



AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

PROJET D'AMÉNAGEMENT DURABLE

Orientations

PAD

17 DÉCEMBRE 2013

Approbation par le conseil
communautaire de la CAPI



Sommaire

Axe 1 : Une trame agricole et naturelle pour la CAPI	7
Orientation 1 : Valoriser les paysages et protéger la trame agricole et naturelle de l'agglomération.	9
Orientation 2 : Arbitrer les besoins fonciers à l'horizon 2025.	10
Orientation 3 : Maintenir une activité économique agricole : préserver le foncier et permettre de nouveaux débouchés.	11
Axe 2 : Un aménagement basé sur une organisation spatiale, socle du développement solidaire	25
Orientation 4 : Penser l'aménagement en s'appuyant sur la logique de bassins territoriaux pour assurer un développement complémentaire des communes.	28
Orientation 5 : Disposer de services et équipements accessibles par tous, à plusieurs échelles de l'agglomération.	30
Orientation 6 : Développer les secteurs intercommunaux stratégiques et d'enjeu d'agglomération.	32
Axe 3 : Un développement urbain durable et de qualité	41
Orientation 7 : Assurer une utilisation équilibrée du foncier entre renouvellement urbain et extension urbaine.	44
Orientation 8 : Intégrer les fondamentaux du paysage dans tout projet urbain.	46
Orientation 9 : Être un territoire innovant en termes d'aménagement durable et d'écoconstruction.	47
Orientation 10 : Promouvoir un aménagement du territoire cohérent avec les politiques de transport de la CAPI.	48

Préambule

Cinquième agglomération de la région Rhône-Alpes et deuxième pôle urbain et économique de l'Isère, la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI) joue un rôle de premier plan à l'échelle de la grande métropole lyonnaise.

En 30 ans, ce territoire majeur de développement a vu sa population doubler pour atteindre plus de 100 000 habitants et a attiré plusieurs centaines d'entreprises. Dotée d'espaces agricoles, naturels et paysagers remarquables sur près de 80 % de son territoire, la CAPI offre un vrai cadre de vie, synonyme de qualité.

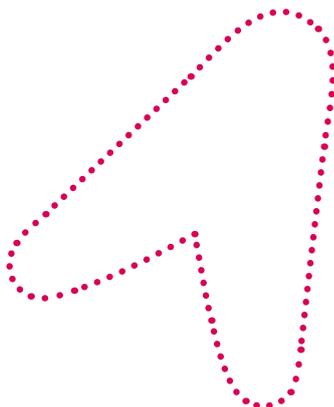
Pour concilier les enjeux d'accueil de nouveaux habitants et d'entreprises, de maintien d'une économie agricole, de préservation et de mise en valeur des espaces paysagers et naturels et d'organisation du territoire, la CAPI a choisi en novembre 2011 de se doter d'un Projet d'Aménagement Durable (PAD). L'objectif principal de ce document de référence à l'échelle intercommunale est de dessiner une vision d'aménagement d'ensemble du territoire à l'horizon de 10-15 ans.

Les orientations du cadre de référence sont le résultat de plus de 18 mois de travail piloté par les élus des 23 communes, les vice-présidents de la CAPI membres du comité de pilotage du PAD et les différents techniciens impliqués.

Document non réglementaire, le PAD a été élaboré à partir de la vision des élus rencontrés et des débats organisés dans le cadre d'ateliers de travail visant à définir les principaux objectifs de la politique d'aménagement de la CAPI. A partir de ces grands objectifs, les 10 orientations exprimées dans ce cadre de référence ont été co-construites avec l'ensemble des acteurs associés à la démarche, et notamment les services de la CAPI, le Scot Nord-Isère, le Conseil Général de l'Isère, la DDT38... Elles permettent d'afficher l'ambition de la CAPI en terme d'aménagement à l'horizon 2025, et de donner des premières pistes d'actions.

Socle partagé de la stratégie d'aménagement de l'agglomération et document évolutif, ces orientations pourront être complétées et mises à jour en fonction des choix politiques à venir de la CAPI notamment en matière d'habitat, de développement commercial et économique, d'agriculture, de gestion des espaces naturels...

