



# Commune de Saint Quentin Fallavier



## Plan Local d'Urbanisme



Approbation - Pièce n° 2 : PADD

PLU approuvé le 8 juin 2020 / Rendu exécutoire le 18 juin 2020



## Table des matières

**1 L'ambition générale : favoriser un développement qualitatif dans un contexte de fortes contraintes ..... 4**

**2 Rechercher un rééquilibrage générationnel et adapter l'offre en logements aux parcours résidentiels..... 5**

**3 Maîtriser la consommation foncière en s'adaptant aux contraintes du PEB..... 7**

**4 Organiser la structure urbaine en reliant les polarités de la commune ..... 10**

**5 Valoriser et faire évoluer les équipements, les services et l'offre de loisirs  
11**

**6 Conforter les emplois locaux et l'attractivité économique ..... 12**

**7 Construire un cadre de vie de qualité  
14**

**8 Valoriser le patrimoine naturel ..... 16**



Le contenu du PADD est défini par le code de l'urbanisme, le PADD du PLU de la commune de Saint Quentin Fallavier correspond à ce contenu de la façon suivante :

<b>Le PADD selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme définit</b>	<b>Chapitres du PADD traitant la thématique</b>
<i>1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques</i>	Chapitres 1, 2, 3, 5, 7, 8
<i>2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune</i>	Chapitres 1, 2, 4, 5, 6, 8
<i>Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</i>	Chapitre 3

## 1 L'ambition générale : favoriser un développement qualitatif dans un contexte de fortes contraintes

La commune de Saint Quentin Fallavier est intégrée à l'agglomération de la CAPI. A ce titre, elle est amenée à se développer pour participer à la production de logements en réponse aux besoins importants du territoire. Mais la commune de Saint Quentin Fallavier est impactée très directement par les contraintes de l'aéroport de Saint Exupéry. Sur le territoire communal, les prescriptions du PEB entrent en contradiction directe avec les objectifs de production de logements de la CAPI et du SCOT pour l'agglomération.

Saint Quentin Fallavier est aussi une commune marquée par un fort développement des zones d'activités, en particulier avec l'ensemble du parc d'activités de Chesnes et les zones d'activités adjacentes d'intérêt métropolitain

La commune constitue donc un important pôle d'emplois dans le Nord Isère.

Saint Quentin Fallavier s'est développée dans le mouvement de la ville nouvelle. Cette particularité a permis de développer un fort taux d'équipements publics et de services à la personne.

Cette armature en services, équipements et entreprises répond en large part aux besoins des habitants du bassin de vie bien au-delà des seuls ménages de la commune.

La commune de Saint Quentin Fallavier est aussi une commune traversée par les infrastructures autoroutières et ferroviaires qui facilitent son accessibilité et son attractivité.

Les différentes contraintes du territoire conduisent à prévoir un développement résidentiel plus axé sur la qualité et le maintien de la population qu'une croissance renforcée.

Le PLU constitue un des outils pour trouver un équilibre entre la réponse à donner aux besoins en logements et en accueil économique et la valorisation du cadre de vie.

Il s'agit de :

- Favoriser une production de logements accrue mais dans la limite de la réceptivité des sites liée aux contraintes (PEB, canalisations dangereuses, accessibilité, paysage urbain, risques naturels).

Le centre de Saint Quentin Fallavier peut participer à cette production par un renouvellement de l'offre ;

- Favoriser le renouvellement du parc de logements anciens,
- Adapter les typologies d'habitat aux besoins du territoire et aux aspirations de la population à accueillir ;
- Encadrer les possibilités de développement économique en privilégiant la densification des sites existants prioritairement à leur extension ;
- Soutenir l'offre commerciale de proximité dans un contexte de forte concurrence périphérique ;
- Accompagner les besoins des habitants par le maintien, l'adaptation et le renforcement de l'offre en équipements et services ;
- Renforcer l'attractivité de la commune en s'appuyant sur la qualité de son patrimoine bâti, paysager, naturel.

Ce développement renforcé est recherché dans un équilibre avec :

- La préservation des espaces agricoles périurbains qui constituent une ressource à proximité des habitants, mais aussi un facteur de qualité des paysages et du cadre de vie ;
- La préservation des espaces naturels et plus particulièrement ceux présents dans les vallons des Allinges, du Bivet et l'étang de Fallavier ;
- La valorisation du cadre paysager : image des entrées de ville, reconquête des friches logistiques, requalification des zones d'activités, poursuite de la requalification des espaces publics...
- L'organisation d'un fonctionnement urbain facilitant les accessibilités des pôles d'animation de la commune et de la gare ;
- Les capacités d'investissements dans les réseaux, voiries, équipements, les transports en commun.

Le projet communal raisonne à une échéance d'une douzaine d'années, mais les orientations du PLU ont pour ambition de préparer l'avenir au-delà de cet horizon.



## 2 Rechercher un rééquilibrage générationnel et adapter l'offre en logements aux parcours résidentiels

### Rappel des constats

La commune de Saint Quentin Fallavier a connu une croissance ralentie liée :

- A l'impossibilité de densifier l'espace urbain soumis aux contraintes du PEB et des différents risques naturels et technologiques,
- A un contexte en perte d'attractivité pour le développement résidentiel, (produits logements insuffisamment renouvelés...);

Les dernières décennies, ont été marquées par un niveau de construction en deçà du niveau de production requis pour la polarité de « ville centre » inscrite au SCoT.

Par ailleurs la production de logements a été principalement orientée sur deux produits : l'habitat collectif dans les espaces de centralité élargie, et le pavillonnaire sur les secteurs périphériques.

Enfin les logements vacants représentent volume très faible. Cette proportion inférieure à 5% correspond à une vacance de rotation. Les logements vacants ne peuvent être considérés comme un gisement pour la production future de logements.

### Orientations du PLU

#### Une croissance démographique mesurée et la recherche d'un rééquilibrage générationnel

Le projet communal s'appuie sur une croissance démographique limitée à un rythme minimal de 0.4%/an en accord avec le rôle de ville centre en capacité d'accueillir des habitants au regard des équipements présents tenant compte des capacités foncières réduites par le PEB.

Pour retrouver cette dynamique, le PLU doit permettre de favoriser l'implantation des jeunes ménages et des jeunes en décohabitation. Le vieillissement démographique s'est installé et nécessite un accompagnement par le développement d'une offre en logement adaptée à proximité immédiate des services, commerces et des équipements.

#### Une production de logements plus variée et qualitative

Il s'agit à travers cette orientation de retenir un scénario de production de logements qui doit permettre :

- De répondre aux besoins globaux générés par le desserrement démographique, l'accroissement démographique et le renouvellement du parc de logements. Pour répondre à l'ensemble de ces besoins il est nécessaire de prévoir une production pouvant aller jusqu'à 70/logements/an conformément au SCOT.
  - D'intervenir sur la qualité de l'offre en termes de qualité résidentielle, de qualité des espaces de vie ;
  - De diversifier les typologies à produire pour apporter une réponse aux besoins non satisfaits. Ainsi l'offre en logements doit être diversifiée. Deux produits peuvent être privilégiés :
    - L'habitat intermédiaire constitue un produit complémentaire à l'offre actuelle. Cette typologie permet de répondre aux besoins spécifiques des primo-accédants, des personnes âgées autonomes ou des ménages en recherche d'un produit urbain et de qualité.
    - L'habitat collectif de qualité proche des services en particulier pour les personnes âgées moins autonomes, et les jeunes en décohabitation familiale.
  - De maintenir la production de produits individualisés vis à vis de ménages actifs à plus fortes capacités économiques, et pour conserver des logements familiaux.
- Le projet de PLU recherche un équilibre entre ces différentes typologies dans la production nouvelle.
- De renouveler l'offre locative et en particulier l'offre locative sociale, pour maintenir ce parc à un niveau de qualité correspondant aux aspirations actuelles de la population.





L'attractivité résidentielle nécessite d'accompagner la production de logements par une recherche de qualité dans les constructions (qualité environnementale, efficacité énergétique, intimité, ensoleillement, vues, prolongements des logements par des espaces de vie extérieurs ...). Cette qualité doit aussi se retrouver dans les espaces d'accompagnement des logements (développement d'espaces verts résidentiels collectifs et privés, îlots calmes...). La place du végétal doit être renforcée dans les typologies urbaines et résidentielles à produire (intégrer dans les opérations de construction des espaces collectifs et privés végétalisés, favoriser un habitat bioclimatique).

Cette qualité est aussi recherchée dans le cadre de la reconquête du parc ancien du centre. En effet ce parc ne présente pas de qualité constructive ou patrimoniale majeure, en dehors de quelques édifices ayant conservé leur structure ou des éléments d'architecture originel. Il ne correspond plus aux besoins résidentiels. Il est situé en grande partie hors des contraintes du de la zone C PEB. Son renouvellement progressif par démolition/reconstruction et par réhabilitation est une priorité.

La qualité résidentielle du centre pourra nécessiter des opérations de recombinaison urbaine afin de retrouver des espaces extérieurs qualitatifs pour les logements, des stationnements de proximité. Cette recombinaison sera accompagnée et incitée par la poursuite de la requalification des espaces publics.

### 3 Maîtriser la consommation foncière en s'adaptant aux contraintes du PEB

#### Rappel des constats

En ce qui concerne l'habitat, la commune de Saint Quentin Fallavier a connu des dynamiques proches de celles constatées au niveau national avec un développement de l'habitat pavillonnaire et une densification récente par des opérations d'habitat collectif.

Le bilan de la consommation foncière par l'urbanisation depuis 10 ans montre que celle-ci a été générée par le développement économique, lequel a représenté un accroissement de l'emprise urbaine de plus de 200 ha. La zone d'activités représente aujourd'hui près de la moitié de la surface communale. On rappellera que la DTA portée par l'État a inscrit une nouvelle extension urbaine de cette zone de plus 150 ha (qui ne concerne pas le territoire communal).

Le développement résidentiel a été beaucoup moins consommateur de foncier. Cette consommation s'est réalisée par un habitat pavillonnaire en extension des hameaux en raison des contraintes du PEB. Dans ces secteurs elle a représenté des densités inférieures à 10 logements/ha.

#### Orientations du PLU

Le projet de développement passe par une mobilisation de foncier en fonction des contraintes du territoire et du projet démographique mesuré.

