

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département de l'Isère

Département
Isère

Commune
l'Isle d'Abeau

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE L'ISLE D'ABEAU**

*

* *

Séance du 04 avril 2016

*

* *

Nombre de membres :

. afférents au Conseil
Municipal : 33
. en exercice : 33
. qui ont pris part à la
délibération : 33

Date de la convocation :
25/03/2016



Le mardi deux-mil-seize et le quatre avril, à vingt heures trente, le Conseil Municipal, convoqué le vingt cinq mars deux mille seize, s'est réuni en session ordinaire au nombre prescrit par la loi, à la Mairie de l'Isle d'Abeau (salle Rosa Parks), sous la présidence de Monsieur JURADO Alain, Maire

PRESENTS : DUFEU Guy-Alain - ALLEX-BILLAUD Myriam - CASAGRANDE Nadia - VERDEL Véronique - GRZYWACZ Pascal - SALRA-PINCHON Henriette - THERMOZ Christian - BILLAUD Rédoine - REYNIER Jacques - PACHECO Juan - BOSCH Jean-Marie - TAYLOR Chantal - GRIOTIER Jean-Bernard - ZANIMACCHIA Anita - CROZIER Régis - ANTOINE Florence - HANINI Mouna - FEMMELAT Cécile - GOICHOT Céline - LAFAY ALLANDRIEU Marylou - SERRANO Mikaela MANGIONE Didier - BERAUD Luc - BOUISSET Sandrine - GIROLET Lyliane - PORCAR Nestor - SELEM Jean-Luc - SIMON Catherine - CROSET-BAY Elyette - MACHON Laurent

POUVOIRS : MOUMJID El Mostafa donne pouvoir à PACHECO Juan - MARION Cyril donne pouvoir à SERRANO Mikaela

SECRETARE DE SEANCE : SALRA-PINCHON Henriette

2016-030 - PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) : DEBAT SANS VOTE SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

Rapport du Maire,
Rapporteur : Guy-Alain DUFEU

M. DUFEU.- *Je vais commencer par faire la lecture du rapport Débat sans vote. Ensuite, je vous propose de faire la présentation via un diaporama synthétique de ce projet d'aménagement et de développement durables qui pourra donner lieu à nos échanges et discussions autour de ce PADD.*

Par délibération n° 2014-067 en date du 30 juin 2014, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation, dans le cadre de l'élaboration du PLU ont été définis par délibération n° 2014-117 du Conseil municipal du 1^{er} décembre 2014, en application des articles L 123-6 et L 300-2 du code de l'urbanisme.

La prescription de l'élaboration du PLU a été guidée par :

- la nécessité pour la commune d'adapter son document d'urbanisme aux évolutions réglementaires (lois Grenelle, loi Alur) et aux documents supra-communaux (SCOT) ;
- le constat que le Plan d'Occupation des Sols (POS) ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial du territoire et qu'une redéfinition de l'affectation des sols est nécessaire.

La concertation a débuté le 12 décembre 2014.

L'information régulière du public sur les avancées du projet est assurée par la tenue d'une exposition permanente dans le hall de la mairie, avec une mise à jour des panneaux en fonction de l'avancement de la procédure.

Par ailleurs, deux réunions publiques ont été organisées le 4 juin 2015 et le 6 novembre 2015 pour présenter les diagnostics environnementaux et urbains. Les présentations de ces diagnostics ont également été mises à disposition du public sur le site internet de la Commune.

Depuis le lancement de la concertation, le public peut faire connaître ses observations en les consignand dans un registre ouvert à cet effet, disponible en mairie au service urbanisme.

Depuis début 2015, plusieurs réunions thématiques ont été organisées avec diverses instances (agriculteurs, l'architecte des bâtiments de France, le service départemental d'architecture et du patrimoine,...). L'Etat et les personnes publiques associées participent depuis décembre 2014 à la réflexion autour du PLU de la commune. De ce travail partenarial a découlé la proposition de grandes orientations pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il convient désormais que le Conseil Municipal débattre de ces orientations générales du PADD conformément aux dispositions de l'article L123-9 du code de l'urbanisme.

Les documents préparatoires joints au présent rapport ont pour but de permettre aux membres du Conseil de débattre sur les orientations politiques élaborées en collaboration avec l'Etat et les personnes publiques associées. Il est précisé que ce rapport ne fait pas l'objet d'un vote.

Les orientations générales du PADD sont organisées autour de cinq grands axes :

- Permettre un développement urbain respectueux des grands équilibres,
- Préserver le patrimoine, la qualité du cadre de vie et de l'environnement,
- Conforter le tissu économique et l'activité touristique,
- Poursuivre une politique d'équipement public globale et réaliste,
- Une optimisation des déplacements permettant une amélioration des performances énergétiques.

Le PADD liste également des secteurs à enjeux spécifiques pour le développement futur de la commune.

Sur ce PADD, je vous propose de passer maintenant à la présentation.

Rappel du protocole de concertation : vous avez un rappel des réunions qui ont été mises en œuvre, réunions publiques et réunion de travail avec des groupes thématiques. On a eu une première réunion publique le 4 juin 2015 qui a porté sur la restitution du diagnostic environnemental. Le 5 novembre 2015, nous

avons eu le diagnostic urbain. Sur la base de ces deux diagnostics, il y aura, le 6 avril 2016, au Groupe scolaire 16, à 19 heures 30, une réunion publique sur le projet d'aménagement et de développement durables. Il y aura dans le courant du mois de septembre une quatrième réunion publique sur la traduction graphique et réglementaire du PADD et la présentation du projet de PLU.

Le PADD est un document très important. Il définit les grandes orientations politiques pour le PLU pour les dix années à venir. C'est un document politique qui ne traduit pas des aspects réglementaires mais les grandes orientations en termes d'aménagement et de développement durable pour la commune.

Sur la base des diagnostics urbains et environnementaux, le PADD se nourrit de ces diagnostics pour présenter les grandes évolutions souhaitées par l'équipe municipale pour le territoire et la commune pour les années à venir.

Je rappelle les cinq grands enjeux :

- Permettre un développement urbain respectueux des grands équilibres,*
- Préserver le patrimoine, la qualité du cadre de vie et de l'environnement,*
- Conforter le tissu économique et l'activité touristique,*
- Poursuivre une politique d'équipement public globale et réaliste,*
- Une optimisation des déplacements permettant l'amélioration des performances énergétiques,*
- Des secteurs à enjeux spécifiques.*

Sur la partie Développement urbain respectueux des grands équilibres, nous sommes contraints par le SCOT, avec des orientations en termes de productions de logement. L'objectif du futur PLU est d'aller vers une production d'environ 200 logements par an. Il faut savoir que, sur le bilan du plan local de l'habitat, nous étions en deçà des objectifs du SCOT.

L'objectif pour ce PLU est de partir sur une production d'environ de 200 logements par an, tout en respectant les capacités de constructions potentielles urbanisables hors Z.A.C. et dans les Z.A.C. Il s'agit d'éviter la consommation foncière, ne pas augmenter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine.

La carte page 7 du diaporama est une présentation des capacités de production. L'enveloppe urbaine se retrouve en périphérie. Vous avez en jaune les potentiels urbanisables hors Z.A.C. et les potentiels urbanisables dans les Z.A.C., qui sont les parties grisées. La capacité de développement et d'urbanisation se fera dans ce potentiel d'urbanisation.

Cette organisation recherche une répartition équilibrée des différents types d'habitat sur le territoire afin de permettre un parcours résidentiel complet sur la commune, pour permettre aux jeunes ménages d'accéder à des logements, et pour les ménages les plus modestes, et permettre une diversité de formats d'habitat en fonction des typologies de quartiers.

Le développement de l'habitat privilégie aussi les formes urbaines, en fonction des quartiers (le centre-bourg, l'habitat individuel, groupé, le semi-collectif et le collectif), et recherche une cohérence en terme qualité architecturale et durable.

L'objectif dans le cadre de ce PLU – le PADD est un élément important, dans le cadre de l'application de la loi Alur – est de limiter la consommation d'espace, aller vers une densification un peu plus importante qu'elle ne l'a été jusqu'à présent, éviter l'extension et la consommation foncière. L'objectif est de limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain, et donc d'urbaniser dans l'enveloppe urbaine.

Un enjeu important est la requalification et le renouvellement urbain sur certains secteurs, avec notamment le quartier Saint-Hubert et la « Réserve 2000 » qui a un potentiel important de requalification urbaine.

Nous voulons travailler sur la réhabilitation du parc privé et du parc social, en améliorant la qualité énergétique du patrimoine du parc social, pour amener une attractivité et lutter contre une vacance, remettre les logements vacants dans le potentiel de l'offre de logement.

La Z.A.C. Saint-Hubert, la « Réserve 2000 » et les friches universitaires de France Telecom sont à prendre en compte en matière de potentiel urbanisable.

Le document rappelle les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace : calibrer le développement et ne rendre constructibles que les secteurs nécessaires. Nous n'allons pas développer au-delà de l'enveloppe urbaine. Nous avons identifié les secteurs potentiellement urbanisables.

Favoriser la réhabilitation et la requalification du parc privé : la réhabilitation du parc privé, ce sont les opérations d'amélioration de l'habitat. Sur le parc social, c'est par exemple l'opération NPNRU qui est engagée. Tout à l'heure, nous aborderons le protocole de préfiguration.

Travailler sur la mixité des programmes : c'est aussi travailler sur l'habitat, les activités et les équipements pour limiter les déplacements, faire en sorte que l'on ne soit pas sur des fonctionnements par îlots mais dans une mixité fonctionnelle des espaces, en mixant habitat, activités compatibles et équipements.

Permettre la construction de formes urbaines plus denses : c'est la loi Alur qui nous l'impose maintenant, pour éviter les mitages et les dents creuses. La densité moyenne sur les dix dernières années a été de 34 logements par hectare. L'objectif inscrit dans le PADD et PLU serait de passer à une densification de 40 logements par hectare en moyenne sur l'ensemble du territoire de la commune, et 50 logements par hectare pour le secteur du centre-ville et le quartier gare.

N'ouvrir à l'urbanisation que les secteurs dont on aura besoin : si on regarde les anciens secteurs notamment NA du POS, ne pas les ouvrir à l'urbanisation mais maintenir à l'urbanisation les Z.A.C. et quelques secteurs en POS. Tout le reste, nous voulons le rendre en zones agricoles ou naturelles et réinjecter ces zones en activités agricoles ou aux espaces naturels.

Valoriser le patrimoine et les constructions de qualité.

Valoriser le patrimoine, c'est prendre en compte la typologie de certains secteurs, hameaux, bourg, mais aussi le patrimoine du XXI^e siècle ou XX^e siècle, qui peut avoir des éléments remarquables. C'est une approche en termes de requalification et de prise en compte du patrimoine architectural.

Prendre également en compte des spécificités comme les murs anciens, les parcours patrimoniaux ou les bâtiments historiques, notamment la chapelle Saint-Germain avec des secteurs protégés à prendre en compte dans le PLU.

Des objectifs d'éco construction et de transition énergétique : s'appuyer sur les outils qui sont mis à disposition comme la démarche TEPOS ici au niveau de la CAPI et la plateforme innovation ASTUS. Travailler sur la réalisation du parc ancien, avec l'opération Amélioration de l'habitat. L'objectif est l'amélioration des performances énergétiques, la réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'objectif du NPNRU est de travailler sur la réhabilitation du parc social et d'améliorer la qualité énergétique des bâtiments. Cela aura aussi un impact

pour les familles et les ménages qui verront des réductions en termes de dépenses énergétiques.

Optimiser les déplacements est un axe fort du PLU et du PADD. Sur la carte page 14, les zones à urbaniser sont les zones en grisé. Elles se trouvent à proximité d'axes structurants et de grands équipements. L'objectif est de continuer à urbaniser dans cette enveloppe urbaine à proximité de ces axes structurants, pour limiter le recours aux véhicules, favoriser les modes de déplacement doux et apporter une qualité en termes de cadre de vie, d'environnement, notamment en évitant les gaz à effet de serre.

Nous devons également travailler sur les entrées de ville : sécuriser les entrées de ville, faire en sorte de recomposer des entrées de ville sur Collonges, sur Bourgoin-Jallieu, sur le centre commercial Carrefour et la zone du secteur de la gare. Les entrées de ville sont importantes en termes d'aménagement urbain.

Le PADD vise aussi à préserver le patrimoine, la qualité du cadre de vie et de l'environnement : valoriser la trame verte existante, dans la protection des espaces verts publics existants ; dans les parcelles privées, maintenir des espaces plantés et des zones vertes dans les lieux d'habitations ; conserver les qualités paysagères et végétales de la Ville et réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain lors des épisodes de forte chaleur estivale. Une carte représente ces espaces verts à conserver, maintenir et préserver.

Nous voyons que l'urbanisation va se concentrer dans la partie enveloppe urbaine. Toute la partie jaune va être maintenue pour l'agriculture et les espaces verts.

Les transitions et les corridors écologiques sont à maintenir. Maintenir les espaces verts existants et conforter dans le tissu urbain les trames vertes.

Prendre en compte l'urbanisation et l'esprit des constructions des différents quartiers. Nous avons des vues de différents quartiers de la ville : assurer une continuité urbaine et prendre en compte la spécificité des quartiers pour qu'il y ait une continuité urbaine et pas des fractures en termes d'urbanisation, peu judicieuses. Nous pouvons prendre l'exemple du secteur de Nexity, le long du boulevard Saint-Hubert, avec une partie à proximité d'îlots plus résidentiels.

Assumer une protection durable des espaces naturels de la commune (boisements, prairies, haies, ripisylves) et lutter contre les espèces envahissantes. Les ripisylves sont sur les berges du Catelan et de la Bourbre. La problématique de la Renouée du Japon est importante.

Nous souhaitons travailler avec le SMABB.

Nous avons des espaces boisés importants en périphérie, sur la partie nord de la commune : maintenir ces espaces boisés qui permettent de créer des corridors écologiques, notamment pour la faune et la flore. Ces espaces boisés se trouvent en périphérie, comme vous le voyez ici.

Des secteurs ont une sensibilité paysagère importante. Nous sommes sur des zones de crêtes, à traiter en termes d'aménagements urbains. Nous retrouvons ici les corridors et liaisons écologiques à maintenir entre ces différents espaces.

Ressources en eau et milieux aquatiques : les zones humides sont importantes sur le secteur. Éviter l'urbanisation sur les zones humides. Si toutefois il y avait des hypothèses d'urbanisation, il faudra mettre en place des mesures compensatrices. L'objectif est bien d'identifier les zones humides et de ne pas urbaniser sur ces zones.

L'urbanisation de la commune se réalisera donc en dehors de ces zones humides qui feront l'objet d'un zonage particulier et d'une réglementation qui interdit les constructions et les modes d'utilisation des sols qui les détruisent. Chaque nouvelle zone humide sera identifiée et préservée de l'urbanisation. Si l'évitement de l'urbanisation n'est pas possible, elle devra être compensée.

Les risques naturels : il y a une carte des aléas qui a été élaborée. Il nous faut prendre en compte les différents aléas, que ce soit des aléas liés à des ruissellements ou des glissements de terrain, pour proscrire toute urbanisation ou une urbanisation adaptée en tenant compte des aléas.

