

**COMMUNE DE ST-QUENTIN-FALLAVIER (ISERE)****DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL****SEANCE DU 19 DÉCEMBRE 2016**

Le Conseil Municipal de St-Quentin-Fallavier, dûment convoqué par le Maire le 13/12/2016, s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Michel BACCONNIER, Maire.

Le nombre de conseillers municipaux en exercice est de 29.

Présents : Mesdames et Messieurs les conseillers en exercice à l'exception de ceux qui, absents, ont délégué leur pouvoir : Charles NECTOUX à Jean-Marc PIREAUX, Thierry VACHON à Patrice SAUMON, Ingrid VACHER à Odile BEDEAU DE L'ECOCHERE

Absent : Carine VAVRE.

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil : Virginie Sudre a été désigné(e).

**DELIB 2016.12.19.8****OBJET : Révision du Plan Local d'Urbanisme : débat sur le PADD**

Michel BACCONNIER, le Maire, expose aux membres du conseil municipal que dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, un débat sur le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) doit s'engager entre les conseillers municipaux.

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-11, L153-12, L153-13,

**RAPPEL DU CONTEXTE**

Le Maire expose que par délibération :

- Du 19 janvier 2015, le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, a défini les objectifs de la révision du PLU ainsi que les modalités de concertation.

Le Maire explique qu'un diagnostic a été établi pour l'ensemble du territoire communal. Ce diagnostic a permis de dégager des enjeux de développement.

Ce diagnostic a été présenté aux habitants, aux élus et aux personnes publiques associées, lors de réunions.

Depuis plusieurs réunions de travail ont été menées en vue de la préparation du projet d'aménagement et de développement durable.

Il ressort de ce processus la mise en exergue d'enjeux importants pour la commune et en particulier :

- La nécessité de retrouver une croissance démographique et une production de logements en rapport avec les capacités importantes des équipements et services présents sur la commune.
- Le renforcement de la production de logements et la diversification des typologies résidentielles afin d'accompagner les besoins démographiques.
- L'accompagnement des besoins des habitants par une évolution des équipements en valorisant et en confortant l'offre structurante et de proximité.
- La qualité d'accueil des espaces économiques à renforcer en termes de services mais aussi de qualité paysagère, et d'intégration urbaine, d'accessibilité.
- Le maintien de l'offre commerciale de proximité dans un contexte très concurrentiel.
- La présence de nombreux atouts pour le développement des loisirs (espaces naturels, étang, petit patrimoine...).
- Les difficultés d'assurer le développement urbain compte tenu des contraintes du PEB qui empêche la densification dans la majeure partie de l'espace urbain.
- La valorisation et la préservation des qualités des paysages (paysages agricoles et naturels autour de l'espace urbain, les entrées de ville etc.).
- Le maintien des fonctionnalités écologiques présentes (en particulier le marais protégé par l'APPB, et l'ENS, le vallon du Bivet, secteur de l'étang de Fallavier protégé par l'ENS...).
- La prise en compte des risques et des nuisances dans les modes de développement.

### **EXPOSE DES ORIENTATIONS A DEBATTRE**

Le Maire présente les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable proposées au débat.

Il rappelle que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit :

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 ;

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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Tenant compte des objectifs de la révision et des enjeux issus de la phase diagnostic, le PADD de la commune de Saint Quentin Fallavier dont le contenu intégral est annexé à la présente délibération, s'attache à définir un projet global cohérent.

Saint Quentin Fallavier, ville intégrée à l'agglomération de la CAPI, dispose de nombreux équipements administratifs, scolaires, commerciaux, au service des habitants.

Mais la ville, confrontée aux contraintes du PEB qui conduit à geler des espaces urbains, n'a pas connu une production de logements au niveau de ses capacités de d'accueil.

Tout l'enjeu du PLU est de prendre appui sur les qualités de la commune en favorisant son renouvellement pour impulser une nouvelle dynamique de développement.

Cet objectif nécessite :

- Le renforcement des capacités d'accueil de nouveaux habitants dans une offre de qualité résidentielle,

- La préservation et la valorisation des qualités de la ville (son paysage naturel très marqué au sud du bourg, ses fonctions commerciales...),
- Le maintien des activités de proximité (commerces, services),
- La montée en gamme des espaces d'accueil économiques et en particulier le parc logistique aujourd'hui vieillissant (renforcement des services aux entreprises, qualité d'accueil et d'accès),
- La préservation du potentiel de production agricole encore présent.