#### Les objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation foncière.

*NB : le code de l'urbanisme à son article L151-4 du indique bien que les objectifs de modération de la consommation foncière doivent être chiffrés, mais laisse libre la collectivité de déterminer la façon de chiffrer ces objectifs. Pour la commune, ces objectifs chiffrés sont envisagés par une densité moyenne de logements /ha sur les secteurs non concernés par la zone C du PEB)*

Pour la commune, il s'agit de développer une offre respectueuse des espaces agricoles, naturels et du caractère des paysages. Compte tenu des contraintes, la maîtrise de la consommation foncière est recherchée par

une densification qualitative dans la production de logements, dans les enveloppes urbaines.

L'objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière est défini dans une approche de densité de construction. Aussi le développement de la ville est envisagé avec une densité globale qui cherche à se rapprocher de celle définie par le SCOT (soit 40 logts/ha densité bien supérieure aux 10 logts/ha qui ont prévalu les 10 dernières années) avec toutefois les modulations suivantes :

- Dans les secteurs urbains soumis à la zone C DU PEB (c'est-à-dire la majorité des disponibilités foncières de l'enveloppe bâtie), cette densité ne pourra pas être atteinte, étant définie par le PEB à environ un maximum de 2 logements par parcelle, quelle que soit la taille du tènement.
- Dans les hameaux et les secteurs pavillonnaires, la cohérence urbaine et paysagère, les contraintes du fonctionnement urbain ne permettent pas d'atteindre cette densité sans compromettre l'équilibre paysager et la qualité du cadre de vie. Ces secteurs présentent actuellement une densité inférieure à 15 logts/ha. La densification doit être maîtrisée, il ne saurait être question de déstructurer ces tissus bâtis.
- Dans le quartier de la gare : ce secteur aurait pu en l'absence du PEB développer une densification, le tissu bâti s'y prête, mais les contraintes de la zone C du PEB ne permettent pas cette densification.
- Dans le centre historique : la densification passe par des opérations de renouvellement urbain. La densité de 40 logements/ha pourra être mise en œuvre globalement mais elle sera déclinée en fonction de la diversification des typologies résidentielles recherchée. Le caractère ancien du bâti ne doit pas limiter ces opérations de démolition-reconstruction-densification.

Aussi cet objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière de 40 logts/ha ne peut concerner que les secteurs non soumis à la zone C du PEB dans une moyenne globale à décliner selon la réceptivité des sites (accès, réseaux, cadre urbain et paysager).

Le seul objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière est donc une approche peu pertinente pour l'habitat dans le contexte particulier de la commune de St Quentin Fallavier et des mesures anti-densification du PEB.



Concernant les zones économiques du parc d'activités au nord de la voie ferrée, il s'agit de favoriser leur développement par densification, mobilisation des friches logistiques avant toute extension foncière.

### **La localisation des secteurs prioritaires de développement**

Au-delà des chiffres, le mode d'aménagement est beaucoup plus important pour l'organisation de la commune.

Les disponibilités foncières en terrain nu inscrites dans l'enveloppe urbaine actuelle apparaissent importantes mais ne sont pas mobilisables pour leur large majorité.

Le projet communal distingue :

- **Le développement résidentiel à partir du renouvellement du tissu urbain : une priorité pour l'attractivité de la ville**

Il passe notamment par la valorisation du centre et de la gare.

Leur reconquête met en œuvre une complexité opérationnelle et financière. L'échéance opérationnelle peut donc être reportée en fonction de ces contraintes. Mais la requalification de ces sites est un enjeu majeur.

#### *Le centre historique*

Il constitue une priorité. Il est nécessaire de conforter la centralité en renforçant les qualités urbaines. Il s'agit d'améliorer les déambulations piétonnes, les espaces de chalandises des commerces, renforcer l'attractivité résidentielle. La requalification des espaces publics et les opérations de recomposition urbaine constituent les principaux leviers de mise en œuvre de cet objectif. En particulier l'ensemble des tènements inscrits aux abords de la rue Merlet, la rue de la paix, la rue du lac et autour d'une nouvelle place de la Mairie sont susceptibles de se recomposer.

Il s'agit de développer une offre résidentielle de qualité, des locaux commerciaux renouvelés et des espaces publics structurants et qualitatifs (une nouvelle place de la mairie, notamment).

#### *La gare*

Le quartier de la gare ne pouvant accueillir une densification résidentielle, sa requalification passe par :

- Le réaménagement des espaces publics (parvis de la gare) et de l'accessibilité (multimodalité, organisation du stationnement, aménagement d'une liaison plus directe et attractive avec la zone d'activités ...)
- La valorisation de cette entrée de ville par la qualité paysagère des espaces à produire ;
- Dans le cadre d'un renouvellement du tissu bâti face à la gare, le développement de surfaces d'accueil économique de types : bureaux, artisanat de proximité, services, hôtellerie, commerces de flux en lien avec la gare. Cette opération pourra accueillir des logements dans les limites des contraintes de la zone C du PEB.
- **Les secteurs en foncier nu inscrits dans l'enveloppe urbaine**

Le PLU différencie :

#### *Les parcelles résiduelles et les potentialités de divisions parcellaires*

Elles ne sont pas porteuses d'enjeux au regard de la réponse aux besoins démographiques. Ces tènements sont souvent situés dans des espaces à dominante pavillonnaire dont les typomorphologies et le cadre bâti sont homogènes et cohérents. Ces tènements sont aussi situés dans des secteurs où les réseaux et les accès ne sont pas toujours adaptés à un renforcement important du développement urbain. Les problématiques de ruissellement pluvial sont aussi localement présentes, et une imperméabilisation accrue par l'urbanisation n'est pas souhaitable.

Enfin la zone C du PEB concerne aussi une large partie de ces quartiers.

Pour ces raisons, ces tènements, bien que participant à la production de logements, ne sont pas amenés à se densifier de façon conséquente.





*Les tènements de taille significative inscrits dans l'enveloppe urbaine*

### **Les sites du bourg entre la gare et le centre**

Ils représentent peu de capacités mobilisables en raison du PEB, malgré leur fort intérêt pour le confortement du bourg et l'organisation urbaine.

Le PLU pourra prévoir une réorientation d'une partie de ces tènements vers des usages de type équipements publics, activités artisanales et services de proximité, bureaux...

### **Le site de la Pontière entre la voie ferrée, la rue de la Pontière et la rue des Muguets constitue un site stratégique de développement.**

Ce secteur hors des contraintes majeures du de la zone C PEB pourra développer plusieurs vocations :

- Accueillir des équipements structurants (relocalisation du collège par exemple) ;
- Développer une opération de constructions intégrant les différentes typologies de logements recherchées et
- Permettre le confortement et une meilleure insertion urbaine du centre commercial des Muguets.

*Les autres tènements inscrits hors de l'enveloppe urbaine du bourg et des hameaux*

Les autres secteurs en foncier nu ne sont pas considérés comme des secteurs de développement résidentiel.

## 4 Organiser la structure urbaine en reliant les polarités de la commune

### Rappel des constats

La commune de Saint-Quentin Fallavier a une structure urbaine particulière avec :

- Un espace urbain à vocation économique très important axé sur les déplacements motorisés (autoroutes, voiries largement dimensionnées) et peu accessibles par la gare pour les actifs.
- Un fonctionnement urbain contraint par les infrastructures routières et ferroviaires.

Saint-Quentin Fallavier bénéficie d'une gare dont la fréquentation est en hausse pour les déplacements pendulaires (notamment venant des communes voisines) ce qui génère de nombreuses difficultés dans les usages du quartier de la gare.

### Orientations du PLU

Il s'agit de structurer le développement urbain et les déplacements par les axes suivants :

- Relier les polarités attractives de la commune dans des parcours structurants offrant des modes alternatifs à la voiture (gare, centre, centre commercial des Muguets, parc d'activités). Afin de limiter l'impact des déplacements automobiles sur le fonctionnement urbain, la poursuite du réaménagement progressif des axes structurants, est envisagé. Cet objectif se conçoit avec un plus grand partage de leurs usages entre modes doux et automobiles.
- Renforcer et mailler les modes doux des usages quotidiens et les parcours de loisirs. En particulier le renforcement de la lisibilité de l'entrée du parc du vallon des Allinges dans le cadre de la requalification du centre est recherchée.
- Réduire la maille urbaine à l'échelle du piéton dans les nouveaux aménagements. Pour cela les opérations de constructions et d'aménagement renforceront la perméabilité urbaine en limitant les systèmes en enclaves ou impasses.

- Favoriser les mobilités alternatives à l'autosolisme en développant des aires de covoiturage, des espaces d'intermodalité dans le cadre de la politique de déplacements de l'agglomération. Les secteurs de la gare et les espaces disponibles des zones d'activités apparaissent adaptés pour conforter ce type d'aménagement ;
- Développer à terme l'offre en branchement électrique des places de stationnement notamment sur les parkings publics et dans les zones d'activités ;
- Poursuivre une gestion adaptée des capacités de stationnement du centre favorisant son accessibilité et la fréquentation commerciale. Notamment la densification résidentielle devra prévoir des capacités de stationnement suffisantes pour ne pas impacter l'espace public ;
- Dans le cadre de la requalification du centre, réaménager les rues recevant des linéaires commerciaux pour favoriser les parcours de flâneries et d'attractivité commerciale ;
- Concernant le développement des transports en commun, la gare constitue un point d'appui majeur à valoriser. Il est nécessaire à terme que son accessibilité depuis la zone d'activités soit renforcée (gare à double accessibilité, navettes cadencées, parcours cyclables rapides et attractifs...). Il est aussi nécessaire de réorganiser les capacités de stationnement de la gare en les augmentant et/ou de renforcer l'accessibilité par des transports en communs cadencés de façon à gérer les flux en provenance des communes voisines. Les aménagements nécessaires à la mise en œuvre de ces orientations ne relèvent pas de la compétence communale. Ils ne peuvent s'envisager qu'avec l'ensemble des acteurs. La commune pourra envisager des mesures dissuasives pour limiter l'impact des flux générés par la gare sur les espaces publics ou résidentiels.



## 5 Valoriser et faire évoluer les équipements, les services et l'offre de loisirs

### Rappel des constats

La commune dispose d'équipements conséquents permettant de répondre aux besoins démographiques. Ces équipements constituent un point d'appui pour l'attractivité communale. Il s'agit de favoriser leur maintien, leur développement et leur évolution.