On a rappelé des secteurs avec des enjeux écologiques forts : les zones humides, le secteur « cœur de nature » qui est un secteur important, avec une caractéristique paysagère à maintenir, un boisement et cette dimension de secteur bocager, et les ripisylves du Catelan et de la Bourbre qui doivent être maintenues sur l'ensemble de leur cours. Il faut travailler avec le SMABB sur la question des plantes invasives et de la Renouée du Japon.

Vous avez une cartographie qui permet de visualiser la question de la préservation et amélioration de la biodiversité, avec un corridor écologique très important, qui fait la liaison entre le sud de la commune et la partie boisée, vers la zone « cœur de nature ».

Nous retrouvons l'enveloppe urbaine, dans laquelle l'urbanisation se fera. Parmi les secteurs un peu particuliers, vous avez le projet autour du golf et les liaisons écologiques sur les différents espaces à l'intérieur de l'urbanisation.

La ripisylve de la Bourbre, nous en avons parlé : travail avec le SMABB. La création d'un point d'eau bassin écologique dans le parc Saint-Hubert, qui permettrait de relier la zone humide du marais et celle du parc administratif vers la CAPI. Et le secteur boisé du coteau de la Garenne, qui est une passerelle naturelle entre l'urbanisation du plateau et la plaine agricole en contrebas.

Éviter de nouvelles constructions dans les secteurs affectés par les nuisances sonores du trafic routier : il s'agit de prendre en compte les nuisances sonores en matière d'urbanisation. Les nouvelles constructions, s'il devait y en avoir dans ces secteurs, devront prendre en compte la spécificité et les nuisances sonores pour aménager et adapter les constructions à ces nuisances sonores. Pérenniser les emplois dans la Ville en accompagnant l'évolution des pôles d'activité, dans le respect de l'équilibre communal, notamment les grands parcs d'activité et de loisirs

Maintenir la dynamique économique du centre commercial des Sayes et du parc Saint-Hubert et des Trois Vallons.

Maintenir les qualités architecturales et paysagères des parcs d'affaires qui fondent une part importante de leur image : travailler sur cette question de l'image des parcs d'affaires.

Dans le domaine du tourisme et des loisirs, le projet de dimension intercommunale d'extension du golf, avec une réflexion sur les espaces nécessaires mais aussi sur les espaces naturels à conserver.

Et les disponibilités foncières nécessaires au développement de l'activité, notamment sur la future ZAC de la gare, en réservant des disponibilités foncières pour pouvoir, dans un avenir plus ou moins proche, réaliser cette opération.

Et bien sûr le poids économique de l'activité agricole : on maintient un potentiel fort en termes de zones agricoles tout autour de la commune, en ne les ouvrant pas à l'urbanisation.

Vous retrouvez ces éléments dans la cartographie page 27, avec les zones d'activité en violet, les zones commerciales, le projet gare, le projet d'extension du golf et les pôles commerciaux Centre-bourg et NPNRU Triforium dans lequel une étude NPNRU sera menée.

La fonction des pôles d'équipements existants : les pôles d'équipement sont bien répartis dans les ZAC. 90 % de la commune s'est construite dans le cadre des ZAC. Au niveau des bilans de ZAC, les équipements sont bien là, à l'exception de la ZAC Pierre Louve où un projet d'équipement est à l'étude, avec un groupe scolaire. C'est la seule ZAC qui n'a pas d'équipement structurant.

Développement des transports en commun et des modes actifs : travailler en partenariat avec l'agglomération sur le déploiement des réseaux de transports en commun, et sur certains secteurs améliorer la desserte en termes de développement et de raccordement aux réseaux de transports.

Faciliter l'usage des modes de transports alternatifs à la voiture particulière, en améliorant notamment la liaison avec la gare ferroviaire et le maillage avec les pistes cyclables.

La densification aux abords des grandes trames viaires, des grandes voiries structurantes permettra de limiter les déplacements en voiture et de favoriser les déplacements en mode doux. L'auto-partage : des actions sont engagées. Le secteur de la gare fera l'objet d'études complémentaires. C'est un secteur à enjeux en termes d'inter-modalités (fonction résidentielle, économique et de liaison avec la gare SNCF et les modes de transports doux).

Page 31 se trouve la cartographie sur l'optimisation des déplacements : nous retrouvons les entrées de ville. Nous voulons améliorer la qualité des entrées de ville, aux abords des centres commerciaux, au nord vers Collonges, côté ouest vers Bourgoin-Jallieu et côté Saint-Germain.

Amélioration des conditions de circulation et d'accès à certains sites : la zone d'aménagement du Lombard, avec la perspective d'élargissement de la route départementale. Les conditions de stationnement : quartier du Triforium. Une étude sera menée dans le cadre du NPNRU. Et sur le centre-bourg en supprimant les exigences dans les secteurs contraints, lors de la réalisation ou sur les constructions existantes.

Enfin, pour conclure, la question des secteurs à enjeux spécifiques : l'articulation et la continuité urbaine du quartier Trois Vallons et le reste de la commune, avec le secteur de la gare qui peut jouer un rôle important, et l'entrée de ville aussi à ce niveau-là. La « Réserve 2000 » et le quartier du Triforium pour parachever et équilibrer le centre nouveau : faire une liaison avec le centre-bourg.

Le centre-bourg et son caractère architectural, et le quartier de Saint-Germain avec sa caractéristique de hameau : voilà les secteurs à enjeux spécifiques qui feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmations spécifiques dans le cadre du PLU.

Rappel du planning : nous sommes sur le débat sur le PADD. Il y a une réunion publique pour présentation du PADD le 6 avril prochain. Le travail sur le zonage/règlement va se poursuivre. L'objectif est l'arrêt du projet au mois d'octobre 2016, et l'enquête publique pour approbation en mars 2017. C'est la date butoir que l'on s'est fixée au regard des nouvelles dispositions sur la caducité du plan d'occupation des sols.

M. LE MAIRE.- *Merci beaucoup, Monsieur DUFÉU, pour votre présentation copieuse mais intéressante. Je vous rappelle que l'on avait eu déjà une*

première réunion avec la commission d'urbanisme et la commission PLU qui avaient déjà examiné ce document. C'est un document qui mérite une attention, bien entendu : ce sont les objectifs politiques des élus de la commune de l'Isle d'Abeau. Nous passons aux questions.

M. MACHON.- *Je voulais revenir sur la requalification des bâtiments, en page 13 de votre exposé. Je voulais savoir si on pouvait avoir des informations plus concrètes. Tout le monde est d'accord pour une requalification de ces bâtiments mais quid ? Ce sujet revient depuis longtemps. Qu'allons-nous faire de ces bâtiments ?*

M. LE MAIRE.- *Tu parles de quels bâtiments ? Tu parles des friches universitaires ?*

M. MACHON.- *Oui, France Telecom et IUT.*

M. DUFEU.- *Vous donnez des orientations et des décisions sur des bâtiments qui ne nous appartiennent pas, c'est un peu prématuré. Il faut peut-être aussi envisager cela, je parle sous couvert du maire, de manière plus globale. Je pense à l'IUT qui se trouve en plein dans la « Réserve 2000 » : comment un bâtiment de ce type, friches universitaire, va-t-il s'intégrer dans un programme où de l'aménagement en termes de programme immobilier va se faire ? C'est une approche globale, d'où la question des secteurs à enjeux spécifiques. Sur la « Réserve 2000 », nous avons cette friche universitaire importante qui doit être prise en compte. Mais, aujourd'hui, je ne pense pas qu'il y ait de projet complètement arrêté.*

M. LE MAIRE.- *Ce qui nous préoccupe, ce sont ces friches universitaires. Ces universités abandonnées sont des bâtiments de valeur, qui intéressent beaucoup de monde. J'ai rendez-vous mercredi avec une personne du SESSAD qui a un projet aussi. Comme le dit M. DUFEU, ce sont des propriétés privées qui appartiennent à l'État, au Rectorat de l'académie de Grenoble. Nous avons donc peu de main sur ces bâtiments. Lorsque nous avons la main, nous les achetons. C'est ce qui s'est passé – vous avez délibéré à l'unanimité, si mes souvenirs sont bons – pour racheter le CROUS. Nous avons un projet, avec le département de l'Isère, pour en faire une maison sociale qui regroupera à la fois les assistantes sociales du département et le CCAS de l'Isle d'Abeau. C'est une action qui se fait au quotidien, petit à petit, pas à pas. Autrement dit, les opportunités, nous les saisissons. Lorsqu'il n'y en a pas, on les sollicite.*

M. MANGIONE.- *Didier MANGIONE, pour le Groupe Agir. Nous avons vu des choses très intéressantes dans ce PLU. Nous allons creuser cela progressivement. Nous avons vu des choses beaucoup moins intéressantes, par contre. Nous allons réserver nos observations, voire nos propositions, à l'occasion de l'enquête publique qui aura lieu, notamment au travers des réunions publiques. Il est important pour nous de rencontrer les citoyens, de les voir et de les entendre s'exprimer avant de caler une proposition. Je pense que c'est aussi votre volonté. Il serait intéressant d'avoir des réunions publiques d'échange, et pas uniquement des réunions de présentation, où les gens pourront s'exprimer. J'ai une seule question sur la page 39 : une précision car on parle d'enquête publique. Il est mentionné sur ce document que l'enquête publique a lieu en janvier 2017. Or je peux voir sur la programmation que l'enquête publique aurait lieu en novembre, voire septembre, 2016. Est-ce une coquille ? Le début de l'enquête publique, vous la programmez en janvier 2017 sur le document. Quand on regarde la programmation dans le tableau du bas, nous nous apercevons que l'enquête publique est prévue pour octobre ou novembre 2016.*

M. LE MAIRE.- *Oui, c'est cela.*

M. MANGIONE.- *Ce n'est donc plus janvier 2017. L'ouverture de l'enquête publique a lieu quand ?*

M. LE MAIRE.- *L'enquête publique consiste à mettre le PLU à l'enquête. Une fois que cette enquête est terminée, on l'adopte. Les dates qui sont proposées sont les bonnes. Le dernier délai, c'est le 27 mars. Il faut adopter le PLU avant le 27 mars. Tu remontes en arrière pour déterminer ta date. On arrive en janvier.*

M. MANGIONE.- *Il faudra donc modifier le document.*

M. LE MAIRE.- *Je ne vois pas ce que je vais modifier. C'est un planning qui a été arrêté. Poursuite de la mission enquête publique : c'est bien au mois de janvier. Tu ne confonds pas réunion publique et enquête publique ?*

M. MANGIONE.- *Enquête publique 2017, poursuite de la mission...*

M. LE MAIRE.- *C'est octobre-novembre, oui. Tu avais posé une autre question concernant la consultation et l'échange avec les citoyens. Là aussi, Monsieur MANGIONE, il y a des règles à respecter, que nous avons respectées puisque nous avons mis en place, vous le savez, des CEPL. Ces CEPL sont systématiquement consultés. Nous avons mis en place une commission du PLU qui examine les différents documents. D'autre part, nous avons consulté les organismes qui nous entourent (la CAPI, le SCOT), les personnes associées et l'État. Nous faisons cela en toute transparence. Les citoyens seront bien entendu invités à s'exprimer et tu auras l'occasion de t'exprimer lors de l'enquête publique. Il ne faudra pas te tromper de date.*

M. MANGIONE.- *Je n'en doute pas. C'est une bonne chose.*

Mme CROSET-BAY.- *Avec ce document, nous pouvons difficilement aller très loin dans la discussion car il est très généraliste, comme peut l'être un PADD. Il est trop généraliste pour que l'on puisse vraiment se l'approprier et l'appréhender. Il y a pourtant deux questions qui me préoccupent. La première concerne le parc Saint-Hubert, vous vous en doutez bien. Je vois qu'il est prévu de préserver la qualité du cadre de vie. La diapositive 25 parle de création d'un point d'eau, bassin écologique dans le parc de Saint-Hubert. Je trouve que c'est une bonne chose, qui vient – je m'exprime à titre personnel mais Laurent MACHON est d'accord avec moi – en contradiction avec le fait que vous voulez absolument urbaniser ce parc. Je ne parle pas d'un centre culturel, mais je parle d'activités commerciales qui prendraient pratiquement 30 % de ce parc. Je ne suis pas la seule. Je suis allée voir le piquetage. Comme je n'y connais rien, cela ne me parle pas beaucoup. Cela me paraît d'ailleurs inquiétant. Monsieur le maire, j'ai l'impression que c'est très secret, cette affaire. Moins vous en parlez, moins vous dites de choses et plus vous nous inquiétez. À l'occasion de ce PADD, puisqu'on parle de la création d'un point d'eau – il faut savoir que c'est un ancien étang –, pourquoi pas, c'est une idée. Mais je voudrais bien aussi que vous puissiez nous dire, au-delà de ce petit point jaune qui pousse, ce que vous prévoyez sur ce parc. Est-ce vraiment plus d'un tiers du parc qui va être... j'emploie le mot « massacré » ? Allons-nous y trouver des activités commerciales ? Ma deuxième question porte plus généralement sur la ZAC de la gare. Là encore, depuis des lustres, on parle de relier la ZAC des Trois Vallons à celle de Saint-Hubert, pour avoir une ville qui ne soit pas complètement coupée par un axe autoroutier départemental. Mais là encore, avez-vous réfléchi à cette ZAC, est-ce qu'elle avance ? Est-elle plus que dans les cartons ?*

M. LE MAIRE.- *Je vais te répondre point par point. Avant de te répondre, je suis quand même étonné de ton argumentation concernant le parc Saint-Hubert. Comme tu le sais, le parc Saint-Hubert est réglé dans le PAZ de la ZAC Saint-Hubert. Comme tu le sais, le PAZ de la ZAC Saint-Hubert prévoit la*

construction, et vous en avez fait, sous l'ancienne municipalité... Les immeubles qui sont au bord du parc ont été construits dans le parc. Vous avez, si je me mettais à ta place, « massacré » ce parc.

Mme CROSET-BAY.- Je parle d'activités commerciales, Monsieur le Maire.

M. LE MAIRE.- Je termine. Par ailleurs, je te signale également – tu ne dois pas l'ignorer – que la zone que vous avez laissée sur le parc Saint-Hubert, c'est 15 000 m² constructibles. La modification qui vous a été proposée, pour laquelle vous avez votée, était la réduction de cette zone de 15 000 m², la réduisant à 5 000 m², dont 1 000 m² pour un établissement culturel. Voilà la réalité. Lorsqu'on dit les choses, il faut premièrement les vérifier et deuxièmement ne pas raconter n'importe quoi. Je termine.

Mme CROSET-BAY.- Le centre culturel était de l'autre côté, vers McDonald's. Il était hors de question de le faire de ce côté. C'était dans le projet Boulon et c'était de l'autre côté du parc. Ce n'était pas dans le parc. Je ne parle pas de construction. J'ai parlé d'activités commerciales. Maintenant, que l'on ait voté 15 000 m² d'activités commerciales au parc... Que ceux qui sont autour de la table, s'ils sont honnêtes, disent quand ils ont voté cela. Je n'ai jamais voté une telle délibération.

M. LE MAIRE.- D'accord. Je répète ce que je dis. Cette modification du PAZ de la ZAC Saint-Hubert, qui était connue, qui est prévue dans le PAZ, que l'on a réduit à 5 000 m²... Il était prévu à cet emplacement, l'emplacement n° 1, un équipement public. Il n'y avait pas à dire que le Millénium allait se faire avec M. BOULON au Millénium, en bas. C'est prévu pour un équipement public. Je te rappelle – tu as été conseillère régionale, si mes souvenirs sont bons – que cet emplacement était réservé pour la réalisation du Conseil régional. Cela remonte à Mathusalem. Justement, on remonte à Mathusalem car il ne faut pas oublier les choses. Nous avons une histoire, à l'Isle d'Abeau. Il faut écrire cette histoire et s'en rappeler. Cette modification du PAZ de la ZAC Saint-Hubert sur le parc Saint-Hubert est une modification logique. Je ne vais pas dire à M. WAUQUIEZ, qui habite au Puy-en-Velay : « tu vas t'installer sur la commune de l'Isle d'Abeau tu vas faire 15 000 m² d'équipements publics car c'est prévu au PAZ de l'Isle d'Abeau ». Ce n'est pas sérieux. Nous nous sommes mis autour de la table et nous avons travaillé sérieusement. On a dit : « halte, nous ne voulons plus d'urbanisation de ce parc ». Des bâtiments ont déjà été construits au bord du parc, qui bouchent toute la perspective. Je t'invite à faire une ballade un matin où il fait beau.

Mme CROSET-BAY.- J'y habite !

M. LE MAIRE.- Il faut se balader.

Mme CROSET-BAY.- Je me balade. C'est bien pour cela que je ne veux pas que l'on touche au parc.

M. LE MAIRE.- Tu as déjà touché au parc. C'est un massacre. Si tu pars des universités, de la rue Stéphane Hessel et que tu descends, la perspective, on la voit. Tu regardes l'église et tu descends tout droit. Ce sont les Champs Élysées et tu descends tout droit. Tu passes vers des petites traboules. La balade de découverte urbaine, on l'a faite. Je me suis baladé dans les petites traboules. On arrive au bord du parc et, normalement, on aurait dû voir ce parc aéré. Et qu'y a-t-il ? Des bâtiments qui bloquent la vue. C'est un scandale.

Mme CROSET-BAY.- En attendant, est-ce que les activités commerciales ne vont pas boucher non seulement la vue mais foutre en l'air les seuls arbres qui avaient trente ans puisque les autres sont tout petit ? Je veux que vous me parliez... Je n'ai pas mis en cause l'équipement culturel. Vous m'avez même parlé d'un petit équipement sportif. Faites attention un street park cela fait du

bruit. Je vous parle d'activités commerciales de ce côté du parc. Répondez-moi à cette question.

M. LE MAIRE.- *Une fois que j'ai mis les choses au point, j'espère que tu m'as compris, je vais te parler du projet. Le projet est effectivement de créer un équipement public. Nous avons pensé à créer un équipement culturel. Que dit le PAZ ? « Vous pouvez, Monsieur le Maire, créer, à côté de cet équipement public, des activités liées à cet équipement public ». Je vais créer une salle de spectacle, un centre culturel. Je vais créer une activité qui apporte un plus à la commune. On a décidé... Je remercie Mme CASAGRANDE de nous avoir cassé les pieds en disant : « je veux une salle de culture, pour faire des spectacles, pour échanger ». Notre volonté est que, à côté de cette salle, il y ait des activités commerciales. Je n'ai pas honte de le dire. Je relis le PAZ : « liées à l'équipement culturel ». Il n'y aura pas un vendeur de chaussures ou de merguez. Il y aura des commerces liés à l'équipement public qui est une salle de spectacles. Par exemple, on pourra vendre des livres. Par exemple, on pourra vendre des disques. Par exemple, on pourra aller manger ou boire un coup après le spectacle. Voilà ce qu'est que notre modification. C'est revenir sur terre et réfléchir avec la tête.*

Mme SIMON.- *Avec un peu d'humour, vous n'avez pas cinq grandes orientations mais six.*

M. LE MAIRE.- *Tu as raison, ce sont cinq orientations et des secteurs spécifiques.*

Mme SIMON.- *On est plutôt ravi sur ce qui va se passer, mais toujours avec un œil vigilant, comme on l'avait dit la dernière fois. Nous sommes au courant qu'il y a des réglementations à respecter. Toutefois, Monsieur le Maire, avec votre équipe municipale, avez-vous les pouvoirs pour ne pas laisser à l'abandon des locaux commerciaux qui devraient se vendre depuis bien longtemps – je pense au boulevard Fondbonnière – et qui aujourd'hui sont en friche et pas très attractifs ? Vous avez parlé d'attractivité : je me réjouis que vous pensiez aux jeunes et aux moins jeunes pour que nous puissions boire un verre et manger un morceau, plutôt que désertier l'Isle d'Abeau et partir sur Bourgoin-Jallieu ou Lyon. J'espère que nous pourrions être consultés sur cette attractivité pour qu'elle nous convienne à tous. Enfin, au vu de l'ampleur que va prendre la densification des logements que vous souhaitez proposer et de l'activité commerciale que vous souhaitez mettre en œuvre... On parle de la rénovation du quartier de la gare et éventuellement d'un parc de co-voiturage. J'ose espérer que quelque chose pourra permettre d'autres modes de transport. Pensez-vous en créer d'autres sur la commune, tout en préservant des espaces verts qui nous restent encore ?*

M. LE MAIRE.- *Madame SIMON, vous savez, un mandat, c'est 6 ans. Nous, avec nos élus, nous avons lancé l'avenir, c'est-à-dire qu'on réfléchit pour l'avenir. On a réfléchi pour les 10 ans à venir. Nous avons deux objectifs : ne pas éparpiller les logements sur la commune mais se recentrer sur ce que l'on appelle les enveloppes urbaines pour concentrer l'habitation et l'habitat sur les zones fortes et non pas se dilapider dans tout le territoire de la commune. C'est pour cela que nous avons rencontré les agriculteurs, en leur demandant quels étaient leurs besoins. Leur besoin est d'avoir des terres et de les cultiver. Nous avons croisé les demandes des agriculteurs à l'Europe, la PAC, puisqu'ils sont subventionnés par l'Europe. Nous avons strictement respecté la cartographie des PAC et avons agrandi le secteur agricole. Nous avons même identifié deux points difficiles sur ce zonage agricole : ce sont les deux ponts situés sur le Catelan, qui ont besoin d'une réhabilitation. Ceux qui viendront après moi, j'espère qu'ils tiendront compte des demandes des agriculteurs car il faut qu'ils se déplacent sur la commune. Pour aller des Sétives à Frontonas, il faut passer par la départementale 208. Cela ne va pas. Il y a des problèmes. Je vous montre les deux ponts. Celui-ci est une passerelle et l'autre est un petit pont qui*

est dangereux et difficilement utilisable. L'autre question que tu m'avais posée, je m'excuse...

Mme SIMON.- *Quel peut être le poids que vous pouvez avoir sur les commerces laissés à l'abandon. Ne risque-t-on pas, avec les nouvelles constructions et les zones commerciales, d'avoir encore ce genre d'événement ? Ce n'est pas très chouette sur le boulevard Fondbonnière.*

M. LE MAIRE.- *Tu as raison, ce n'est pas très chouette. Nous avons quelques touches. Ce n'est pas moi, c'est Nexity. Nous ne gérons pas les commerces. Mais nous avons réfléchi et cela nous a interrogés. Le projet de structuration de la commune pour en faire une véritable ville sur la « Réserve 2000 »... Nous n'avons pas réfléchi tout seul, nous avons réfléchi avec la SARA. Il faut mettre du commerce. Il faut que des activités commerciales se développent autour de la « Réserve 2000 » : médecins, pharmaciens, psychiatres et restaurants aussi. Mais quand on dit à un aménageur que nous souhaitons ceci ou cela, il faut lui donner les moyens de rentabiliser son affaire. Nous sommes en train de discuter avec la SARA. Cela reste entre nous, même si la presse s'en fera l'écho demain matin. La SARA, une société que nous allons monter, devra supporter avant la commercialisation de ces commerces ces petites surfaces. Il faut un porteur public. Comme il y a eu l'EPORA pour porter les terrains de l'État, il faut un porteur public pour porter ces commerces qui ne vont pas se vendre du jour au lendemain, pour éviter ce genre de friches que l'on voit aujourd'hui. Mais tout cela, il faut le mettre en œuvre. Nous n'allons pas construire des logements à la « Réserve 2000 » avec de petits commerces et basta. Nous allons construire des logements en accord avec les aménageurs et leur dire : « nous voulons, nous souhaitons qu'il y ait aussi des commerces. Pour cela, nous allons vous aider car nous avons une société support qui va supporter pendant 1 an, 6 mois ou 1 mois ces surfaces qui seront commercialisables dans 1 an, 2 ans ou 3 ans ». Ai-je répondu à ta question ? Merci. Y a-t-il d'autres questions ?*

Mme GIROLET.- *Groupe Un regard nouveau. Sur cette cartographie, la question que je me pose est la suivante : l'entrée qui se fait à partie du rond-point de Belmont n'est pas considérée comme une entrée de ville ?*

M. LE MAIRE.- *Le rond-point de Belmont n'est pas sur la commune de l'Isle d'Abeau.*

Mme GIROLET.- *Nous avons tout de même une entrée de ville. Apparemment, elle n'est pas prise en compte dans les aménagements. Il n'y a pas de flèches.*

M. LE MAIRE.- *Si. Ce n'est pas parce qu'il n'y a pas de flèche qu'il n'y a pas d'actions. Tu as l'entrée du Temple.*

Mme GIROLET.- *Et plus à gauche, c'est une entrée de ville fort fréquentée. Dans la mesure où le parc technologique est censé se développer, la circulation va certainement être augmentée. Je pense que ce sera une entrée très vivante. Il est important de la prendre en considération.*

M. LE MAIRE.- *Tout à fait. C'est tellement important que c'est déjà fait. Pour nous, ce n'est pas une priorité. Cette priorité sera réalisée dans les prochains mois, dans l'année. Ici, nous avons un projet, avec un co-financement de la CAPI, pour aménager l'entrée qui va à l'avenue du Guâ et sur Saint-Germain. Cette entrée va être améliorée. On passe le pont. Le pont, on peut le repeindre dans toutes les couleurs mais ce sera toujours un pont qui n'est pas très chouette, sur l'autoroute. Mais en sortie d'autoroute, vers les chevaux, tout un aménagement paysager va être fait. C'est dans les cartons. C'est fini, on n'en parle plus. Ce n'est plus une priorité mais une réalisation qu'il faudra faire dans le PADD. C'est pour cela que nous n'avons pas identifié comme majeure l'entrée de la ville au niveau de l'avenue du Guâ. Nous avons travaillé depuis 2*

ans avec la CAPI, en disant : « si jamais le département fait la 2 x 2 voies de la 1006, nous avons un problème d'entrée de ville ». Nous avons négocié avec la CAPI un aménagement de cette entrée de ville au niveau de l'avenue du Guâ vers les chevaux. Il y aura un petit carrefour et un aménagement paysager. De la même manière, en montant sur le boulevard d'Erizole, il y aura un aménagement pour rentrer dans le hameau de Saint-Germain.

Mme GIROLET.- Une autre petite remarque, à l'attention de nos collègues. Je fais partie de la commission PLU. Il faut savoir que le document, on l'a lu en arrivant à la commission PLU. La réunion a bien duré 2 bonnes heures mais que c'est un peu juste pour analyser les documents et participer à la réflexion plus activement.

M. LE MAIRE.- Tout à fait. Vous avez eu les documents quelques jours avant.

Mme GIROLET.- Non, le jour même.

M. LE MAIRE.- Vous avez eu les choses le jour même car je préfère vous le présenter avant que d'entendre des bêtises. Je distribue en séance et, après, on discute. Ensuite vous intervenez, c'est normal. Ceci dit, c'est un document lourd. Vous avez eu encore quelques jours pour le revoir et en discuter ce soir entre nous. Avez-vous d'autres questions ? Monsieur DUFEU, je vous laisse la parole. Non ? C'est terminé, je vous remercie d'avoir pris acte de ce débat. Nous continuons la procédure de modification du POS en PLU. Monsieur MANGIONE, je m'excuse, je t'ai répondu à côté car je n'avais pas compris ta question.

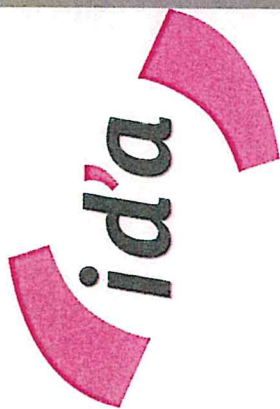
M. MANGIONE.- J'ai vu.

M. LE MAIRE.- Tu as raison, il y a une erreur sur le document. D'un côté, il y a janvier, et de l'autre octobre et novembre. Nous allons corriger cette erreur. Je n'avais pas compris ta question. Merci beaucoup.

Après en avoir débattu le conseil municipal prend acte des orientations du PADD du PLU de la Commune.

Le Maire,
Alain JURADO





P.L.U DE L'ISLE D'ABEAU

CONSEIL MUNICIPAL DU 4 AVRIL 2016

PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



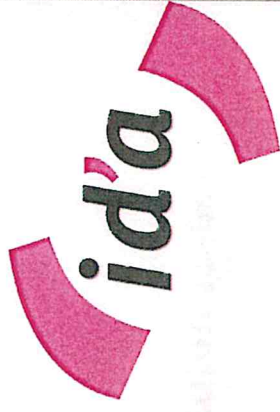
SOMMAIRE

1 - RAPPEL DU PROTOCOLE DE CONCERTATION

2- PRESENTATION DES ORIENTATIONS DU PADD

3- Rappel du planning

4- Vos attentes / vos questions



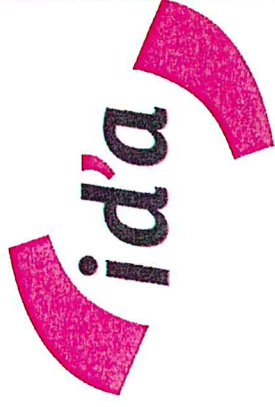
1-RAPPEL DU PROTOCOLE DE CONCERTATION

LES REUNIONS PUBLIQUES PLENIERES

- .04 juin 2015 (cadre / contexte de la révision / diagnostic environnemental)**
- .05 Novembre 2015 : Diagnostic urbain**
- .06 Avril 2016 : LE Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**
- .4ème : traduction graphique et réglementaire du P.A.D.D**

AUTRES MODALITES :

- .Deux réunions thématiques,**
- .Une exposition permanente en mairie**
- .La mise en ligne d'informations relatives à la concertation sur le site internet de la ville et dans le bulletin municipal**



LE PADD est élaboré.....

