

**id'a**  
L'ISLE D'ABEAU

**CAPI**

# COMMUNE DE L'ISLE D'ABEAU

## Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé  
à la délibération  
d'approbation du PLU  
en date du

Pièce n°2

Projet d'aménagement et  
de Développement Durables



Novembre 2017



# COMMUNE DE L'ISLE D'ABEAU

## PADD

### Présentation du PADD

Le dossier de PLU comprend un document nommé PADD (projet d'aménagement et de développement durables), qui n'existait pas dans le POS. Ce document a pour vocation d'exposer clairement les objectifs de la municipalité en termes d'urbanisme. Lesquels objectifs sont traduits dans les autres documents s'imposant à toute personne désireuse de construire ou d'aménager.

Régi par l'article **L 151-5 du Code de l'Urbanisme**, le projet d'aménagement et de développement durables 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.

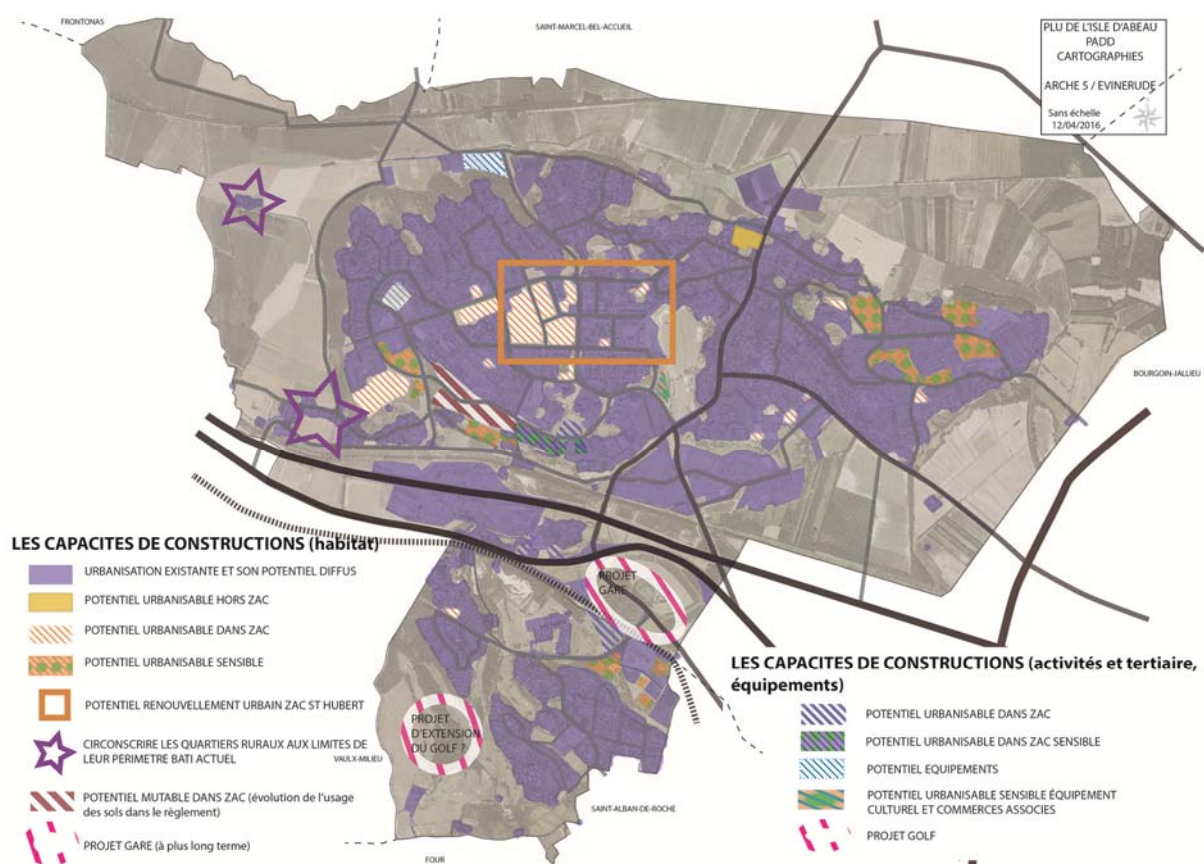
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le PADD de l'Isle d'Abeau se décline en 5 grandes orientations et des secteurs à enjeux

## ORIENTATION I - Permettre un renouvellement 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 production de logements d'environ 200 logements / an
- Poursuivre la diversité de logements existants sur la commune au travers du renouvellement urbain ou de la construction neuve



**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,

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

##### **1- 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 :**

- Préserver la pérennité de l'activité agricole, pour ses fonctions économiques, mais également pour son rôle dans le cadre de vie ;
- 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, France Télécom et celui de l'IUT.
- 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 ;
- Optimiser les potentialités foncières restantes maîtrisables : mixité des programmes de logements, opérations d'aménagement, mixité fonctionnelle des espaces (habitat, activités compatibles, équipements).

##### **2- 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 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 ;
- Réduire l'enveloppe constructible en diminuant la surface des zones d'urbanisation future de plus de 100 hectares.





PLU DE L'ISLE D'ABEAU  
PADD  
CARTOGRAPHIES  
ARCHE 5 / EVINERUDE  
Sans échelle  
10/05/2016


### Lutter contre l'étalement urbain : des potentiels en continuité de l'urbanisation existante

-  Une limite claire à l'urbanisation afin de préserver l'agriculture
-  Urbanisation existante
-  Potentiel urbanisable hors ZAC
-  Potentiel urbanisable dans ZAC
-  Potentiel urbanisable sensible
-  Potentiel urbanisable équipements
-  Potentiel urbanisable sensible équipement culturel et commerces associés
-  Potentiel urbanisable activités et tertiaire dans ZAC
-  Potentiel urbanisable sensible activités et tertiaire dans ZAC
-  Potentiel mutable dans ZAC (évolution de l'usage des sols dans le règlement)

### Potentiels de renouvellement urbain

-  Périmètre du contrat de ville
-  Trouver un nouvel usage aux locaux vacants

### Secteurs en extension de l'enveloppe urbaine

-  Secteurs grands projets gare et golf

FRONTONAS SAINT-MARCEL-BEL-ACCUEIL

BOURGOIN-JALLIEU

SAINT-ALBAN-DE-ROCHE

FOUR

PROJET  
D'EXTENSION  
DU GOLF ?

PROJET  
GARE

VAULX-MILIEU

## **ORIENTATION 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 le patrimoine bâti (en dehors des périmètres et bâtiments protégés), intégrer dans ce patrimoine les constructions récentes, patrimoine du XXIème siècle**
- **Les sites archéologiques**
- **Les bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques**
- **Les murs anciens**
- **Les hameaux**
- **Les parcours patrimoniaux**
- **Les pièces d'eau, « boutasses »**
- **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 structurants 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-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-3- Prendre en compte l'organisation, l'esprit et les constructions des différents quartiers.**

**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.

**Pour aller plus loin...**

Sur ou à proximité de certains de ces habitats se développent des espèces envahissantes telles que la renouée du Japon, (ruisseau du Galoubier, mares du Sermet, le long de la bourbre et de l'étang du Sermet) et l'ambrosie.



Il pourrait donc être envisagé de :

- Communiquer auprès des habitants au sujet des espèces végétales invasives et notamment de la Renouée du Japon,
- Rédiger des recommandations dans le cahier des charges des programmes de construction de tous nouveaux bâtiments collectifs ou individuels :
  - éviter ou limiter l'apport de terres extérieures (prolifération des rhizomes de renouée, des graines d'ambrosie, ..)
  - demander la végétalisation rapide des surfaces mise à nues.

**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.

Ces espaces agricoles sont également utilisés par la faune lors des déplacements des espèces et ont donc leur importance au sein du réseau écologique local. Les secteurs agricoles identifiés comme essentiels pour le déplacement de la faune doivent ainsi être prioritairement préservés de l'urbanisation.

La CAPI affiche également une stratégie intercommunale de préservation des espaces agricoles dans leurs fonctions de production, en favorisant notamment les filières de proximité.



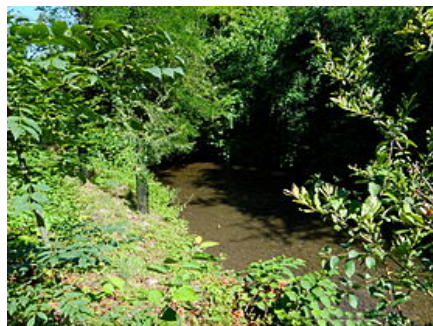




## **II – 6 - Préserver les ressources en eau et les milieux aquatiques : Assumer une protection durable de l'espace et du cycle de l'eau, en préservant et valorisant les espaces naturels : ruisseau, boisements, lisières, fonds humides,...**