Le PAD de la CAPI participe à l'ambition affichée de fonder une « agglomération durable ». Démarche innovante par sa méthodologie d'élaboration, définissant un modèle de développement équilibré et adapté aux enjeux du territoire, sa mise en œuvre repose maintenant sur la poursuite du dialogue instauré depuis presque 2 ans entre les communes, la CAPI et ses partenaires autour de la stratégie d'aménagement de l'agglomération.



Le Président de la CAPI,
Conseiller Général,
Maire de Bourgoin-Jallieu

Axe 1

Une trame naturelle et agricole pour la CAPI



La CAPI dispose d'un atout majeur et d'une ressource pour l'avenir, reconnus par les élus et les partenaires du PAD : sa trame paysagère et agricole.

Le paysage de l'agglomération est un élément fondamental de son identité, de l'attachement des habitants au cadre de vie du Nord-Isère. Les espaces agricoles et naturels présents partout, composent une large part de cette identité. Entre reliefs, rivières, forêts et champs, entrées de ville et parcs urbains, la trame agricole et naturelle porte des enjeux forts de maintien de l'activité économique, de la biodiversité, ou encore pour la maîtrise des risques naturels... Pendant longtemps elle a été pensée comme une ressource quasi inépuisable permettant de réaliser le grand dessein de la «ville à la campagne». Dans cette perspective, les aménageurs ont intégré cette trame dans l'urbanisation en la préservant et la valorisant comme élément de patrimoine et «espaces verts» pour les nouveaux habitants. Mais les schémas des années 1970 ont ignoré dans leur volonté d'organisation rationnelle, que se cachent derrière les paysages, une économie et des usages, des milieux écologiques et des capacités de lutter contre les risques naturels. Ces espaces sont progressivement réduits et menacés dans leurs bons fonctionnements.

Le PAD doit intégrer la fonction de chacun des espaces non bâtis et favoriser des choix durables.



Pour garantir la qualité du cadre de vie revendiquée par les élus et les habitants, il faut renforcer cette trame paysagère avec une ambition équivalente à celle du développement urbain proprement dit.

Plusieurs objectifs sont poursuivis par le PAD, construit avec les élus et les partenaires institutionnels de la CAPI. Il s'agit de :

- Mettre en valeur l'imbrication de la nature et de la ville qui a fait et fait encore la qualité particulière du cadre de vie de la CAPI. Pour cela, la trame agricole et naturelle de la CAPI, continuité d'espaces non bâtis aérant le tissu urbain et permettant le fonctionnement des écosystèmes, est un socle de la stratégie d'aménagement.
- Décliner le principe général de développement urbain durable qui valorise le cadre de vie et la qualité des paysages, atouts majeurs plébiscités par ses habitants et porteurs de sens pour l'avenir.
- Revendiquer un modèle d'organisation urbaine, porté conjointement par le Scot Nord-Isère, qui s'appuie sur plusieurs pôles urbains, de grands espaces ruraux et des communes solidaires dans leur développement. Pour assurer la pérennité et l'équilibre de ce modèle, il s'agit de porter attention aux paysages, à la valorisation de l'agriculture, et à la préservation de l'environnement dans tous les projets d'aménagement.
- Préserver l'activité économique agricole et les espaces agricoles productifs. Favoriser les projets en lien avec les enjeux de développement durable du territoire.



Valoriser les paysages et protéger la trame agricole et naturelle de l'agglomération