La commune a engagé avec le médicentre, le pôle de Tharabie et la nouvelle mairie une requalification de l'offre en équipements qu'il s'agit de poursuivre.

- La poursuite du renforcement de l'armature numérique déjà bien engagée sur le territoire communal. Les zones d'activités, et le site de la gare dans le cadre de l'accueil d'activités sont particulièrement concernés, et devront bénéficier de cet équipement.

### Orientations du PLU

Le PLU devra permettre le renforcement, l'évolution des équipements existants et l'accueil de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins de la population et aux différentes fonctions de la ville.

Plus particulièrement, les premiers besoins et enjeux constatés, non exclusifs d'autres besoins se faisant jour ultérieurement concernent :

- La réorganisation et le développement des abords de la gare ;
- Le réaménagement de l'espace du stade du quartier de la gare en secteur de loisirs de proximité ;
- L'accompagnement du développement démographique par des équipements de proximité (sportifs, périscolaires, socio-culturels etc.) ;
- Maintenir le collège sur la commune soit par une évolution sur place, soit par relocalisation sur un autre tènement sur la commune ;
- Le renforcement de l'offre en activités et équipements de loisirs et de tourisme. Notamment la poursuite de la valorisation du patrimoine bâti et culturel pourra aussi nécessiter le développement de nouveaux équipements publics ou privés d'accueil (espace muséal, espaces associatifs... Cf. le chapitre sur le développement économique et touristique) ;



## 6 Conforter les emplois locaux et l'attractivité économique

### Rappel des constats

La commune de Saint Quentin Fallavier possède une capacité à offrir des emplois en particulier dans le secteur du parc d'activités.

Les capacités d'accueil des zones d'activités sont contraintes par différents risques (technologiques ou naturels). Mais elles ont une capacité de densification et présentent des tènements en friche.

Certains secteurs apparaissent anciens et nécessitent une requalification.

Saint Quentin Fallavier dispose aussi d'une armature commerciale de proximité partagée entre le centre des Muguetts et quelques linéaires dans le centre.

L'agriculture constitue aujourd'hui une activité économique très réduite, mais elle permet de développer une production locale proche des habitants.

La filière touristique peu développée sur la commune, bénéficie d'un positionnement sur les loisirs de proximité qui peut être renforcé.

### Orientations du PLU

Le développement économique est un axe important du PLU de Saint Quentin Fallavier.

Le PLU distingue les points suivants :

#### **Le secteur de production industrielle et la logistique**

La zone de Chesnes et des espaces économiques adjacents présentent un caractère structurant à l'échelle métropolitaine qu'il s'agit de maintenir.

Mais ce confortement passe par :

- Une densification des espaces existants et la mobilisation des friches avant les extensions urbaines ;
- Le renforcement de la qualité d'accueil de la zone : au niveau des aménagements paysagers, mais aussi au niveau du renforcement des services aux entreprises de l'hébergement hôtelier ;
- Le renforcement de son accessibilité depuis la gare ;

- Un équilibre avec la préservation des enjeux écologiques présents dans la zone (en particulier la prise en compte des milieux favorables à l'œdicnème criard).

Ces zones doivent conserver une vocation industrielle et logistique marquée. Elles pourront offrir une diversification tertiaire. Mais elles ne sont pas destinées à recevoir des commerces de grande distribution. Elles peuvent développer des locaux d'expositions vente liés aux entreprises artisanales ou industrielles, des services aux entreprises (restauration, équipements pour les salariés...) et commerce de gros.

Les entreprises situées hors des zones d'activités doivent aussi pouvoir trouver des conditions permettant leur développement. Le PLU doit autoriser leurs extensions et leurs évolutions.

#### **Le secteur tertiaire et artisanal**

Il est nécessaire de favoriser l'accueil d'activités tertiaires et artisanales pour diversifier l'économie et les sources d'emplois. Le secteur de la gare apparaît comme un secteur prioritaire pour accueillir ce type d'activités compatibles avec le voisinage résidentiel.

L'offre foncière pourra être complétée par des implantations en centre-ville ou dans le cadre de requalification des zones d'activités.

#### **Le secteur commercial**

La priorité est donnée au centre et à la requalification du centre commercial des Muguetts.

Concernant le centre bourg, la commune souhaite renforcer et renouveler l'offre commerciale dans le cadre d'une recomposition urbaine.

Sur des linéaires structurants, les rez de chaussée sont consacrés aux activités d'animation de la ville (commerces, services, équipements, artisanat de proximité, activités touristiques, ...)

Parallèlement la commune accompagnera cette requalification commerciale par le réaménagement des espaces publics (places, espaces de déambulation accessibles). Les outils fonciers ou opérationnels (de type préemption) pourront aussi être mis en œuvre pour atteindre ces objectifs.

Concernant le centre commercial des Mugnets, son fonctionnement est très lié à la proximité de la zone d'activités. Il est aujourd'hui vieillissant et s'inscrit dans un contexte fortement concurrentiel avec le développement de nouvelles offres commerciales sur les communes voisines. L'objectif est de favoriser sa requalification et son évolution pour lui permettre de se maintenir dans ce contexte. Toutefois, si dans le temps du PLU, il était amené à fermer, sa reconversion vers d'autres activités, équipements et usages doit être autorisée. Il est situé en zone C du PEB qui limite sa reconversion éventuelle en logements.