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 interdise 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 – 7- Prévenir les risques naturels : éviter les nouvelles constructions dans les secteurs inondables**

Les risques naturels sont traduits au travers de deux documents : la carte des aléas naturels de la commune (qui a été réalisée parallèlement au PLU) et le PPRI de la Bourbre Moyenne en date du 14/01/2008. Une grande partie du territoire est classé en zone inondable au titre du PPRI. Quelques secteurs sont également classés en risque de ravinement, de crues et de mouvements de terrain. La commune possède également un risque sismique de niveau 3 (modéré) qui implique le respect de certaines normes antisismiques pour les nouvelles constructions.

Afin d'éviter que les futures constructions ne soient concernées par ce différents risques, le PADD tient compte de l'ensemble des éléments liés aux risques naturels.

Il s'agit :

- d'éviter les nouvelles constructions dans les secteurs inondables ainsi que dans les zones à risques moyens et forts
- de prendre des précautions pour les projets gare et extension du golf

## **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 renforcée 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 avec de laisser une structure guide facilitant le déplacement des espèces.

Concernant la ripisylve de la Bourbre, il est préconisé, de se rapprocher du SIMBJ 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 Triforium et la plaine agricole en contre bas. 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.).

Plus généralement sur l'ensemble du territoire, il s'agira :

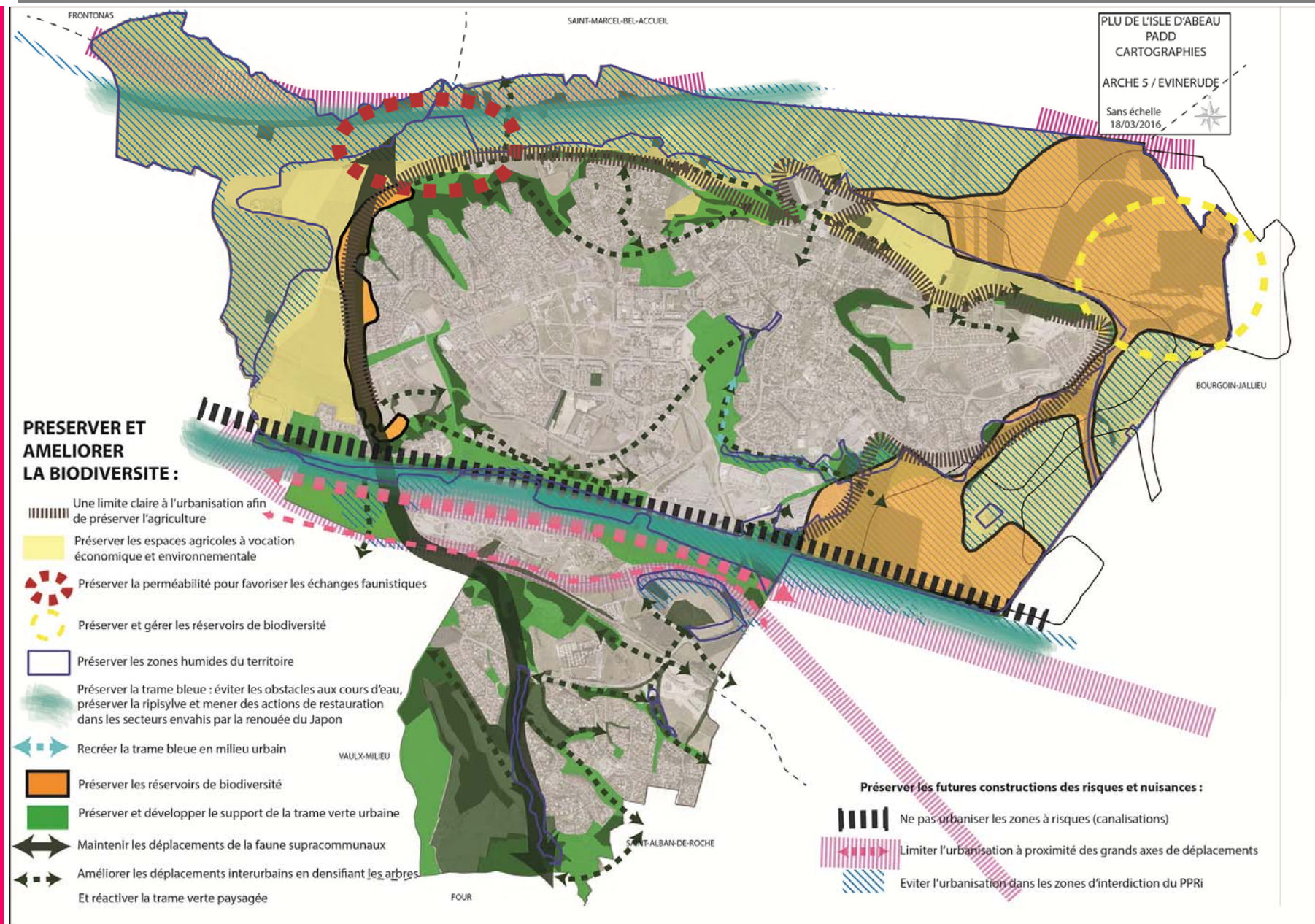
- D'interdire toute construction dans les continuités identifiées,
- De préserver les zones humides et leurs ripisylves afin de maintenir les déplacements de la faune
- De préserver la trame végétale afin de maintenir les déplacements de la faune dans les secteurs semi-ouverts (notamment les haies au niveau des axes de déplacements de la faune)
- De limiter si possible les écrasements de la faune sur les axes de circulation (passages à faune au niveau des points noirs identifiés)