Orientation 1

- **Prioriser le paysage et la trame verte dans l'élaboration des projets urbains :** les espaces naturels et agricoles constituent le socle essentiel à partir duquel l'aménagement du territoire et l'organisation urbaine doivent être définis.
- **Définir spatialement la trame continue d'espaces agricoles et naturels structurante pour l'agglomération :** intégrer à cette trame les espaces naturels déjà protégés (Espaces naturels sensibles (ENS), arrêtés de biotope, réserves naturelles, zones soumises à des risques naturels, zones humides, boisements...), comme ceux qui ne le sont pas encore, mais qui constituent un intérêt du point de vue de la biodiversité, de l'agriculture, ou de la régulation des risques hydrauliques Ces espaces singuliers, gérés par différents dispositifs, font partie de la stratégie d'aménagement de la CAPI, qui les reconnaît dans leurs fonctions. La trame agricole et naturelle de la CAPI à l'horizon 2025 les met en réseau, en connexion fonctionnelle, et les rend visibles.
- **Cette préservation à long terme des ressources naturelles doit être étendue à l'eau.** Reconnaître le caractère stratégique du secteur du Catelan pour l'alimentation éventuelle en eau potable de l'agglomération et pour la prévention des risques naturels dans leur globalité est un enjeu majeur pour la CAPI.
- **Faire contribuer les projets entraînant des mesures compensatoires (par exemple LGV Lyon-Turin, Gazoduc « Arc lyonnais », création de Zac) à cette stratégie globale de valorisation de la trame agricole et naturelle de la CAPI, en poursuivant le travail avec la profession agricole et l'Etat.**
- **Préserver les espaces agricoles dans leurs fonctions de production pour assurer leur viabilité économique et permettre ainsi le développement de projets en lien avec le territoire** (emploi, alimentation, environnement...), appuyés par des outils spécifiques (Mesures Agroenvironnementales territorialisées - MAEt, périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains - PAEN, ZAP, Réserves, ENS...), dans le cadre de projets agricoles et projets « nature » soutenus par l'agglomération.

Des collines à la Confluence Bourbre-Catelan





Arbitrer les besoins fonciers à l'horizon 2025

Orientation 2

- **Afficher pour les années à venir (PAD 2025), les besoins fonciers de la CAPI, en concertation avec les communes et l'Etat.**
- **Définir l'utilisation de certains grands tènements (de foncier public) tous situés en extension mais en continuité du tissu urbain existant.** Ces réserves foncières publiques ne sont pas toutes utiles pour la prochaine décennie.

Le développement économique et de l'habitat à cet horizon devra mobiliser prioritairement le foncier en renouvellement urbain et celui inscrit en extension limitée dans les PLU des communes. Conformément aux orientations du Scot, un effort de rationalisation devra être fait à travers les révisions des documents communaux d'urbanisme. Partout, les réserves d'urbanisation doivent permettre de renforcer la mixité, le mélange des fonctions urbaines. Elles n'ont pas vocation à accueillir que du logement ou des activités économiques, mais la gamme complète des fonctions urbaines que sont l'habitat, le commerce, les entreprises, les fonctions de déplacement, les espaces publics et les espaces verts.

Il ne s'agit pas à l'échelle de la CAPI de définir des limites d'urbanisation à la parcelle, mais d'afficher les éléments de paysage, les terres agricoles et les espaces naturels dont la protection doit être assurée durablement. C'est la concrétisation de la volonté des élus d'être plus attentifs aux enjeux d'économie du foncier agricole.

- **Faire de la protection des meilleures terres un enjeu fort d'aménagement durable du territoire.** Elles ont vocation à être intégrées à la trame agricole et naturelle de l'agglomération. Il en va de même des zones sensibles définies par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) et les différents plans de prévention des risques.
- **A l'horizon 2025, définir une vocation principale « agriculture, loisirs et nature » pour « les plateaux Sud » qui s'étendent sur les communes de Vaulx-Milieu et Four.** Elle doit notamment permettre la mise en valeur du parc de Montgeard et du secteur du golf (avec un projet d'extension du golf possible).
- **Maintenir les plateaux de Montbernier à Bourgoin-Jallieu en espaces agricoles à cet horizon.**

Le Marais de Jallieu au contact du quartier de Pierre-Louve



- Voir aussi orientation 7 : Assurer une utilisation équilibrée du foncier entre renouvellement urbain et extension urbaine.