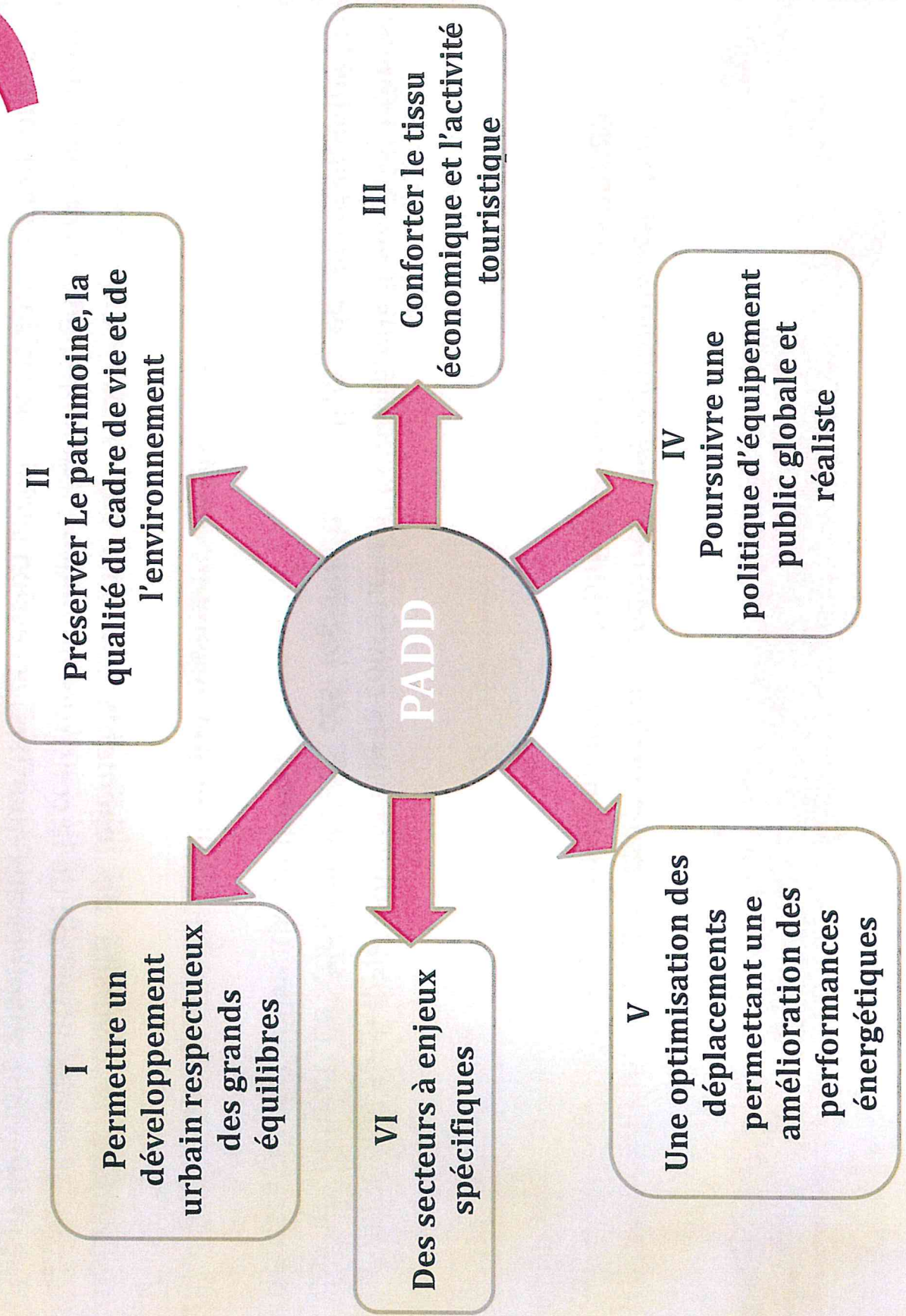
**À partir des diagnostics et des enjeux urbains et environnementaux
ET
Du projet politique de la commune**

Proposer les premiers éléments du PADD

Rappel :

**le PADD présente les évolutions souhaitées par les élus,
compatibles avec les préconisations et les obligations supra communales
et cohérentes avec l'état des lieux du territoire.**

Base du PADD 5 grandes orientations



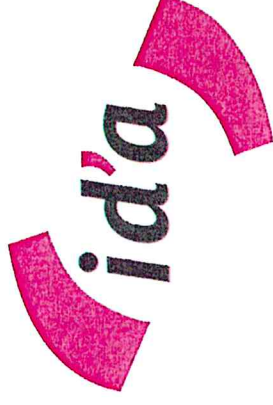
1 - Permettre un développement urbain respectueux des grands équilibres :

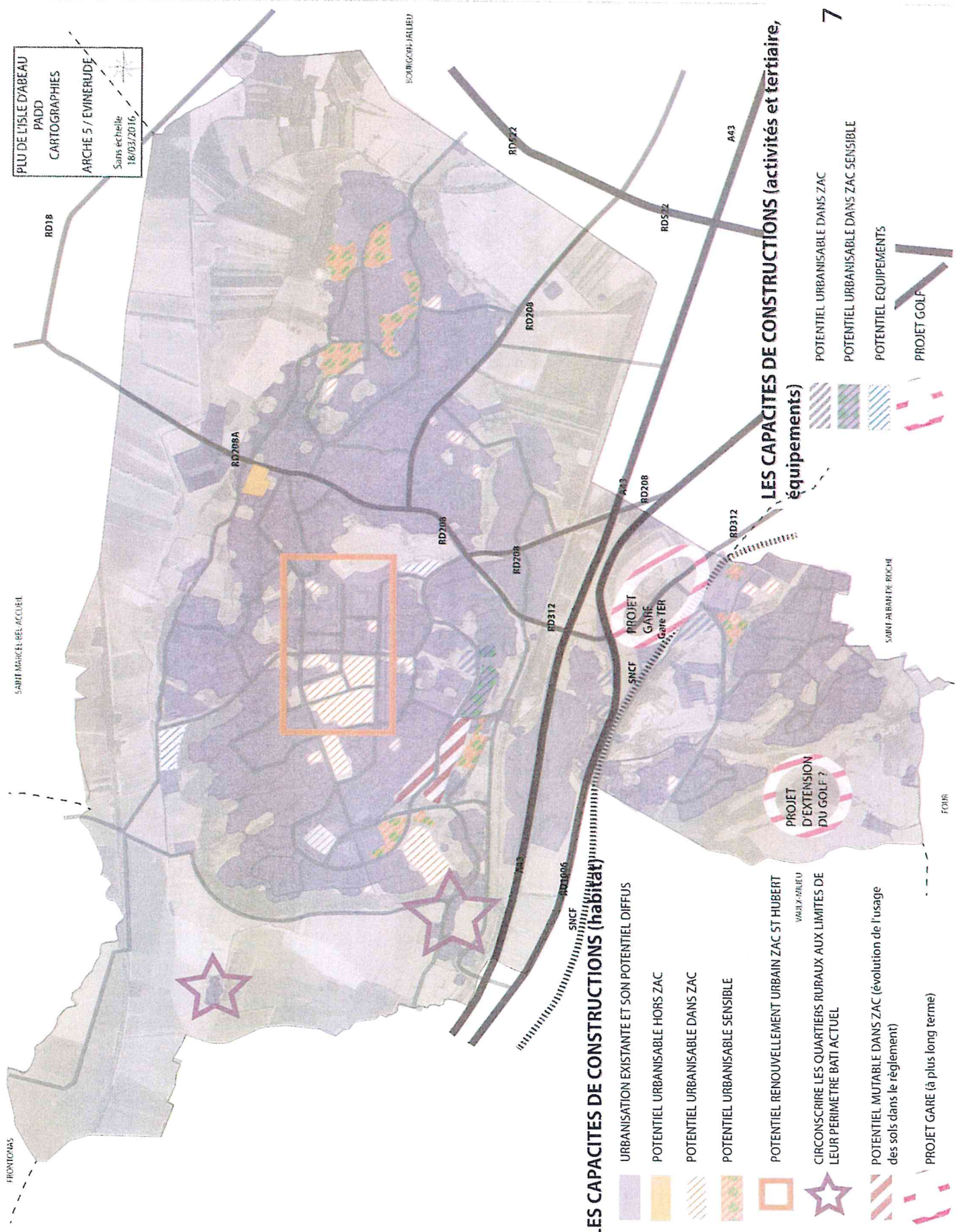
I-1- Maintenir un rythme de construction respectueux des équilibres actuels et cohérent avec les besoins d'une population stabilisée autour du seuil de 20 000 habitants

La ville s'engage dans la poursuite de la construction de logements mais à un rythme qui lui permet de **commercialiser ces logements** et d'assurer les équipements nécessaires aux nouveaux habitants.

Soit une capacité de production de **200 logements environ / an**

Poursuivre la diversité de logements existants sur la commune au travers du renouvellement urbain ou de la construction neuve : logements en locatif social dans des proportions adaptées aux quartiers, accession sociale, accession et locatif privés.





PLU DE LISLE D'ARBEAU
 PADD
 CARTOGRAPHIES
 ARCHE 5 / EMINERUDE
 Sans échelle
 18/03/2016

LES CAPACITES DE CONSTRUCTIONS (habitat)

- URBANISATION EXISTANTE ET SON POTENTIEL DIFFUS
- POTENTIEL URBANISABLE HORS ZAC
- POTENTIEL URBANISABLE DANS ZAC
- POTENTIEL URBANISABLE SENSIBLE
- POTENTIEL RENOUVELLEMENT URBAIN ZAC ST HUBERT
- CIRCONSCRIRE LES QUARTIERS RURAUX AUX LIMITES DE LEUR PERIMETRE BÂTI ACTUEL
- POTENTIEL MUTABLE DANS ZAC (évolution de l'usage des sols dans le règlement)
- PROJET GARE (à plus long terme)

LES CAPACITES DE CONSTRUCTIONS (activités et tertiaire, équipements)

- POTENTIEL URBANISABLE DANS ZAC
- POTENTIEL URBANISABLE DANS ZAC SENSIBLE
- POTENTIEL EQUIPEMENTS
- PROJET GOLF

1- Permettre un développement urbain respectueux des grands équilibres :

I-2- Encadrer l'évolution des logements individuels dans le respect des caractéristiques des quartiers.

I-3- Diversifier l'offre de logements en favorisant une certaine mixité afin de favoriser l'accueil de jeunes ménages :

. Rechercher une **répartition équilibrée des différents types d'habitat** sur le territoire afin de permettre un parcours résidentiel complet sur la commune (accueillir des jeunes ménages et ménages à revenus plus modestes) en permettant diverses formes d'habitat adaptées aux différents quartiers de la commune .

. Pour le développement de l'habitat, **privilégier des formes urbaines** de nature à répondre aux objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de logement (habitat individuel groupé, semi-collectif, collectif) et rechercher une architecture de qualité et durable.

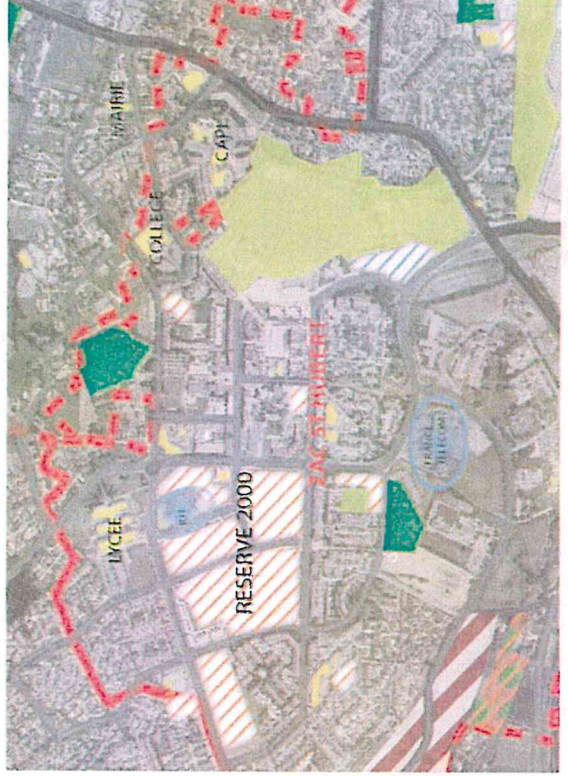


I - Permettre un développement urbain respectueux des grands équilibres :

I - 4 - Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

- **Limiter la consommation d'espace** et lutter contre l'étalement urbain en permettant une densification (raisonnée et adaptée) du tissu existant et en organisant le renouvellement urbain :
- **Promouvoir une requalification** et une amélioration du tissu urbain existant dans les espaces offrant un potentiel pour ce type d'évolution ou réutiliser des bâtiments inoccupés, qui sont pour l'essentiel :
- **La ZAC St Hubert et la « Réserve 2000 »**
- Les bâtiments CROUS (acquis par la collectivité),
- **France Télécom** et celui de l'IUT.

La Réserve 2000



I - Permettre un développement urbain respectueux des grands équilibres :

I – 4 - Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

- Calibrer leur développement et ne rendre constructibles que les secteurs nécessaires pour assurer son développement dans les 10/12 ans à venir en cohérence avec l'objectif d'une population stabilisée autour des 20.000 habitants
- Favoriser la réhabilitation, la requalification du parc privé dégradé pour réinsérer dans les objectifs de production de logements le potentiel offert par les logements anciens ; contrat de ville sur le quartier prioritaire St Hubert
- Optimiser les potentialités foncières restantes maîtrisables : mixité des programmes de logements, opérations d'aménagement, mixité fonctionnelle des espaces (habitat, activités compatibles, équipements).

I - Permettre un développement urbain respectueux des grands équilibres :

ida

Les objectifs en termes de modération de la consommation d'espace sont les suivants :

- Permettre la construction de formes urbaines plus denses qui s'intègrent dans les tissus urbains existants ;
- La densité moyenne sur les dix dernières années a été de 34 logements / hectares ;
- **L'objectif est de passer à 40 logements / hectare en moyenne sur l'ensemble du territoire communal et 50 logements / ha dans le centre-ville et le quartier gare ;**
- Globalement, le PLU ne classe en espace constructible que les secteurs nécessaires à la réalisation du projet et ce en compatibilité avec les prescriptions du SCOT et du PLH et reclasse en zone agricole ou naturelle les anciennes réserves d'urbanisation du POS ;

Des disponibilités foncières encore importantes au sein de l'urbanisation

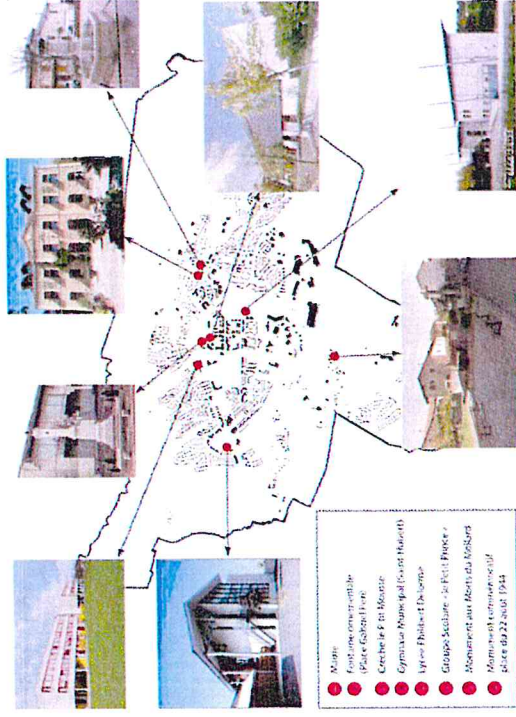
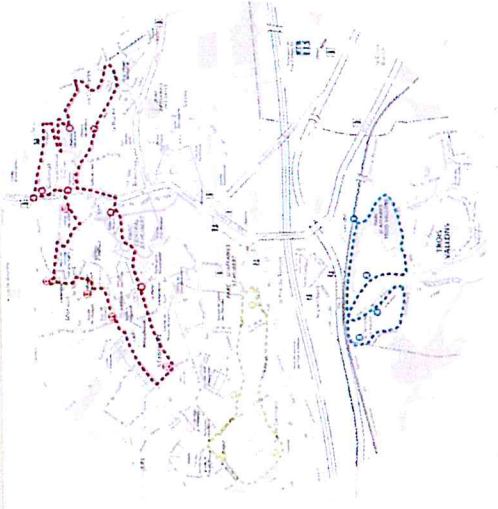