## **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 : nationale, 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.







## ORIENTATION III - Conforter le tissu économique et l'activité touristique

Afin de préserver la mixité indispensable à l'attractivité du territoire ainsi que les emplois attirant de nouveaux habitants, la commune souhaite soutenir les différentes formes d'activité économiques présentes sur son territoire :

### 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) ;
  - Prévoir les disponibilités foncières nécessaires au développement de l'activité (future ZAC de la Gare notamment) ;
  - Préserver le poids économique de l'activité agricole.
- en favorisant le maintien 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).

PLU DE L'ISLE D'ABEAU  
PADD  
CARTOGRAPHIES  
ARCHE 5 / EVINERUDE  
Sans 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

VAULX-MILIEU

FOUR

SAINT-MARCEL-BEL-ACCUEIL

BOURGOIN-JALLIEU

SAINT-ALBAN-DE-ROCHE

PROJET  
GAREPROJET  
D'EXTENSION  
DU GOLF ?

### III – 2 – Conforter les activités touristiques

- Le golf et son extension
- Les espaces naturels, parcours nature, ....cœur de nature, promenades urbaines



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

En accord avec la CAPI et l'évolution envisagée du programme des ZAC, poursuivre la valorisation des nombreux équipements et traiter le problème des locaux vacants afin de promouvoir la mixité urbaine garante de la vitalité de la commune

### IV – 1 - Conforter la fonction des pôles d'équipements existants

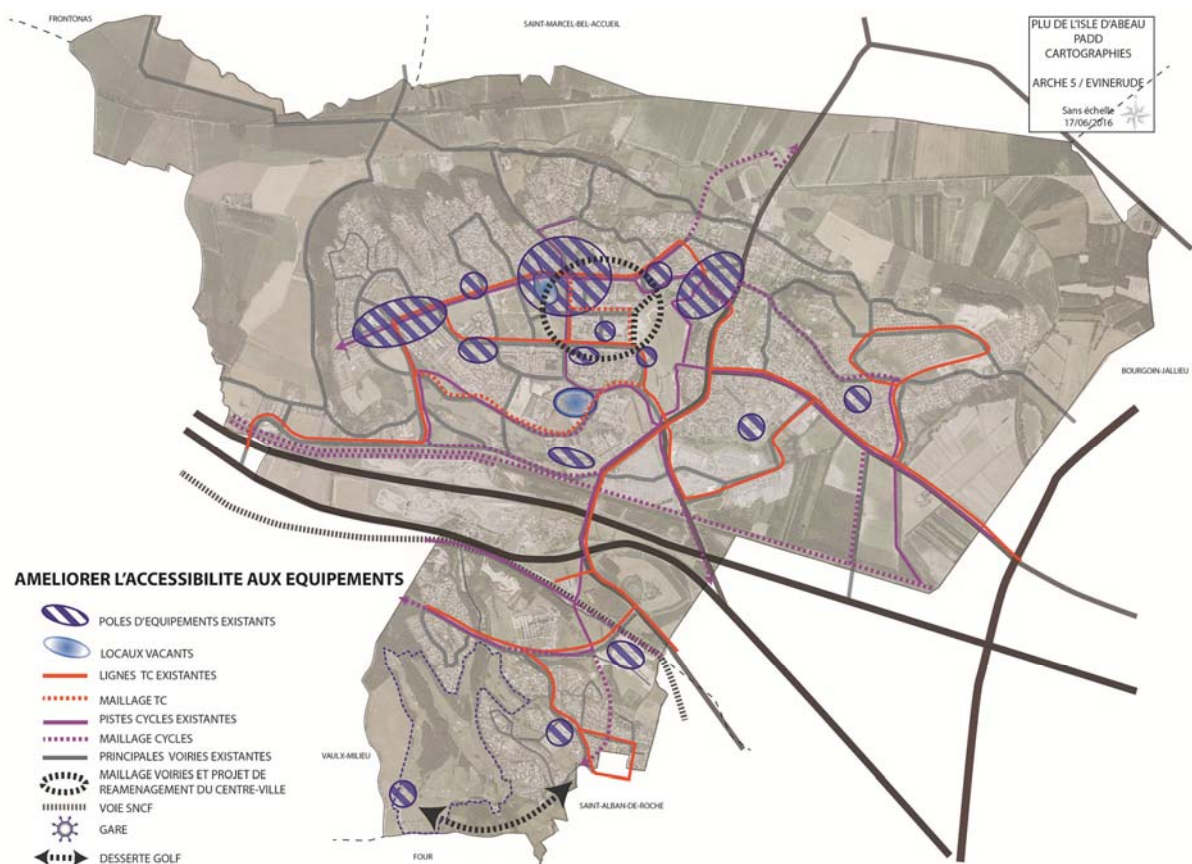
### IV – 2 - Permettre l'adaptation des équipements existants aux nouvelles normes et aux nouveaux besoins

### 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 structurants les mieux desservis, affichent donc la volonté d'offrir aux habitants des moyens de communication numériques les plus efficaces possibles.





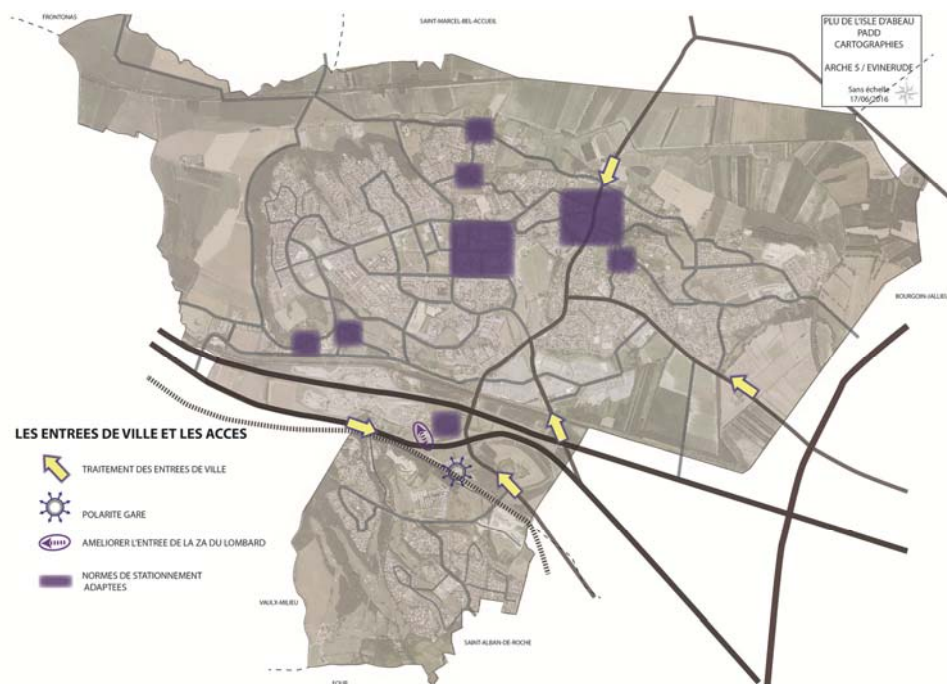
## ORIENTATION V - Une Optimisation des déplacements permettant une amélioration des performances énergétiques

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

- En cohérence et en partenariat avec l'agglomération (AOM : Autorité Organisatrice de la Mobilité), 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 et du covoiturage
  - La voie verte de la Bourbre, dont le premier tronçon est réalisé (sur les communes de Bourgoin-Jallieu et de l'Isle d'Abeau) permettra à terme aux cyclistes et aux marcheurs de traverser la CAPI en longeant la Bourbre. Un second tronçon sur la commune de l'Isle d'Abeau est prévu à moyen terme.
- 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 – 2 - Le traitement des entrées de ville :