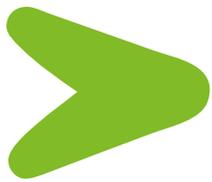
Maintenir l'activité économique agricole : préserver le foncier et permettre de nouveaux débouchés

Orientation 3

- **Préserver durablement le foncier agricole, afin d'envoyer un signe de stabilité et d'apaisement des pressions foncières.** Les agriculteurs sont les principaux gestionnaires de cette trame. La préservation du foncier agricole permet de participer à la sécurisation des investissements des exploitants.
- **Poursuivre avec la profession la stratégie agricole de la CAPI pour permettre à la collectivité de répondre à plusieurs défis :**
 - la production alimentaire, et notamment au niveau local (Restauration hors domicile - RHD, circuits courts, bio ...) ;
 - les risques environnementaux (qualité de l'eau, biodiversité, ...) actuels et à venir ;
 - la gestion de l'espace et l'entretien des paysages.

Exploitations agricoles et maraîchages à Saint-Alban-de-Roche





Les 6 sites de projet pour la trame naturelle et agricole de la CAPI



1. La zone stratégique de la Bourbre et du Catelan, artère du « réseau bleu », porteuse d'enjeux agro-environnementaux forts.



La plaine de la Bourbre et du Catelan constitue le cœur de la trame agricole et naturelle de la CAPI.

Sur ce site, le PAD doit intégrer les difficultés de conciliation d'une activité agricole de grande culture dynamique avec des enjeux environnementaux et paysagers très forts. Les MAET (Mesures agro-environnementales territorialisées) sont peu nombreuses même si des initiatives sont à souligner ces dernières années pour progresser vers la double performance économique et environnementale.

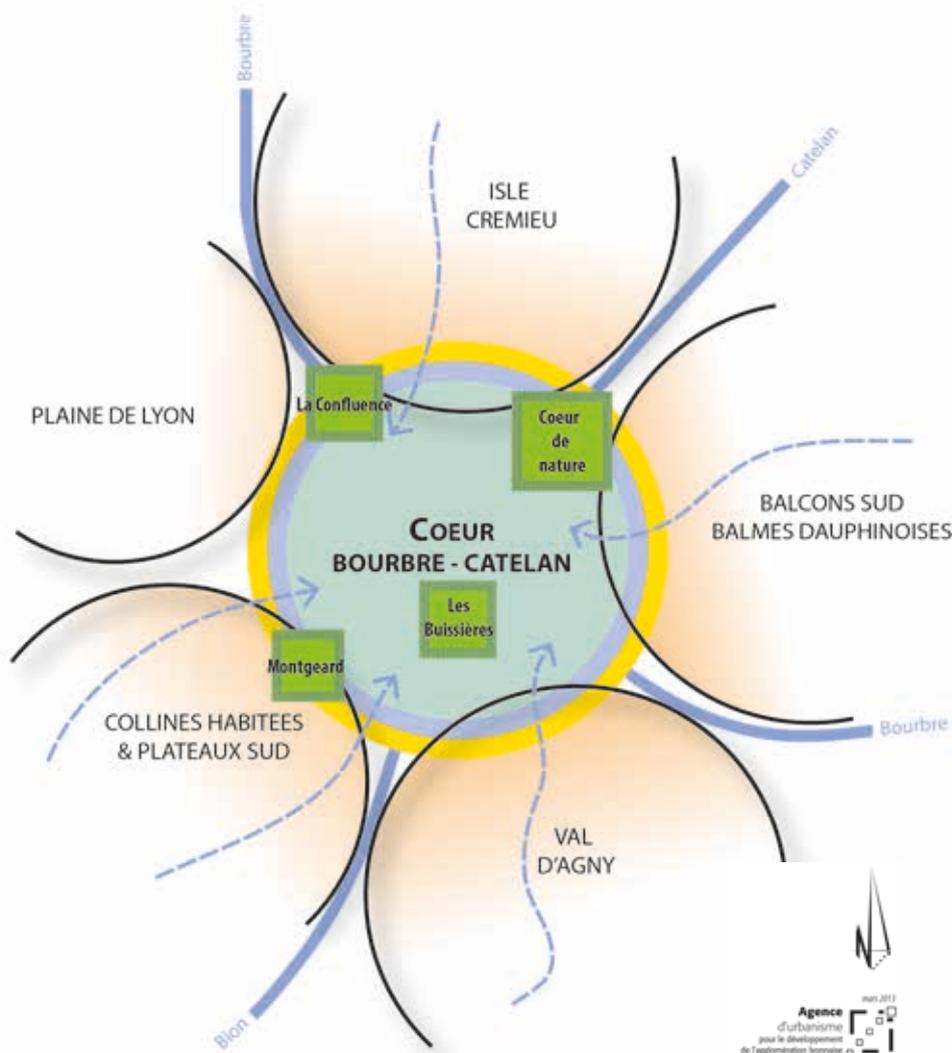
Les perspectives de PAEN (Projet agro-environnemental) peuvent ouvrir une autre dimension pour la protection foncière et la valorisation économique. Il serait paradoxal de ne pas réussir ce projet économique de conciliation là où l'activité est déjà la plus dynamique.