Le projet communal vise cette ambition d'équilibre.

### **Un exposé des orientations proposées au débat suit :**

Le projet communal inscrit dans le PADD comporte notamment des orientations en matière de renforcement du développement démographique et au développement économique dans toutes ses dimensions (touristique, commerciale, services, industrielle, artisanale, ...), en matière de politique des équipements (dans toutes leurs composantes, y compris numérique) et des loisirs.

Il prévoit aussi des orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation des continuités écologiques.

Il propose des orientations en matière d'aménagement et d'organisation urbaine en lien avec la mobilité, les équipements existants ou prévus, et les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.

Ainsi les axes et orientations proposés et débattus s'articulent de la façon suivante :

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

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**

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

Le projet communal s'appuie sur une croissance démographique limitée à un rythme en accord avec les capacités foncières fortement 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 d'environ 17 logements/an,
- 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,
- De maintenir la production de produits individualisés vis à vis de ménages actifs à plus fortes capacités économiques, et pour conserver des logements familiaux,
- De renouveler l'offre locative et en particulier l'offre locative sociale.

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

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) avec toutefois les modulations suivantes :

- Dans les secteurs urbains soumis au PEB cette densité ne pourra pas être atteinte, étant définie par le PEB à environ un logement 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 pourrait en l'absence du PEB développer une densification, le tissu bâti s'y prête, mais les contraintes du PEB ne permettent pas de développer 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.

L'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. Elle se justifie plus pour les zones économiques. Il s'agit pour le parc d'activités au nord de la voie ferrée de favoriser son développement par densification, mobilisation des friches logistiques avant extension foncière.

Le PADD identifie plusieurs sites porteurs d'enjeux pour le développement de la commune.

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

- Relier les polarités attractives de la commune dans des parcours structurants offrant des modes alternatifs à la voiture (gare, centre, centre commercial des Muguetts, parc d'activités),
- Renforcer et mailler les modes doux des usages quotidiens et les parcours de loisirs
- Réduire la maille urbaine à l'échelle du piéton dans les nouveaux aménagements,
- 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 stationnements,
- Poursuivre une gestion adaptée des capacités de stationnement du centre favorisant son accessibilité,
- 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.

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

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.),
- 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),

- 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.

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

Les orientations suivantes sont notamment proposées :

### **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 Muguets. 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.

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 ...).

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

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

### **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.

### **7- Construire un cadre de vie de qualité**

Les orientations du PLU recherchent les objectifs suivants :

- Préserver et valoriser les éléments identitaires de la commune (site des Allinges, Les ensembles homogènes des tissus pavillonnaires et de leur paysage « jardiné, la protection des éléments végétaux remarquables du paysage...),
- 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 qualité des espaces d'accueil économique, la qualité des entrées de ville principales).

### **8 - Valoriser le patrimoine naturel**

Les objectifs suivants sont poursuivis :

#### **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 départementales, 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.

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

- La valorisation des espaces naturels et leur accessibilité (abords des cours d'eau, bois) par des parcours de loisirs, belvédères, parcours de santé, promenades, etc,
- L'enrichissement d'un réseau de proximité permettant de renforcer la nature ordinaire dans l'espace urbain.

#### **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 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 est assurée par le PPRI,
- L'intégration des nuisances,

- La participation à la qualité de l'air en maîtrisant les déplacements automobiles par un resserrement du développement urbain sur les secteurs de centralité, et/ou en développant des alternatives attractives en modes doux.

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

Il s'agit de favoriser la qualité environnementale et énergétique dans les modes de développement résidentiels et économiques.

### **LE DEBAT**

Sur proposition du maire, un débat s'engage entre les conseillers municipaux qui s'expriment pour donner leur point de vue sur les orientations générales du PADD évoquées précédemment.

Le débat fait apparaître un consensus sur les principaux axes et orientations du PADD, notamment sur la diversité de la production de logements, le renforcement des modes doux de déplacement urbain. La préservation et la valorisation des espaces naturels et la pérennisation des espaces agricoles existants sont également au centre du projet.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :**

- **PREND ACTE de la tenue du Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) conformément à l'article L 153-12 du Code de l'urbanisme.**

**Adoptée à l'unanimité**

St-Quentin-Fallavier, le 22/12/2016

Publication et transmission en sous préfecture le 22 décembre 2016

Identifiant de télétransmission : 038-213804495-20161219-lmc11490-DE-1-1

Le Maire



Michel BACCONNIER

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à dater de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux.