmenteront que ponctuellement suite à d'éventuelles réhabilitations de bâtiments. En particulier, plusieurs zones d'urbanisation future ont été supprimées (voir pages précédentes). Les pages précédentes sur le bilan des zones et la compatibilité avec la DTA montrent en particulier que les zones d'urbanisation future ont été largement réduites pour prendre en compte le PEB notamment. - <u>sous la zone D</u>, le PLU prend en compte les exigences du PEB (prescriptions d'isolement acoustique pour les nouvelles constructions notamment). |
| <p>Schéma de Cohérence Territoriale* Nord Isère (SCOT)</p> <p><u>Grandes orientations du PADD :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - compatibilité du projet avec les enjeux métropolitains - construire une agglomération de niveau régional <p>En particulier, le développement urbain devra s'opérer autour des pôles équipés de gares et d'équipements intercommunaux (hypothèse de croissance démographique pour l'ensemble du SCOT: +1,55% par an)</p> <p><i>*Le SCOT Nord Isère : État d'avancement en janvier 2008 : phase PADD, lequel a été débattu et validé par le conseil syndical le 25 octobre 2007.</i></p> | <p>Le PLU intègre dans son diagnostic et son PADD les grandes problématiques traitées par le SCOT avec notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - assurer la compatibilité avec les documents supra communaux (DTA, SAGE, ...) - offrir un cadre de vie urbain et rural acceptable - gérer les déplacements - prendre en compte l'environnement (économiser l'espace, économiser et protéger la ressource en eau, se prémunir des risques naturels ou technologiques...). |
| <p>Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)</p> | <p>Le PLU intègre la ZPPAUP dans ses différentes pièces réglementaires : plan de zonage et règlement y font référence. Jouant le rôle de servitude, le dossier de ZPPAUP est également annexé au PLU.</p> |

Prise en compte de la problématique des entrées de ville



PRISE EN COMPTE DE LA PROBLEMATIQUE "ENTREE DE VILLE"

(relative à l'amendement Dupont, article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)

Axes concernés par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (ou CU) :

- Autoroute A43 : inconstructibilité de 100m de part et d'autre de la voie
- RD1006 et sa déviation : inconstructibilité de 75m de part et d'autre de la voie
- RD75 : inconstructibilité de 75m de part et d'autre de la voie.

Ces axes traversent essentiellement la partie nord de la commune. Seule la RD75 s'étend jusqu'en partie sud (à partir de la voie ferrée).

Concernant les secteurs situés au nord de la voie ferrée :

Ces secteurs ont fait l'objet d'une réflexion globale d'aménagement avec :

- pour les ZAC, les plans d'aménagement de zone (PAZ) et le règlement
- pour le secteur de Campanos (situé hors ZAC), l'étude entrée de ville produite dans le cadre du POS de St Quentin Fallavier.

Ces études intègrent les critères énumérés dans le code de l'urbanisme : prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et du paysage.

En particulier :

- les PAZ donnent les règles de reculs par rapport aux voiries principales dans le souci de veiller à la sécurité des circulations et à prévoir les aménagements nécessaires. De plus, le règlement donne les principes d'intégration architecturale des bâtiments industriels et de paysagement des abords. Les règles les plus satisfaisantes en terme d'aménagement et de prise en compte des critères énoncés par le CU sont celles de la ZAC de Chesnes Nord. Ces règles ont été reprises dans le règlement du PLU et dans les orientations d'aménagement.
- l'étude sur le secteur de Campanos (annexée au présent rapport de présentation) propose un projet d'aménagement intégrant les 5 critères énoncés par le CU et propose également des règles en terme de recul et d'architecture. Ces règles ont été reprises dans le règlement du PLU.

En conclusion :

Ces études correspondent à des projets urbains ayant étudié de manière spécifique le fonctionnement du secteur nord de la commune. Le PLU s'appuie ainsi sur ces études pour fixer des règles d'implantation différentes que celles énoncées par l'article L.111-1-4 du CU.

Ces règles différentes s'appliqueront donc sur les tronçons des axes A43, RD75 et RD1006 compris dans le secteur nord de la commune.

– voir carte ci-contre.

Concernant les secteurs situés au sud de la voie ferrée :

Dans la partie située au sud de la voie ferrée traversant d'Est en Ouest le territoire communal et en dehors des parties urbanisées, la règle d'inconstructibilité s'appliquera : 75 m de part et d'autre de la RD75.