L'engagement de préservation durable du foncier doit également s'inscrire dans les orientations des documents de gestion de l'eau (Sage, contrat de rivière, Plan de Prévention du Risque Inondation - PPRI ...).

La CAPI souhaite faire contribuer les projets de mesures compensatoires à cette stratégie globale de valorisation de la trame agricole et naturelle de la CAPI notamment sur ce secteur, au cœur du réseau des espaces stratégiques.



Le système agricole, urbain et naturel : les sites clés



ENJEUX PAYSAGERS

La plaine agricole constitue un lieu fortement identitaire à l'échelle intercommunale. Il s'agit d'un lieu d'exploitation et d'usages quotidiens pour les exploitants ainsi qu'un lieu d'usages occasionnels de loisirs pour les habitants dont l'influence s'étend au-delà des limites de la CAPI (à noter la création de la voie verte des Confluences qui va renforcer ce rôle).

Les paysages de la plaine sont façonnés par l'activité agricole (élevage, culture céréalières, popuicatures).

Ainsi le maintien de ces activités est garant de la préservation de la qualité des espaces vécus par les habitants, les visiteurs comme par les exploitants.

Lieu de production mais également de loisirs la plaine constitue un lieu d'identité et d'usages pluriels qu'il convient d'encourager pour qu'elle reste un lieu identitaire car partagé. Il est ainsi important de :

→ Renforcer le caractère identitaire en donnant une place aux différentes pratiques sans entraver l'activité agricole (par exemple en encourageant les pratiques de loisirs par l'aménagement et l'information aux habitants)

L'entité géographique de la plaine s'étend au-delà des limites administratives de la CAPI jusqu'aux pieds de l'Isle Crémieu.

La plaine vient à la rencontre des zones urbanisées et des infrastructures. Ces lieux d'interface concentrent les enjeux et constituent des sites aux enjeux paysagers forts :

→ Préserver les continuités d'usages et les continuités spatiales :

- entre la plaine agricole et plaine habitée, (ex : passage du Bion et de la Bourbre dans Bourgoin-Jallieu bientôt accompagné par la voie verte des confluences, ...)

- entre plaine et plateaux (trame des espaces naturels et des itinéraires de loisirs, passage de corridors écologiques, ...)

→ Accorder une importance particulière au traitement des interfaces : et notamment à l'interface plaine/zone urbanisée, paysage ouvert/paysage bâti.

→ Définir un statut pour les espaces de la plaine en interface avec les lieux de vie.

- Isle d'Abeau - Bourgoin,
- Isle d'Abeau - Isle Crémieu,
- Confluence Bourbre Catelan (et la plaine de Chesnes).

2. Le « parc d'agglomération » de Montgeard et des « plateaux Sud » : renforcer la vocation loisirs-nature et agricole du Sud de l'agglomération



Ce grand secteur agricole et naturel, situé à l'articulation des franges périurbaines de l'agglomération et des secteurs ruraux, comprend des lieux reconnus pour la pratique d'activités physiques de pleine nature (Montgeard, le Golf - pôle du Rival).

Ce secteur est sous pression de deux fronts urbains : à l'est avec le développement du quartier résidentiel de Trois Vallons de l'Isle d'Abeau et surtout à l'ouest avec le quartier Quincias – Fougères de Villefontaine.