II - Préserver le patrimoine, la qualité du cadre de vie et l'environnement

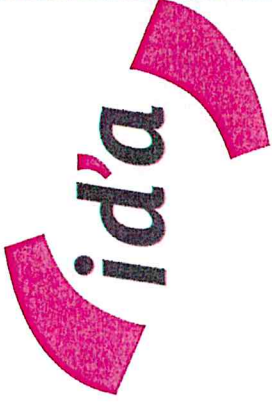
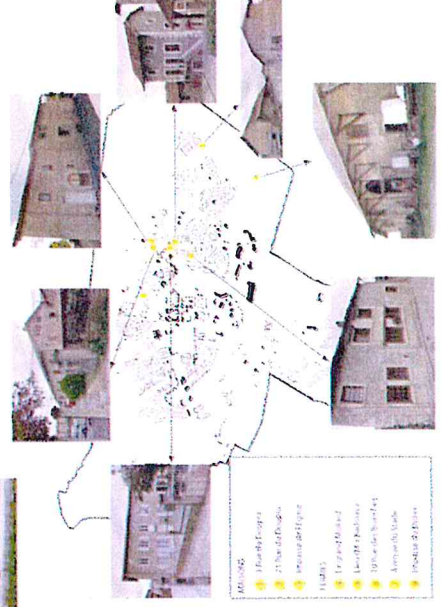
II - 1- Valoriser le patrimoine et les nouvelles constructions de qualité

Un patrimoine très particulier hérité du passé de ville nouvelle :
Préserver ce patrimoine bâti

Les sites archéologiques



Les bâtiments protégés
au titre des monuments
historiques
Les murs anciens
Les parcours
patrimoniaux



II - Préserver le patrimoine, la qualité du cadre de vie et l'environnement



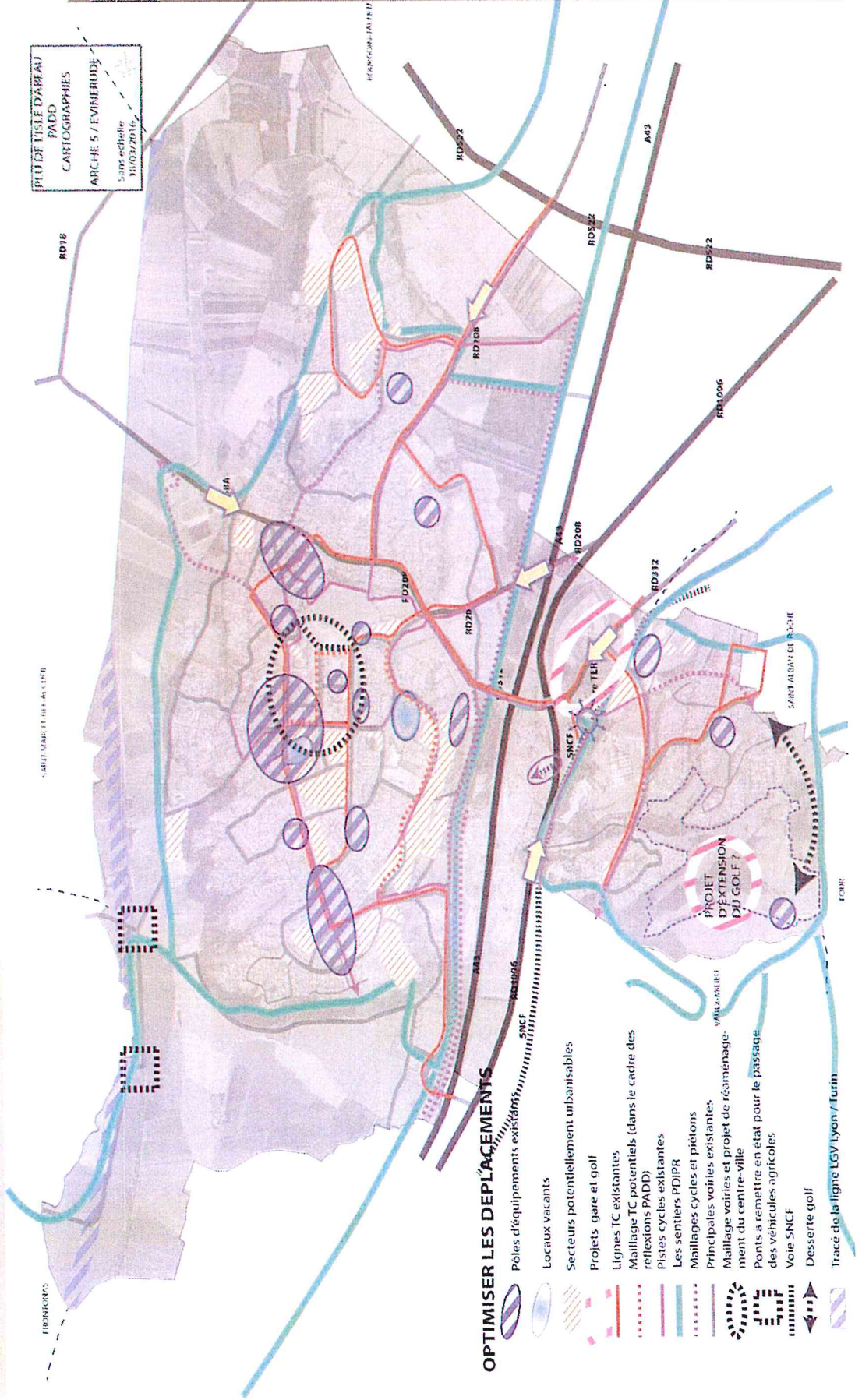
II – 1- Valoriser le patrimoine et les nouvelles constructions de qualité

• Des objectifs d'éco-construction et de transition énergétique :

- Encourager la réalisation d'écoquartiers avec des programmes mixtes, une architecture innovante, une intégration paysagère et environnementale des projets, une mise en valeur des sites,....
- Inscription dans la démarche « TEPOS », Territoires à Energie Positive de la région Rhône Alpes
- Réaffirmer l'ambition d'innovation dans la construction et l'aménagement comme initié par la ville nouvelle et l'agglomération depuis de nombreuses années en s'appuyant notamment sur la plateforme d'innovation ASTUS
- Poursuivre la réhabilitation du parc ancien en améliorant les performances énergétiques de ces bâtiments afin d'assurer une réduction des émissions de GES
- En cohérence avec le tissu existant, une densification des espaces bâtis autour des axes existants permettra d'augmenter la part modale des transports collectifs et de diminuer ainsi les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre liées à l'utilisation de l'automobile.
- Le renforcement des mixités fonctionnelles va également dans le sens d'une réduction de l'usage automobile en augmentant les proximités entre les espaces habités et les espaces de services, d'équipements, de commerces, d'emplois...

II - Préserver le patrimoine, la qualité du cadre de vie et l'environnement

En cohérence avec le tissu existant, une densification des espaces bâtis autour des axes existants permettra d'augmenter la part modale des transports collectifs et de diminuer ainsi les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre liées à l'utilisation de l'automobile.



II - Préserver le patrimoine, la qualité du cadre de vie et l'environnement



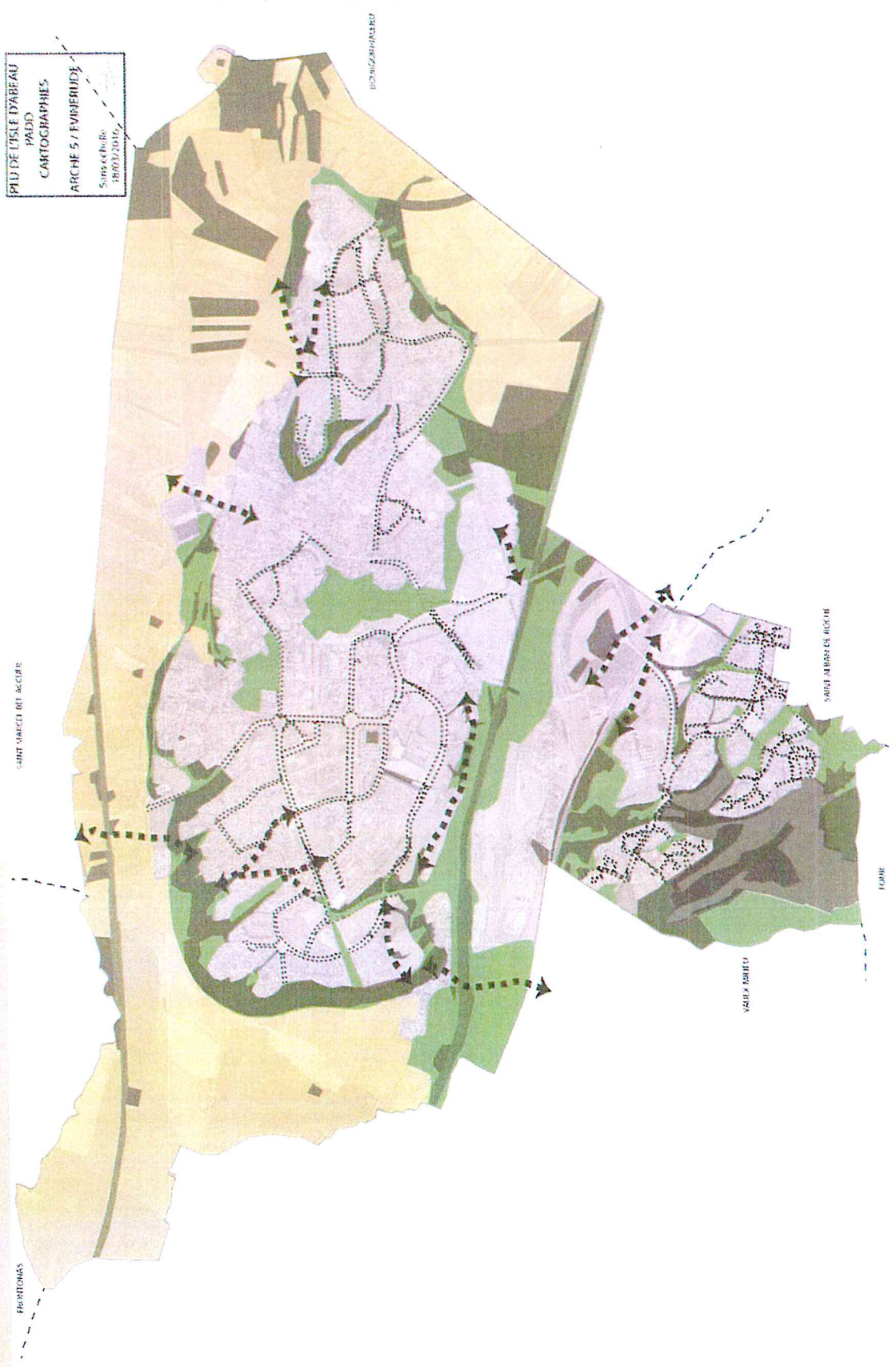
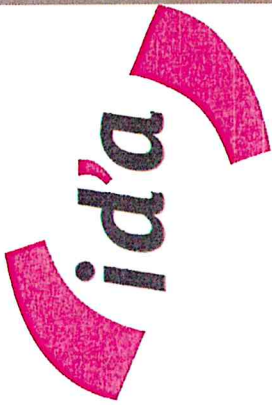
II-2- Valoriser la trame verte existante au travers :

- De la protection des espaces verts publics existants
- L'incitation au maintien des espaces plantés dans les parcelles privatives, y compris dans les zones les plus minérales telles que les zones d'activités

Afin de :

- Conserver les qualités paysagères et végétales de la ville
- Réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain lors des épisodes de forte chaleur estivale

II - Préserver le patrimoine, la qualité du cadre de vie et l'environnement



II - Préserver le patrimoine, la qualité du cadre de vie et l'environnement



II-3- Prendre en compte l'organisation, l'esprit et les constructions des différents quartiers.



II - Préserver le patrimoine, la qualité du cadre de vie et l'environnement



II-4-Préserver et valoriser le patrimoine naturel de la commune et tenir compte de leur configuration d'entrée de ville :

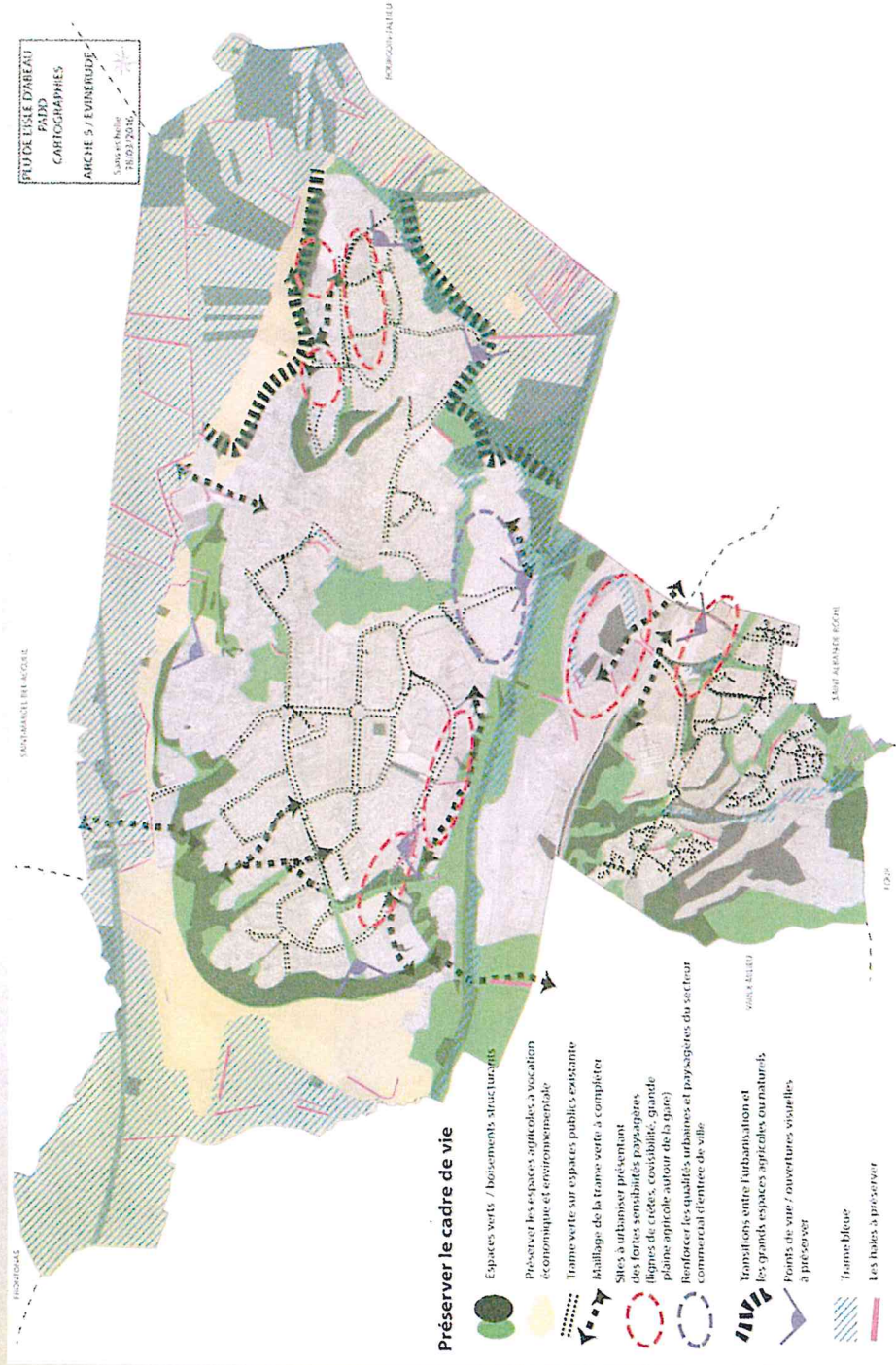
- Assumer une protection durable des espaces naturels de la commune : boisements, prairies, haies, ripisylves et lutter contre les espèces envahissantes
- Ils sont, pour la plupart, localisés dans la plaine, le relief central du territoire étant très urbanisé. Ils sont associés à des habitats remarquables abritant des espèces végétales et animales patrimoniales. Ces habitats sont pris en compte dans le PADD et bénéficieront d'un zonage particulier permettant de les protéger et les rendre compatibles avec les usages et occupations de l'espace.
- Les boisements de la commune sont peu représentés (moins de 15% du territoire). Ceux situés sur le coteau Est entre le triforium et la plaine agricole, ceux localisés dans les ZNIEFF et zones humides, ainsi que les boisements formant les ripisylves des différents cours d'eau peuvent bénéficier d'une protection via le classement en Espaces Boisés Classés.