Dans le cadre de sa requalification ou de sa reconversion, une cohérence avec le développement du quartier de la Pontière adjacent devra être garantie : liaisons (mode doux à minima), traitement qualitatif de la transition urbaine et paysagère.

Concernant les activités commerciales existantes disséminées dans les quartiers résidentiels, le PLU permet leur évolution, leur extension limitée. Mais ces quartiers ne sont pas destinés à recevoir de nouveaux développements commerciaux.

### **Le secteur touristique et les loisirs**

Le projet communal recherche un renforcement et une diversification des activités offertes et des capacités d'hébergement.

Aussi le PLU autorise toutes les activités en lien avec ce secteur de développement. Des axes prioritaires, non exclusifs d'autres projets de développement, sont définis :

- Favoriser l'implantation d'une hôtellerie de qualité notamment pour répondre aux besoins des activités économiques,
- Permettre le développement de gîtes, d'hébergements touristiques, en particulier à partir du patrimoine bâti ;

- Renforcer les parcours de découverte : patrimoine, espaces de nature et de loisirs à partir des aménagements réalisés en valorisation du vallon des Allinges, de la maison forte, du château, de l'étang de Fallavier.
- Développer des équipements et des espaces de loisirs permettant de valoriser et d'animer les milieux naturels, le patrimoine bâti, les abords de l'étang. En particulier le site de Gargues au regard de sa proximité avec l'étang et les milieux naturels, du développement d'un espace muséal constitue un point d'appui important qui pourra être conforté par des équipements, et des activités de loisirs, restauration.

### **Le secteur agricole**

Il s'agit à travers le PLU de pérenniser les territoires agricoles et les structures d'exploitation pour :

- Le maintien du potentiel de production de proximité ;
  - La fonction d'entretien et de valorisation du paysage ;
  - La valorisation de la production agricole locale en lien avec le développement des circuits courts et les débouchés touristiques ;
- Dans cette perspective le PLU oriente son action sur les points suivants :
- La reconnaissance des espaces agricoles en tant qu'espaces production en équilibre avec les qualités paysagères et écologiques...
  - La valorisation des productions.

Ainsi, les parcelles de proximité des sièges d'exploitation seront préservées vis-à-vis des urbanisations non agricoles et réservées à l'usage des exploitations.

Le PLU souhaite éviter les constructions et aménagements, dans les secteurs pouvant être utilisés par l'agriculture, mais qui présentent d'autres enjeux paysagers ou écologiques. Aussi ces secteurs pourront être rendus totalement inconstructibles, ou faire l'objet de prescriptions particulières.

Le projet communal favorise aussi les filières de valorisation des produits locaux en permettant le développement de points de vente, d'espaces vitrines de ces productions, etc.



## 7 Construire un cadre de vie de qualité

### Rappel des constats

La commune de Saint-Quentin-Fallavier bénéficie d'un cadre paysager de qualité diverse selon les secteurs :

- Le grand paysage de la plaine urbaine encadrée par l'ambiance qualitative des collines verdoyantes ;
- Le paysage économique du parc d'activités d'échelle monumentale en lien avec des usages orientés sur les circulations des poids lourds ;
- Le paysage urbain partagé entre un tissu traditionnel minéral et les secteurs arborés et de jardins des espaces résidentiels pavillonnaires ;
- La très forte qualité de l'écrin vert de coteaux et vallons des Allinges en arrière-plan de l'espace urbain.

### Orientations du PLU

Il s'agit essentiellement de :

- Préserver et valoriser les éléments identitaires de la commune ;
- Assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains ;
- Poursuivre la valorisation des espaces publics existants et renforcer la trame verte urbaine en intégrant de nouveaux espaces collectifs, nouveaux parcours de modes doux.
- Requalifier les points plus banalisés du paysage.

### La valorisation des éléments paysagers identitaires

- La préservation du site des Allinges. L'objectif est de poursuivre la préservation et la valorisation de ce site. La commune met en place un SPR. Cette procédure mettant en place des contraintes réglementaires particulières sur le bâti identifié, le PLU ne surajoutera pas de protections.
- Les ensembles homogènes des tissus pavillonnaires et de leur paysage « jardiné » ne sont pas amenés à recevoir une surdensification. Ce paysage constitue aujourd'hui un facteur de qualité urbaine et paysagère à préserver
- La protection des éléments végétaux remarquables du paysage depuis le grand paysage jusqu'aux éléments végétaux urbains :
  - Les boisements constituant l'écrin autour de l'espace urbain : coulées vertes des reliefs boisés (forêt Domaniale du Ballier, bois de la Garenne, bois de la Fully, bois du Faron...), coulées vertes des vallons (Bivet)
  - Les ripisylves encore présentes aux abords des cours d'eau, et les abords de l'étang de Fallavier

La valorisation de ces différentes coulées vertes est recherchée : ces pénétrantes vertes constituent aussi des opportunités pour le développement d'usages (modes doux, aires de loisirs etc.)



### **La composition d'un paysage renforçant la trame verte**

La qualité, paysagère dans les nouveaux développements urbains doit être recherchée avec en particulier une végétalisation des espaces résidentiels qui seront produits.

Il s'agit de renforcer les maillages des trames vertes des espaces urbanisés.

Cette orientation implique pour les secteurs de développement résidentiel :

- La mise en œuvre d'une qualité urbanistique et paysagère ;
- La valorisation du caractère urbain par l'aménagement des espaces collectifs, récréatifs de proximité dans les quartiers résidentiels (aires de jeux, espaces récréatifs, aménagements arborés, promenades, jardins privatifs et collectifs, ...)
- L'aménagement de transitions paysagères composées avec les paysages urbains ou naturels qui bordent les secteurs de développement en particulier dans les espaces économiques ;
- L'adaptation des hauteurs et des volumétries aux échelles urbaines (gradation bâties, alignements ou retraits selon les secteurs...)

Ces orientations doivent permettre d'éviter l'uniformisation et la banalisation paysagère et de composer un paysage alliant ambiances végétalisées et ambiances urbaines qualitatives.

### **La requalification des points de banalisation paysagère**

Cette orientation concerne essentiellement :

- La qualité des espaces d'accueil économiques. Le paysage des zones d'activités nécessite une montée en gamme pour favoriser l'attrait de la zone. A ce titre les opérations d'aménagements et de constructions veilleront au traitement architectural des constructions, à un accroissement de la végétalisation des parcelles privatives, à la maîtrise des enseignes, à l'aménagement de transitions paysagères par le renforcement des plantations en limite de zone, à la requalification des abords des voiries que ce soit sur les espaces privatifs ou sur les espaces publics... ;
- La qualité des entrées de ville principales nécessitera une recomposition paysagère. Dans cette requalification au-delà de la seule végétalisation ou aménagement paysager, un usage sera recherché (renforcement des parcours en modes doux d'accès aux activités, aux services, aménagement de jardins partagés par exemple) afin de ramener ce paysage à l'échelle humaine. A ce titre les axes prioritaires sont : les boulevards de Tharabie, La Noirée, la RD75, la RD 1006 et la sortie autoroutière.
- La requalification de l'entrée de ville par la gare s'intègre au projet urbain du site.

## 8 Valoriser le patrimoine naturel

### Rappel des constats

La commune bénéficie d'un patrimoine naturel qui est de grande valeur écologique sur plusieurs secteurs (vallée de la Bourbre-Catelan, étang de Fallavier, vallon du Bivet). Les fonctionnalités écologiques sont contraintes par l'autoroute, la voie ferrée, les nombreuses voiries départementales et les fortes emprises économiques.

Les boisements et en particulier ceux des vallons et des coteaux constituent des réservoirs de biodiversité propices à la faune (repos, déplacements, nourriture...), les cours d'eau (en particulier le Bivet) constituent les principaux corridors écologiques. Les terres agricoles forment aussi des espaces de perméabilité favorables aux déplacements des espèces.

La commune est impactée par de nombreux risques naturels et des nuisances.

### Orientations du PLU

Il s'agit de :

- Conserver et valoriser les points naturels de la commune dans un contexte de périurbanisation de l'agglomération ;
- Protéger la qualité et la diversité écologique des milieux naturels du territoire ;
- Maintenir le fonctionnement écologique du territoire, en préservant les continuités des coulées vertes et des corridors écologiques et en favorisant leur restauration le cas échéant ;
- Trouver un équilibre du développement en lien avec les risques et les nuisances.

### Protéger les réservoirs de biodiversité et le fonctionnement écologique par :

- La préservation des grandes entités naturelles et sites à enjeu écologique de la commune : les principaux secteurs boisés, les coteaux arborés sont à préserver dans leurs continuités végétales ;
- La protection des espaces reconnus pour leur valeur écologique en particulier les secteurs du marais de la Bourbre/Catelan, le marais de Centignonnière, le vallon du Bivet et l'ensemble de l'étang de Fallavier; ainsi que les zones humides identifiées
- La protection des corridors écologiques identifiés (d'eau et terrestres) notamment par le maintien des boisements rivulaires encore présents. Les principaux corridors d'eau concernés sont le Bivet et le vallon des Allinges. Concernant le corridor identifié dans le prolongement du vallon du Bivet et aujourd'hui interrompu par les infrastructures routières départementale, autoroutières et ferroviaires, la mise en œuvre de sa restauration engage des acteurs autres que la commune.
- L'intégration des enjeux écologiques dans les zones d'activités. En particulier les aménagements devront permettre de maintenir l'habitat de l'œdicnème ;
- La priorité donnée aux espèces endogènes dans les aménagements paysagers et en maintenant le plus possible les éléments de naturalité dans les secteurs de développement (haies, arbres remarquables, espaces végétalisés etc.).



### **Renforcer la « nature ordinaire » par :**

- La valorisation des espaces naturels et leur accessibilité (abords des cours d'eau, boisements) par des parcours de loisirs, belvédères, parcours de santé, promenades, etc. ;
- L'enrichissement d'un réseau de proximité permettant d'intégrer une nature ordinaire dans l'espace urbain : des cheminements, des aires de loisirs, des jardins, les noues, etc. propices à cette proximité ... En particulier les secteurs de requalification urbaine des opérations de taille significative intégreront des espaces végétalisés.

### **Intégrer les risques et les nuisances et préserver la ressource en eau par :**

- Le respect du cycle et de la qualité de l'eau en conditionnant les modes d'urbanisation à l'existence de réseaux collectifs d'assainissement et à une gestion adaptée des eaux pluviales de façon à limiter ou compenser les incidences de l'imperméabilisation liées à l'urbanisation ;
- La prise en compte du risque d'inondation dans les modes de développement qui est assurée par le PPRi ;
- L'intégration des nuisances (bruit, risques technologiques) notamment en limitant la densification résidentielle dans les secteurs impactés.
- La participation à la qualité de l'air en maîtrisant les déplacements automobiles par un resserrement du développement urbain sur les secteurs bénéficiant des transports en commun, et/ou en développant des alternatives attractives en modes doux. Dans ce cadre l'accès de la zone d'activités depuis la gare est un objectif important, cette zone accueillant actuellement environ 15000 salariés/visiteurs.

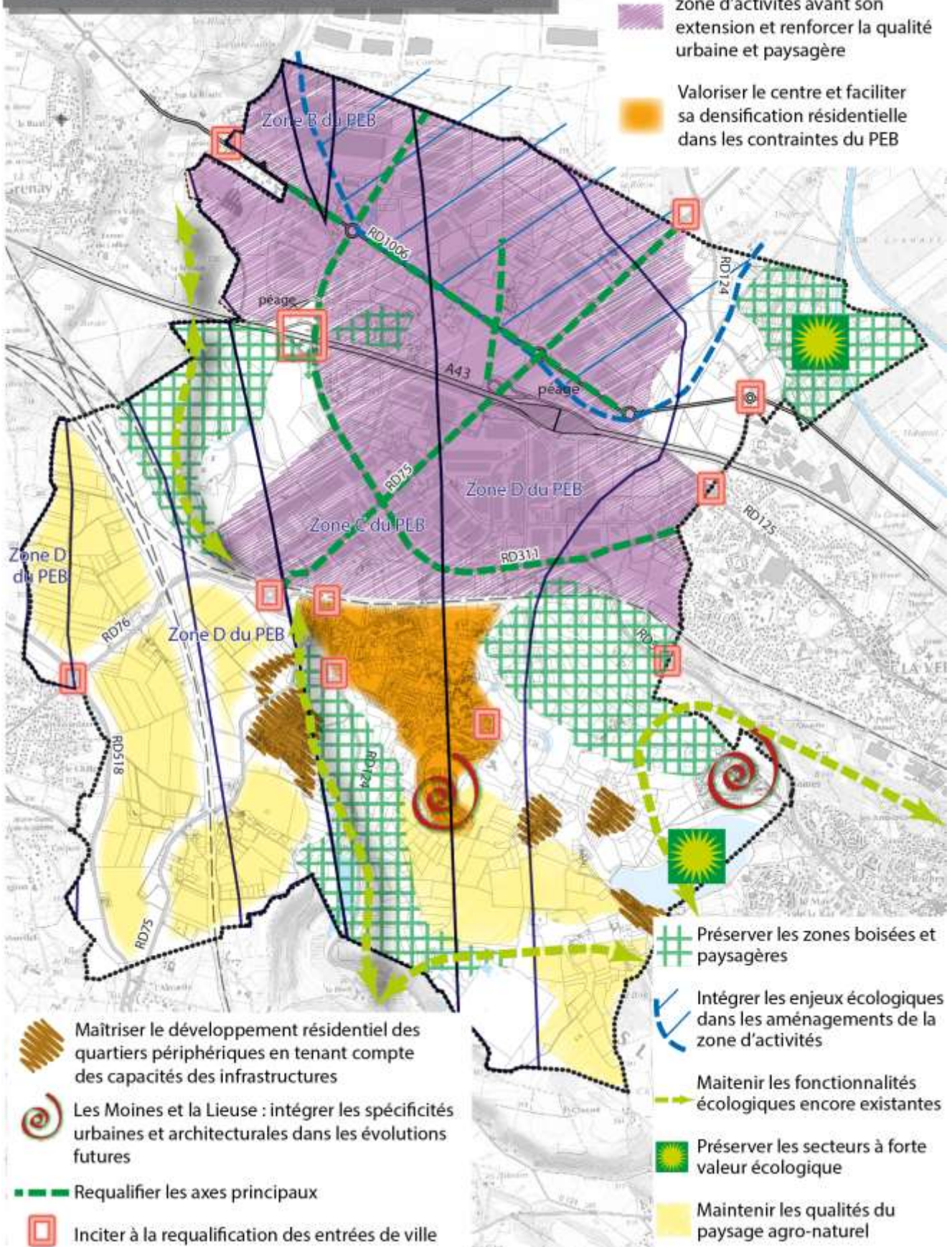
### **Participer à la transition énergétique**

Il s'agit à l'avenir, de favoriser la qualité environnementale et énergétique dans les modes de développement résidentiels et économiques. Le PLU intègre la possibilité de développer des constructions bioclimatiques, productrices d'énergie renouvelables. Les zones d'activités apparaissent propices à l'intégration des dispositifs de production d'énergie dans les constructions.

Les opérations d'aménagement et de constructions économiques ou résidentielles de taille significative intégreront cette dimension énergétique.



## Le PADD à l'échelle de la commune





## Le PADD à l'échelle du centre