Le village de Four s'étend actuellement au Sud, par la réalisation d'une zone d'aménagement concerté à la programmation mixte. La desserte de ce secteur est compliquée depuis la vallée, par l'absence d'axe de grand gabarit et un relief accentué.

Des enjeux forts de transition « urbain-rural » sont portés par ce secteur. Bien qu'il ait été préalablement destiné à être urbanisé (projet de Ville Nouvelle), le PAD affiche une vocation principale « loisirs et nature » pour les plateaux Sud. Une première phase de développement, liée aux équipements de loisirs et nature est envisageable dans une échéance plus courte (extension du golf). Ce secteur reste néanmoins un secteur important pour l'activité agricole (polyculture et élevage avec de bonnes potentialités et une dynamique avérée) et la préservation de l'environnement.

Sentier pédestre dans le Parc de Montgeard



ENJEUX PAYSAGERS

Les grands plateaux sud présentent un relief au modelé doux, rythmé par des boisements de grande taille reliés par des chemins de randonnée qui sont autant de manière de découvrir cette entité paysagère.

- Maintenir l'agriculture
- Encourager et renforcer le caractère récréatif en croisant des usages de proximité (promenades, ...) et de niveau intercommunal (golf, ...)
- Soigner les transitions entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et agricoles
- Préserver des ouvertures entre les fronts bâtis

3. La trame verte des collines habitées de Villefontaine - Saint-Quentin-Fallavier - Vaulx-Milieu : revisiter les acquis du « Sdau vert » de la ville nouvelle



Ce secteur a été pensé dans le cadre du projet de la ville nouvelle via le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU). Il englobe plusieurs espaces sensibles autour de l'Étang de Fallavier (ENS) ou de l'Étang de Saint-Bonnet (Réserve Naturelle Régionale) qui ont fait l'objet de mesures de protection et de gestion particulières. Ces espaces forment une trame continue porteuse d'usages et constituent une caractéristique très forte de l'identité et du paysage de la commune de Villefontaine et de certains quartiers de Saint-Quentin-Fallavier et Vaulx-Milieu.

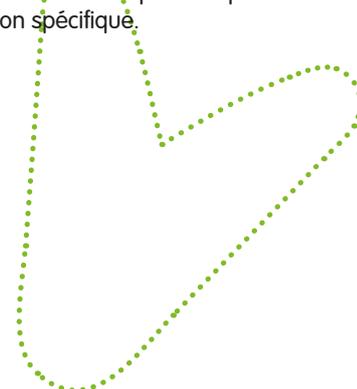
De nombreuses communes revendiquent l'intérêt de la nature en ville pour la qualité de vie (qualité des cheminements modes doux ou encore le confort climatique), et pour la biodiversité. Ces acquis doivent être renforcés.

Le Schéma de Cohérence Territoriale Nord Isère (Scot) identifie sur ce secteur des corridors écologiques spécifiques qu'il s'agira de préciser dans le PAD sans compromettre les autres usages décrits précédemment sur cet espace très habité, mais au contraire en qualifiant ces corridors écologiques comme des liaisons vertes et des

paysages riches de sens pour les habitants de ces communes.

Ainsi, cette trame verte porte des enjeux :

- de projets ayant une viabilité économique pour l'agriculture (notamment le plateau de Montjay, stratégique) comme les petits tènements contraints par le développement urbain ;
- de protection des prairies, zones humides, ruisseaux (Aillat), sites de captage (Vaugelas) ;
- d'intégration des autres réservoirs de biodiversité (comme le Lichat et l'Étang neuf) non encore couverts par des périmètres de gestion spécifiques.



La trame verte à Villefontaine



ENJEUX PAYSAGERS

La trame paysagère est porteuse d'usages de proximité (modes doux, ...) et de niveau intercommunal (étang, ...) qui pourraient aujourd'hui être développés :

- Désenclaver les îlots urbains en s'appuyant sur cette trame.
- Encourager les pratiques en rendant ces espaces accessibles et en les faisant connaître

De nouveaux usages pourront également être développés grâce à la voie verte des Confluences (liaison à la plaine, Boulevard de Villefontaine, ...).