II - Préserver le patrimoine, la qualité du cadre de vie et l'environnement



II-5- Maintenir les espaces agricoles à vocation économique et environnementale

Les espaces agricoles sont dominants sur la commune (ils représentent plus d'un tiers de l'occupation du sol). Dans la partie nord du territoire, ces milieux agricoles sont localisés dans des secteurs en zones humides qu'il faut préserver des remblais et des drainages.

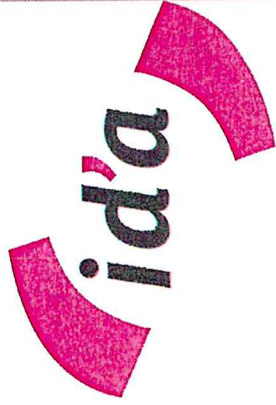


II - Préserver le patrimoine, la qualité du cadre de vie et l'environnement

II – 6 - Préserver les ressources en eau et les milieux aquatiques : Assumer une protection durable de l'espace et du cycle de l'eau, en préservant et valorisant les espaces naturels : ruisseau, boisements, lisières, fonds humides,...)

La commune est concernée par la problématique des zones humides puisque 6 zones humides principales sont recensées et ont été localisées lors du diagnostic.

L'urbanisation de la commune se réalisera en dehors de ces zones humides qui feront l'objet d'un zonage particulier et d'une réglementation qui interdit les constructions et les modes d'utilisation du sol qui les détruisent. Par ailleurs, chaque zone humide nouvellement identifiée devra être préservée de l'urbanisation, si l'évitement n'est pas, possible, elle devra être compensée.

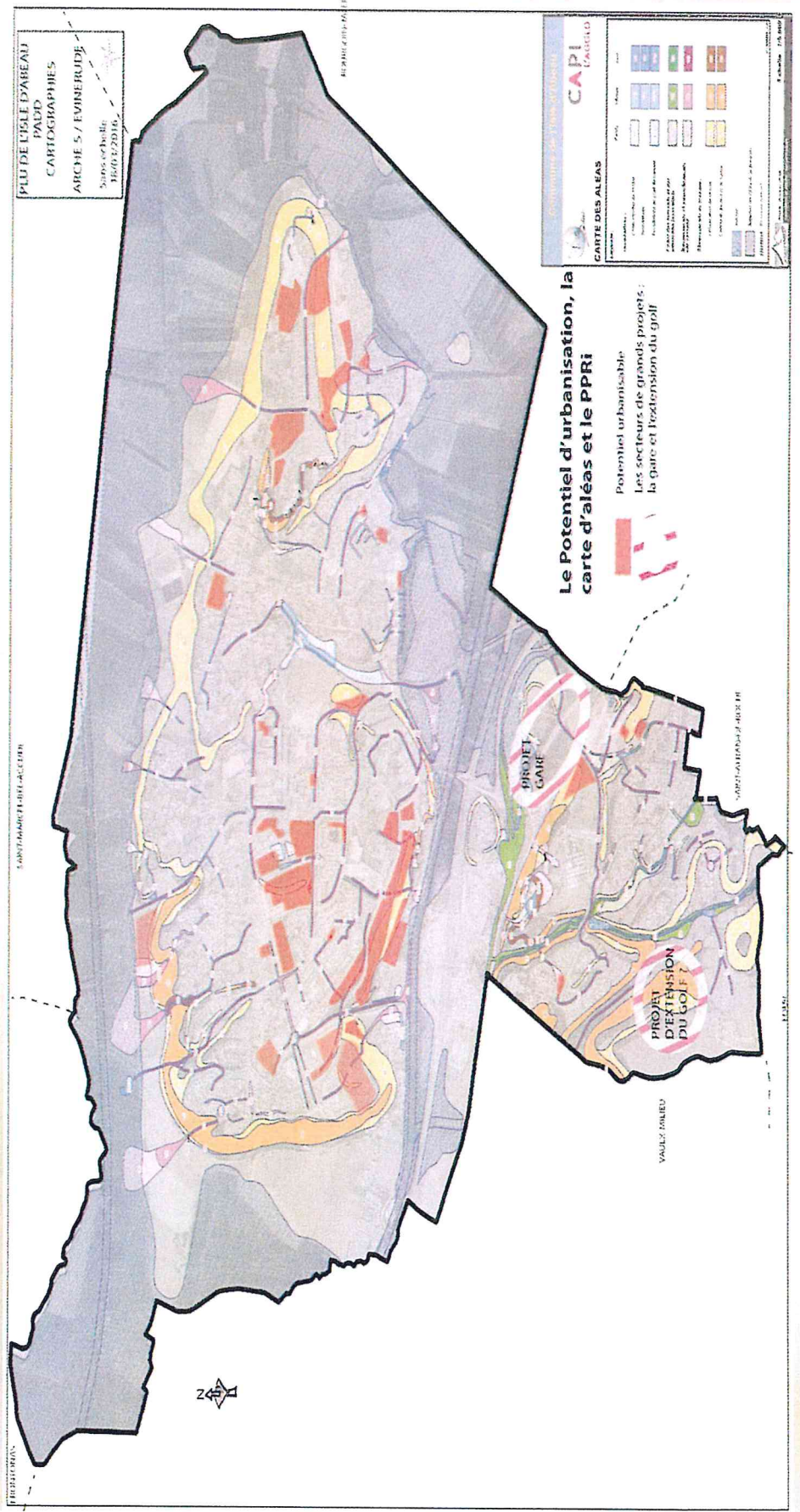


II - Préserver le patrimoine, la qualité du cadre de vie et l'environnement



II - 7- Prévenir les risques naturels :

- Éviter les nouvelles constructions dans les secteurs inondables ainsi que dans les zones à risques moyens et forts
- Prendre des précautions pour les projets gare et extension du golf



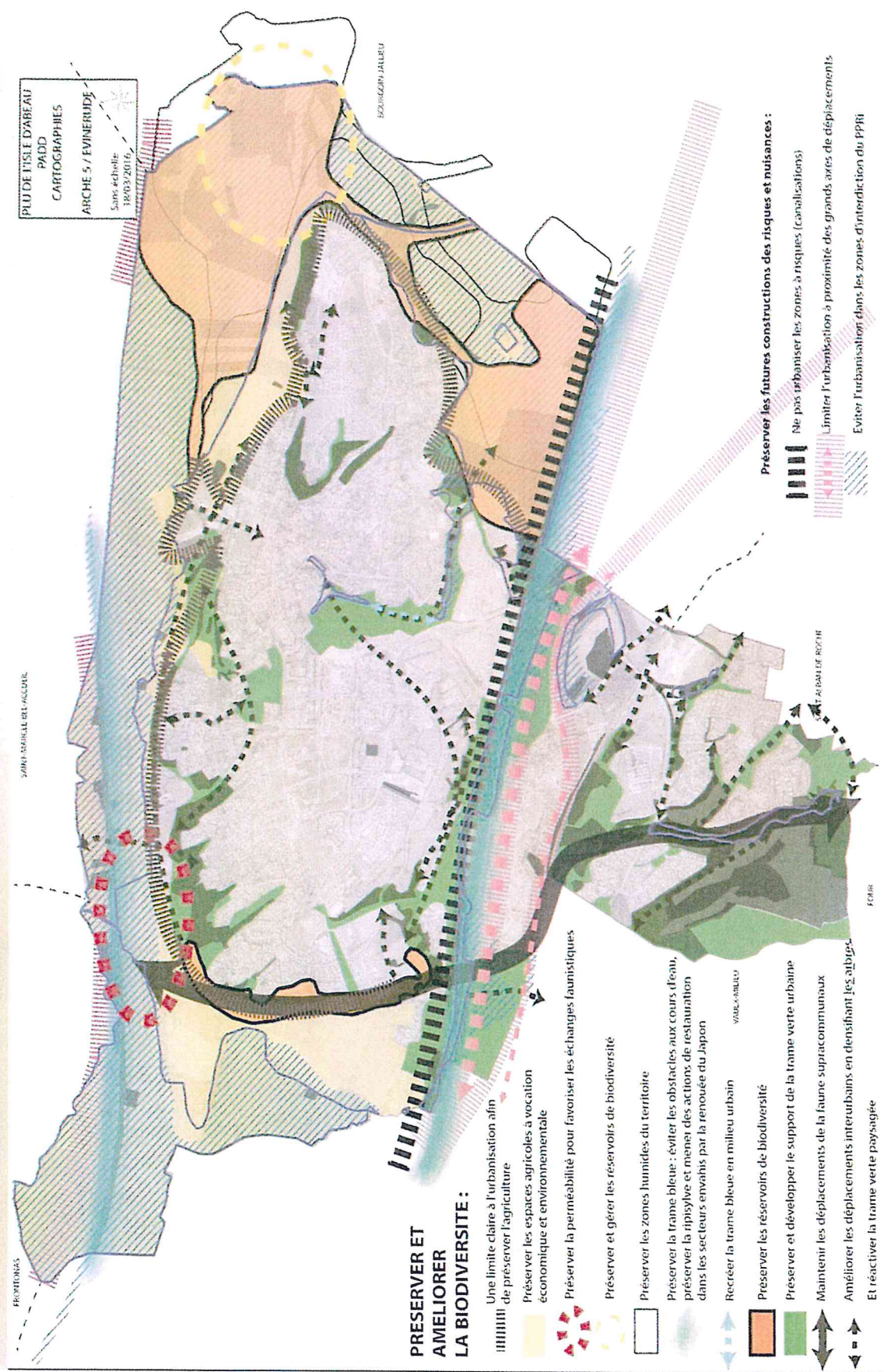
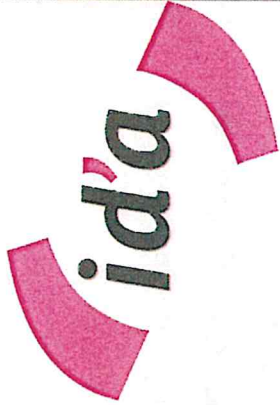
II - Préserver le patrimoine, la qualité du cadre de vie et l'environnement

II - 8 - Garantir la fonctionnalité écologique du territoire : Assumer une protection et rétablir une fonctionnalité des trames verte et bleue de la commune en supprimant les points de conflits et en recréant des corridors biologiques

- Plusieurs secteurs sur le territoire sont essentiels pour le fonctionnement écologique :
 - les zones humides de la plaine agricole renforcées par les secteurs bocagers à l'est (secteur du cœur de nature et ZNIEFF)
 - les ripisylves de la Bourbre et du Catelan servant de guides sur le territoire
 - le coteau du bois de la Garenne et de ses connexions au nord et au sud formant un corridor écologique (Les Balmes)
- Concernant le secteur « cœur de nature », il est préconisé de maintenir le secteur bocager, c'est-à-dire avec une alternance de boisement de milieux cultivés de façon extensive. Très humides et très perméables, ces secteurs sont essentiels au bon fonctionnement écologique du secteur.
- Concernant la ripisylve du Catelan, au nord du territoire, elle doit être maintenue sur l'ensemble de son cours sans interruption afin de laisser une structure guide facilitant le déplacement des espèces.

ida

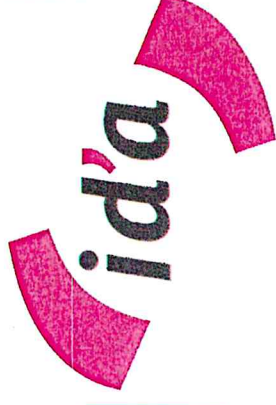
II - Préserver le patrimoine, la qualité du cadre de vie et l'environnement



II - Préserver le patrimoine, la qualité du cadre de vie et l'environnement

II – 8 - Garantir la fonctionnalité écologique du territoire : Assumer une protection et rétablir une fonctionnalité des trames verte et bleue de la commune en supprimant les points de conflits et en recréant des corridors biologiques

- Concernant la ripisylve de la Bourbre, il est préconisé, de se rapprocher du SMABB pour une gestion concertée des berges. En effet, il existe une importante problématique liée à la renouée du Japon dans ce secteur.
- La création d'un point d'eau (bassin écologique) dans le parc Saint Hubert permettrait de relier la zone humide du Marais Bon Vieille Bourbre et celle du Parc Administratif, améliorant la perméabilité écologique du territoire.
- Enfin, le secteur le plus important du territoire est le coteau du bois de la Garenne. Il s'agit d'une séparation naturelle entre l'urbanisation du plateau et la plaine agricole en contrebas. Le PADD préserve ce boisement qui est classé en corridor écologique. Au nord et au sud de ce boisement, il s'agira de limiter un maximum les nouveaux obstacles (routes, urbanisation, etc.).

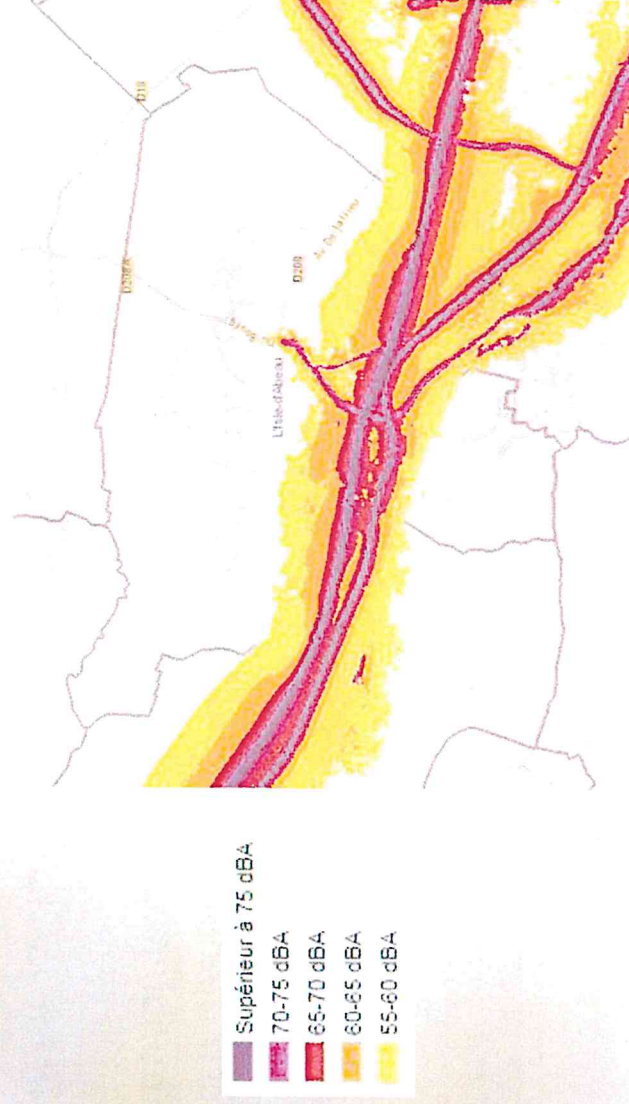


II - Préserver le patrimoine, la qualité du cadre de vie et l'environnement



II – 9- Eviter les nouvelles constructions dans les secteurs affectés par les nuisances sonores du trafic routier

- L'Isle d'Abeau est traversée par plusieurs routes importantes : départementale et autoroute. Il existe un classement sonore imposant la délimitation de secteurs affectés par le bruit plus ou moins large selon les tronçons (dépendant des décibels le jour et la nuit).
- Les implantations des nouvelles constructions dans ces secteurs devront en tenir compte pour diminuer les nuisances sonores.