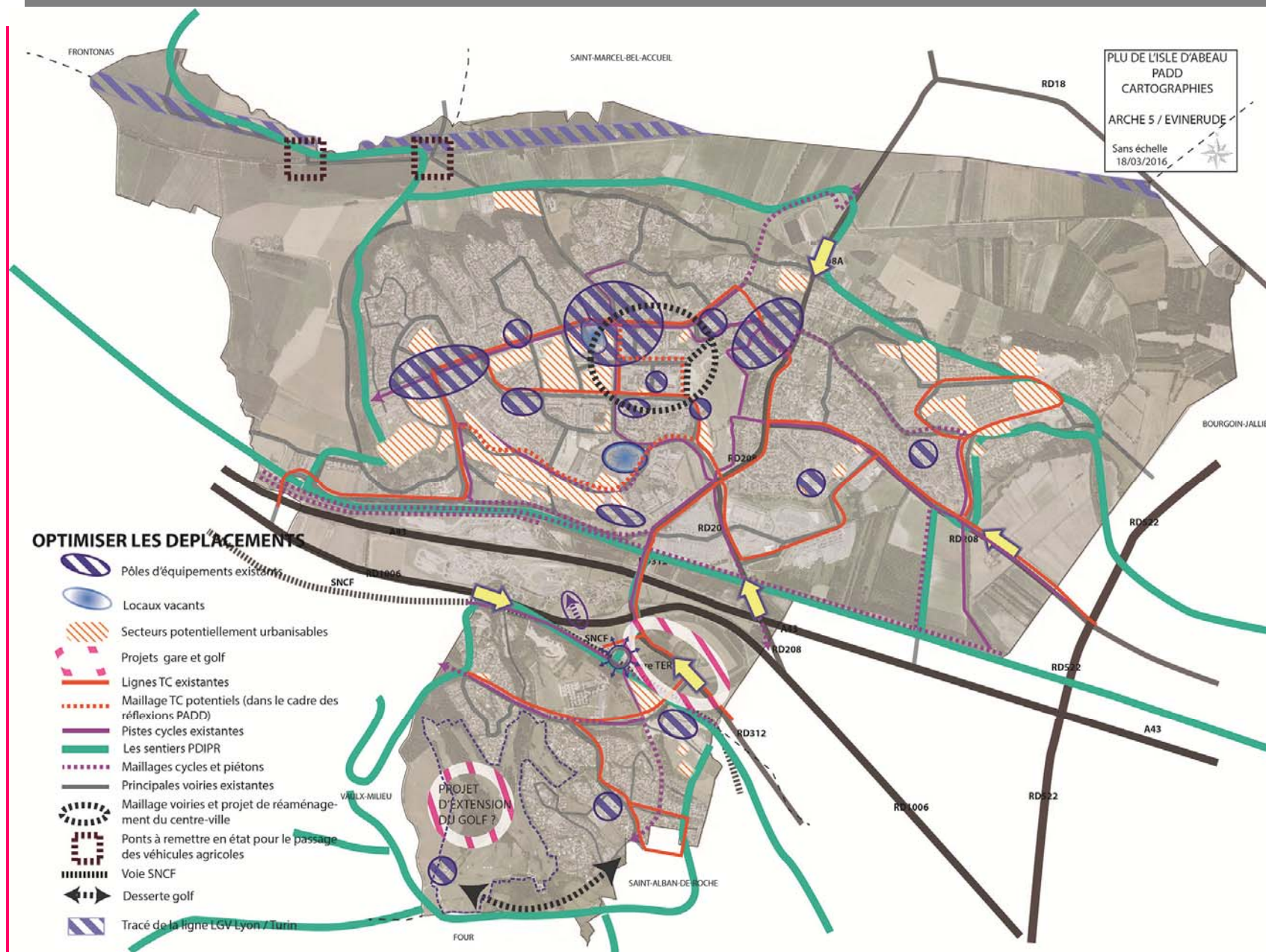
- Améliorer la qualité des entrées de ville : centre commercial des Sayes, entrée nord (stade), entrée ouest en continuité de la polarité de la gare



### 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
- Dans les secteurs contraints tels que le centre ancien lors de réhabilitation de constructions existantes



## 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