III - Conforter le tissu économique et l'activité touristique

III – 1 - Pérenniser les emplois de la ville.

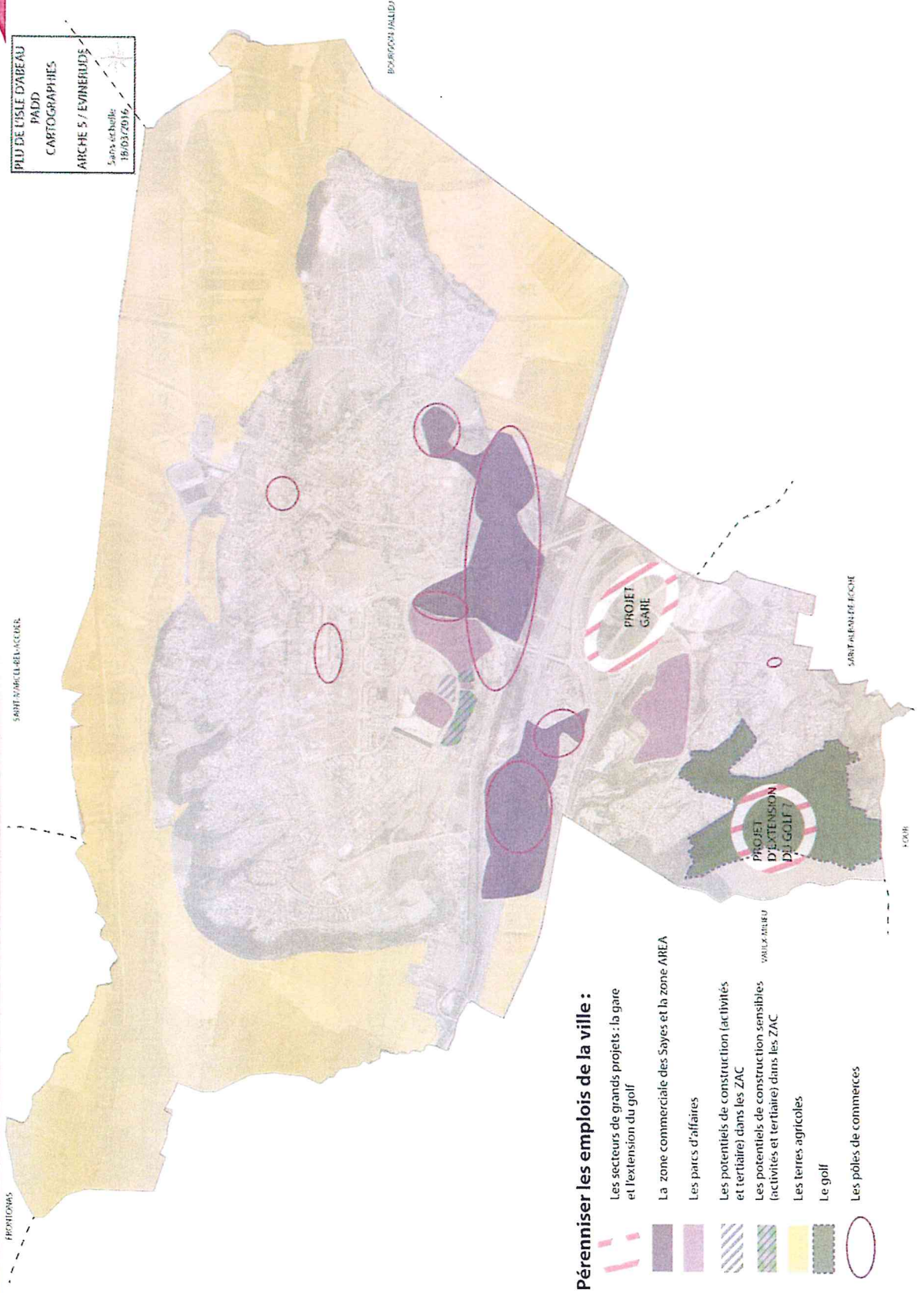
- . En accompagnant l'évolution des pôles d'activités dans le respect de l'équilibre communal, notamment des grands parcs d'activités et des loisirs
- . Maintenir la dynamique économique du centre commercial des Sayes et des Parcs d'Affaires St Hubert et des 3 Vallons
- . Maintenir les qualités architecturales et paysagères des parcs d'affaires qui fondent une part importante de leur image
- . Dans le domaine du tourisme et des loisirs, soutenir le projet de dimension intercommunale d'extension du golf (et de ses accès le cas échéant) en réservant les espaces nécessaires
- . Prévoir les disponibilités foncières nécessaires au développement de l'activité (future ZAC de la gare notamment)
- . Préserver le poids économique de l'activité agricole.



III - Conforter le tissu économique et l'activité touristique

ida

PILU DE L'ISLE D'ABEAU
 PADD
 CARTOGRAPHIQUES
 ARCHE 5 / EVINERUDE
 Scale: échelle
 18/03/2016



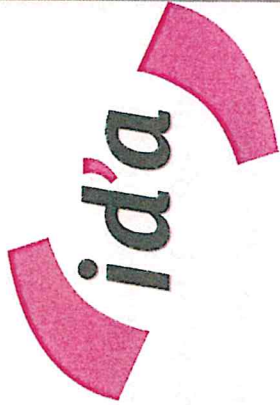
Pérenniser les emplois de la ville :

- Les secteurs de grands projets : la gare et l'extension du golf
- La zone commerciale des Sayes et la zone AREA
- Les parcs d'affaires
- Les potentiels de construction (activités et tertiaire) dans les ZAC
- Les potentiels de construction sensibles (activités et tertiaire) dans les ZAC
- Les terres agricoles
- Le golf
- Les pôles de commerces

III – 1 - Pérenniser les emplois de la ville...

- En favorisant le maintien et l'attractivité des commerces, services et activités de proximité :
- Améliorer la lisibilité, les abords, les conditions d'usage des petits pôles existants : vers l'hôtel de ville dans le centre ancien, au Triforium dans la ZAC St Hubert
- Pour les autres quartiers (Fondbonnière, Pierre Louve), favoriser les petits pôles secondaires afin de maintenir l'animation, la sécurité et la diversité de la ville
- Ces pôles doivent être accompagnés d'espaces publics de qualité, d'une accessibilité optimum et d'une desserte la plus efficace possible par les transports en commun (tous déjà présents ou en cours d'amélioration)
- Le développement économique s'inscrira dans une logique de ville durable (économie d'espace, HQE, insertion paysagère, desserte multimodale)
- Permettre le développement des initiatives économiques compatibles avec l'habitat par la possibilité d'une mixité des fonctions au sein du tissu urbain (artisanat notamment).

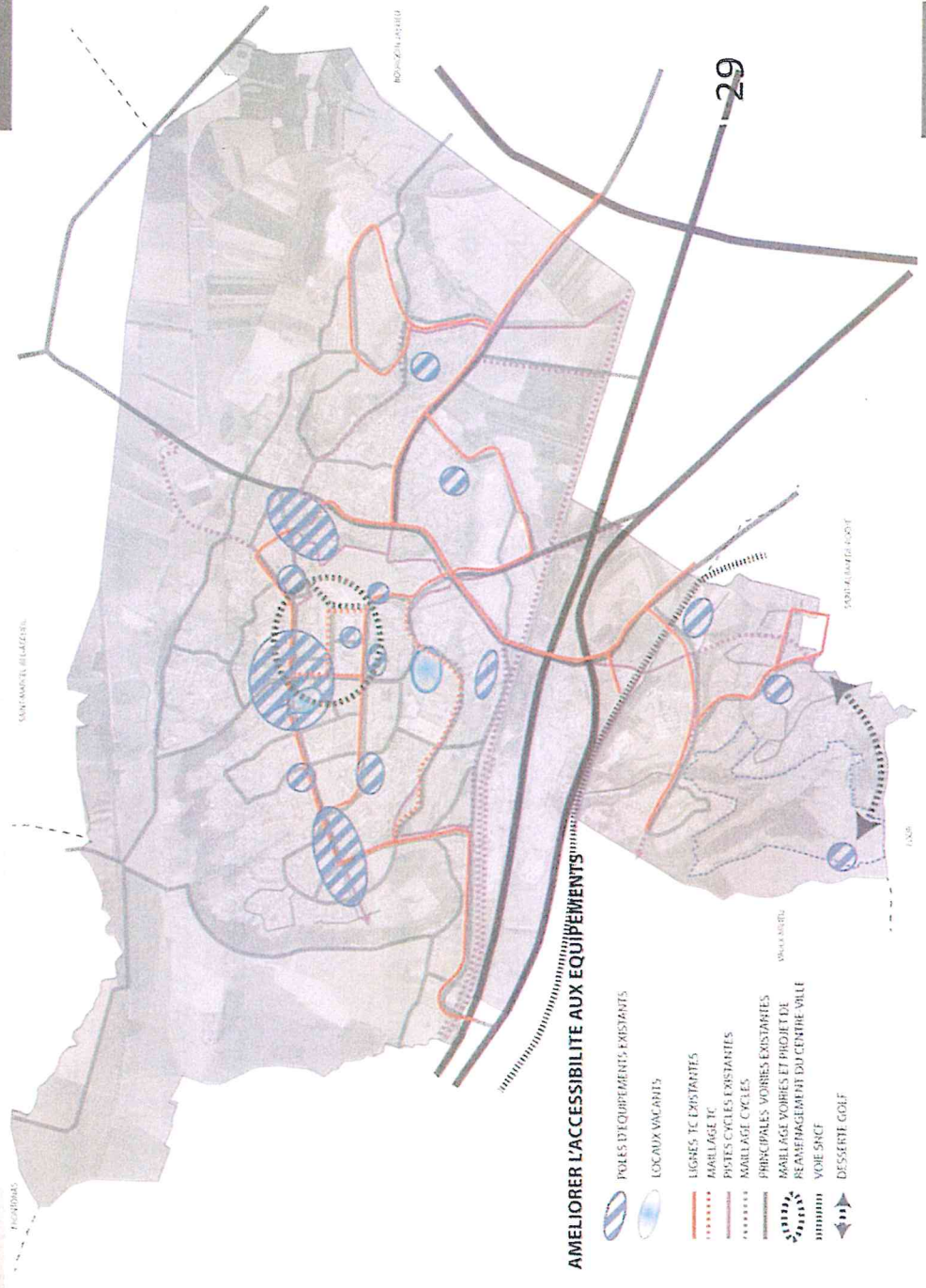
IV - Poursuivre une politique d'équipement public globale et réaliste



- IV – 1 - Conforter la fonction des pôles d'équipements existants
- IV – 2 - Permettre l'adaptation des équipements existants aux nouvelles normes et aux nouveaux besoins
- IV – 3 - Renforcer l'offre d'équipements
- IV – 4 - Améliorer l'accessibilité des équipements.
- IV – 5 - Le développement des communications numériques :

L'usage des moyens numériques de communication se développe très rapidement dans les entreprises et chez les particuliers. Il s'agit de changements essentiels que la collectivité territoriale souhaite accompagner.

Les enjeux du PADD en permettant le confortement et la densification des espaces à proximité des axes structurant les mieux desservis, affichent donc la volonté d'offrir aux habitants des moyens de communication numériques les plus efficaces possibles.



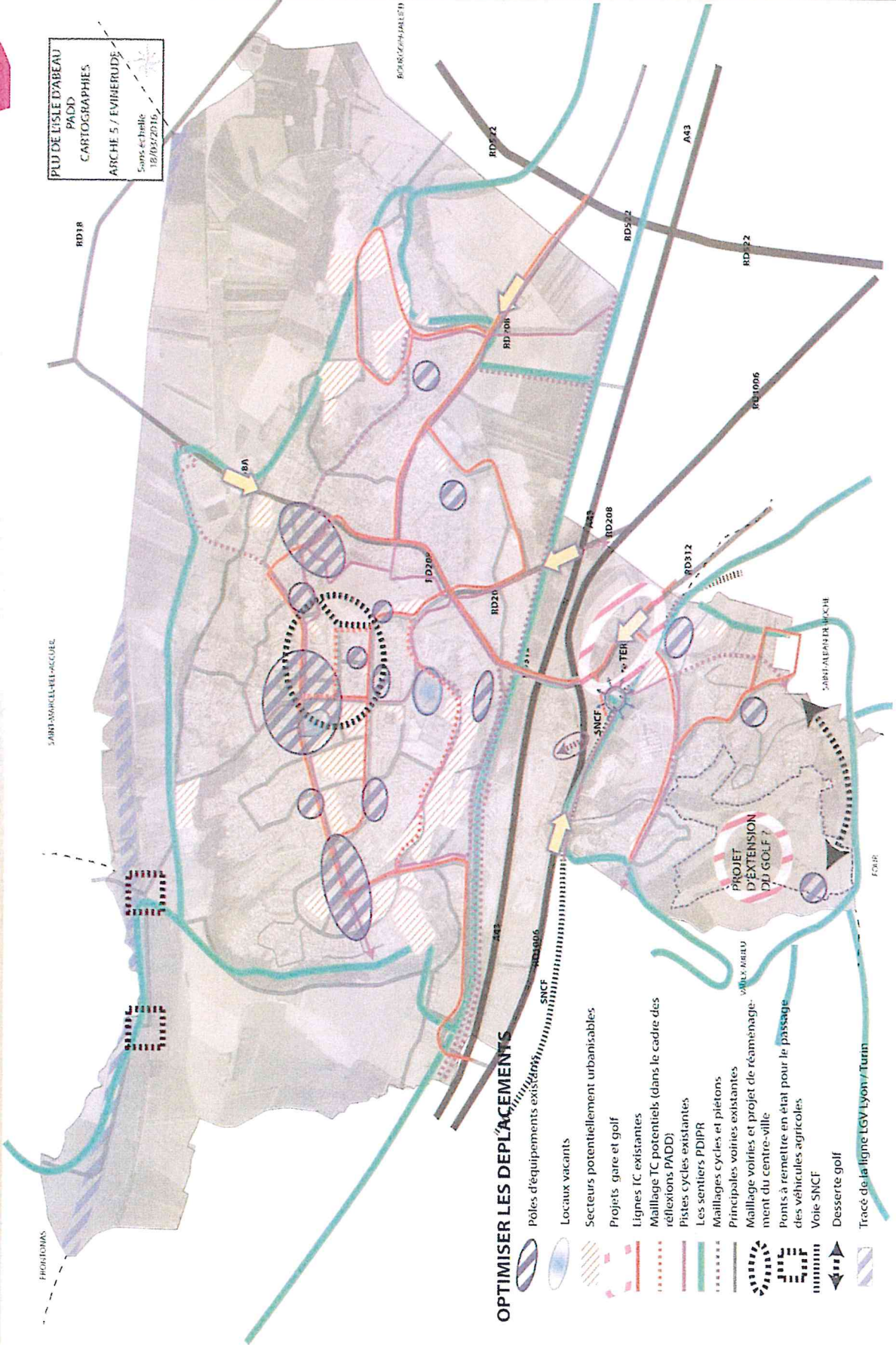
V – 1 - Le développement des transports en commun et des modes actifs

- . En cohérence et en partenariat avec l'agglomération, l'objectif sera de soutenir le développement du réseau de transports en commun et de rechercher une cohérence entre celui-ci et les secteurs de densification ou de développement de l'urbanisation.
- . Faciliter l'usage des modes de transports alternatifs à la voiture particulière :
- . En améliorant les liaisons avec la gare ferroviaire
- . En développant et sécurisant le réseau modes actifs (piétons / cycles) du territoire, il s'agit de faciliter l'usage de ce mode de déplacement « décarboné »
- . En poursuivant les actions en faveur de l'autopartage
- . Le secteur de la gare fera l'objet d'études complémentaires autour d'enjeux multiples du fait de sa position stratégique et au cœur géographique de la CAPI : intermodalité, fonction résidentielle, économique, rabattement tous modes, d'accessibilité,

V - Une optimisation des déplacements permettant une amélioration des performances énergétiques



PUD DE L'ISLE D'ABEAU
 PADD
 CARTOGRAPHIES
 ARCHE 5 / EVIHERUDE
 Sans échelle
 18/04/2016



OPTIMISER LES DEPLACEMENTS

- Poles d'équipements existants
- Lieux vacants
- Secteurs potentiellement urbanisables
- Projets gare et golf
- Lignes TC existantes
- Maillage TC potentiels (dans le cadre des réflexions PADD)
- Pistes cycles existantes
- Les sentiers PDIPR
- Maillages cycles et piétons
- Principales voiries existantes
- Maillage voiries et projet de réaménagement du centre-ville
- Ponts à remettre en état pour le passage des véhicules agricoles
- Voie SNCF
- Desserte golf
- Tracé de la ligne LGV Lyon / Turin

V – Optimiser les déplacements afin de permettre une amélioration des performances énergétiques

V – 2 - Le traitement des entrées de ville :

- Améliorer la qualité des entrées de ville : centre commercial des Sayes, entrée nord (stade), entrée ouest en continuité de la polarité de la gare

V – 3 - Améliorer les conditions de circulation et d'accès à certains sites : la ZA du Lombard

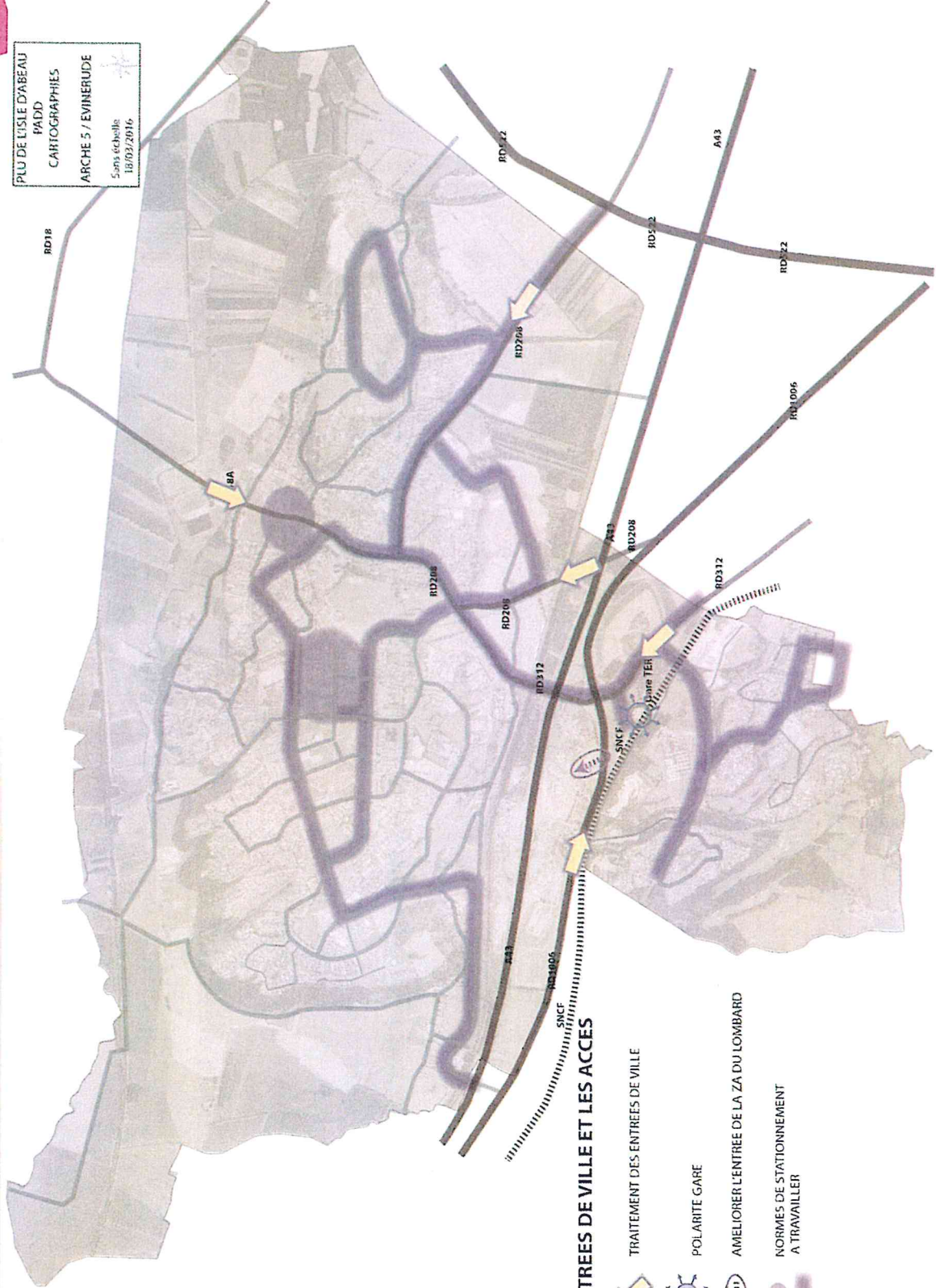
V – 4 - Améliorer les conditions de stationnement

- Notamment dans le quartier du Triforium
- En réduisant / supprimant les exigences dans les secteurs contraints tels que le centre ancien lors de réhabilitation de constructions existantes
- En réduisant les exigences à proximité des lignes de transports en commun performants

V – Optimiser les déplacements afin de permettre une amélioration des performances énergétiques



PLU DE LISLE D'ABEAU
 PADD
 CARTOGRAPHIES
 ARCHE 5 / EVINERUDE
 Sans échelle
 18/03/2016



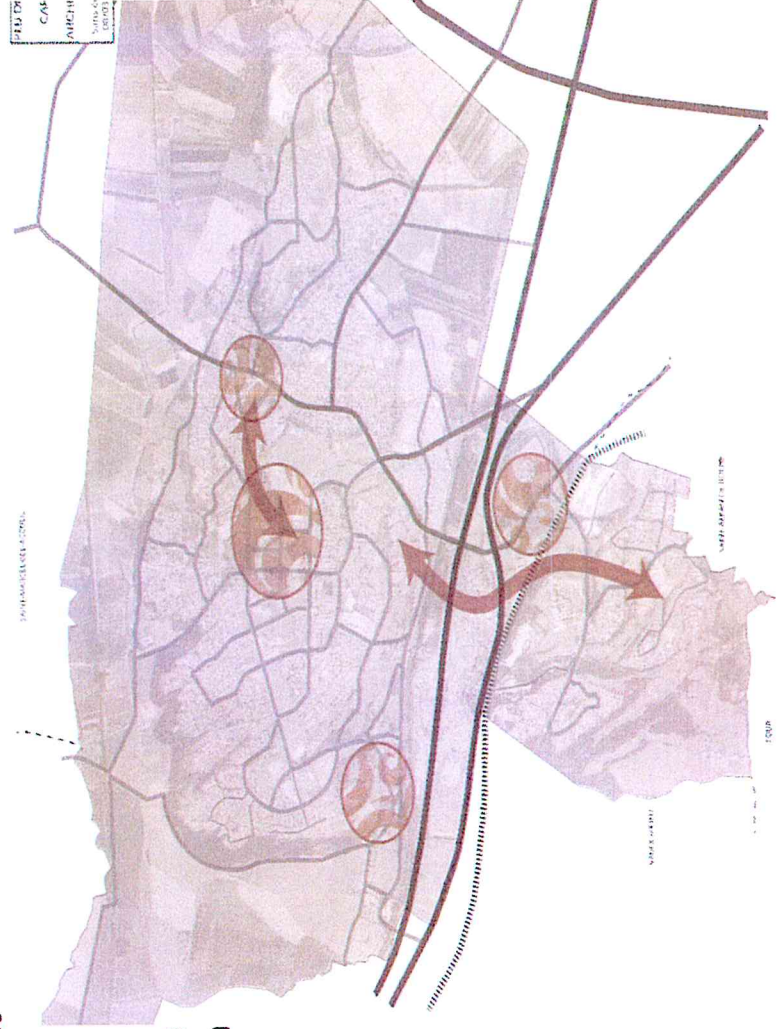
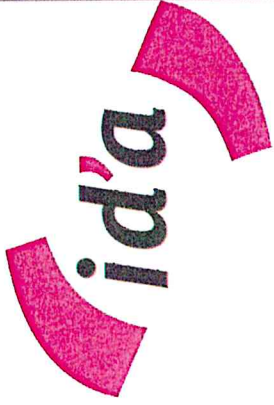
LES ENTREES DE VILLE ET LES ACCES

- TRAITEMENT DES ENTREES DE VILLE
- POLARITE GARE
- AMELIORER L'ENTREE DE LA ZA DU LOMBARD
- NORMES DE STATIONNEMENT A TRAVAILLER



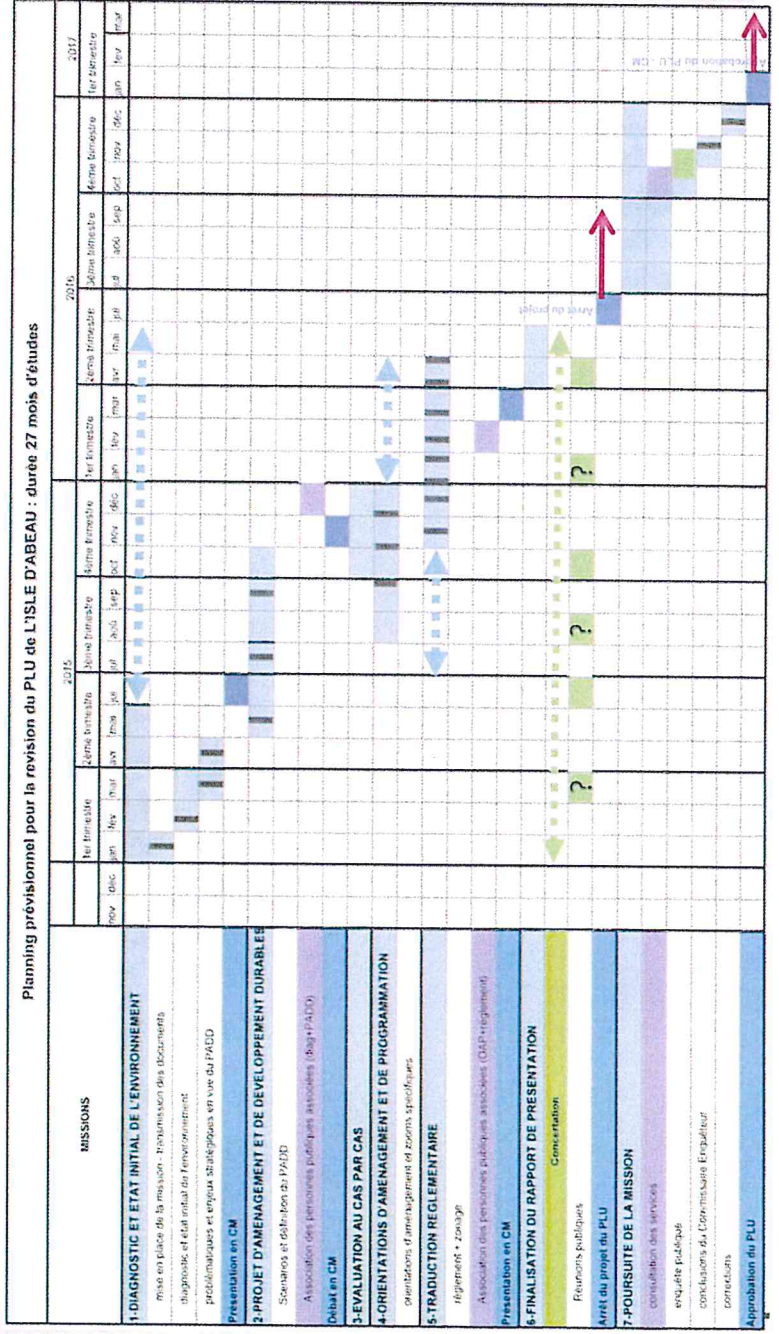
VI – Des secteurs à enjeux spécifiques

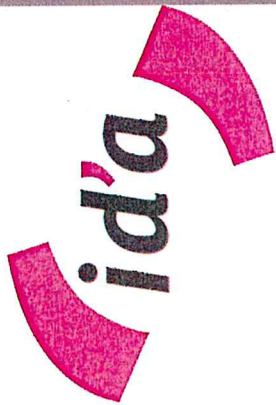
- L'articulation et continuité urbaine du quartier des Trois Vallons, et le reste de la commune, ainsi que le renforcement de la cohésion entre les différents quartiers,
- Une réflexion sur la réserve 2000 et le quartier du Triforium, pour parachever et équilibrer le centre nouveau,
- le développement et l'urbanisation du quartier de St Germain, en respectant le caractère patrimonial du secteur tout en traitant les problèmes de circulation,
- Le centre-bourg, la préservation de son caractère architectural et de son patrimoine
- Le quartier de la gare



3 - RAPPEL DU PLANNING :

- DIAGNOSTIC : jusqu'au 2er trimestre 2015
- PADD / OAP : jusqu'à début 2016
- REGLEMENT / ZONAGE : jusqu'au 2er trimestre 2016 EN COURS
- PROCHAINE PRESENTATION
- ARRET : septembre 2016
- AVIS DES SERVICES : jusqu'à décembre 2016
- Enquête publique : janvier 2017
- APPROBATION : Mars 2017





**PROCHAINE ETAPE : LA TRADUCTION GRAPHIQUE ET
REGLEMENTAIRE DU PADD**

4-VOS ATTENTES / VOS QUESTIONS

MERCI DE VOTRE ATTENTION