4. Les paysages du Val d'Agny : préserver une identité paysagère singulière



Ce secteur présente une configuration de vallées étroites, agricoles et humides, et de plateaux assez hauts (500 mètres), encore très agricoles et boisés. Il offre des vues lointaines sur les Alpes.

Avec les « plateaux Sud », le secteur du Val d'Agny, au sud de la CAPI, représente près de 40 % de la surface agricole utile de la trame agricole de l'agglomération.

Les grandes cultures sont encore présentes. Ce secteur est marqué par la polyculture et l'élevage. L'agriculture y est fragile, mais il comporte le plus de prairies permanentes, et une forte densité de sièges d'exploitation. La part d'exploitants de plus de 50 ans est forte. Sur les Eparres, Meyrié et Nivolais-Vermelle, la question de la pérennité des exploitations agricoles

concerne des parts importantes du territoire communal. Cela pose donc, pour la collectivité, la question du projet agricole en tant que tel sur ces espaces.

Le développement urbain de ce secteur est plutôt contenu, même si les ambitions de développement économique et résidentiel des communes est à intégrer aux paysages sensibles du Val d'Agny. Les enjeux écologiques ne sont pas absents de ce secteur (affluents de l'Agny, zones humides, gestion forestière...), qui compte notamment le Marais du Vernay comme espace géré reconnu pour sa grande richesse biologique. Cette zone très variée en ce qui concerne les habitats naturels mérite une attention particulière pour l'avifaune.

ENJEUX PAYSAGERS

Les paysages des plateaux agricoles où prennent place les villages au milieu des terres agricoles contrastent avec les vallées encaissées qui concentrent l'urbanisation (principaux axes de circulation, développement industriel, ...)

Les vallées encaissées

La structure paysagère et le rapport à l'eau sont peu valorisés dans les vallées.

Appuyés par les coteaux boisés (à préserver), les vallons par leur structure géographique homogène forment des lieux de projet cohérents qui concentrent les enjeux.

Le lieu de leur rencontre avec la plaine concentre également les enjeux d'aménagement.

→ Retrouver la lecture paysagère et la qualité paysagère et d'aménagement dans les vallées

→ Organiser les usages, notamment à l'interface avec la plaine

Les plateaux

La qualité paysagère des plateaux est indissociable de l'activité agricole qui façonne les paysages du val d'Agny. Cette qualité paysagère repose également sur l'inscription des villages des plateaux agricoles dans leur paysage. Leur développement futur doit ainsi prendre en compte les spécificités architecturales des formes bâties (matériaux, volumes, toitures, ...) tout en veillant à leur intégration dans le grand paysage (silhouette des villages, inscription dans le relief, respect de la trame naturelle, ...).

La RD 1085 dans le Val d'Agny



5. Les Balmes Dauphinoises, balcons sur l'agglomération



Cet ensemble de balmes et de vallées étroites domine Bourgoin-Jallieu (plateau agricole de Montbernier), Ruy-Montceau et Saint-Savin. Le paysage est préservé de l'urbanisation et des infrastructures de la vallée, que les balmes dominent, présentant de vastes plateaux agricoles de grandes cultures, alternant avec des prairies dédiées à l'élevage (lait et viande), et de très beaux vallons boisés (vallon du Loudon notamment, classé ENS).

Depuis Bourgoin-Jallieu, l'accès aux sommets de la balme n'est pas aisé, mais de nombreux chemins permettent de découvrir depuis les quartiers comme Champ-fleuri, des espaces de randonnée et de découverte de la nature. Cette situation est exceptionnelle. L'étang de Rosière a notamment

été cité comme l'un des lieux singuliers préférés des élus de la CAPI. Ce secteur, qui ne regroupe que 3 communes, englobe 20 % de la surface agricole utile de la CAPI et des cultures à hautes valeurs ajoutées comme la viticulture à Saint-Savin. La Chambre d'Agriculture a rappelé l'intérêt stratégique des plaines agricoles de ce secteur du point de vue économique.

Ce paysage, qui a gardé son caractère, doit être préservé dans sa dominante agricole. Les espaces naturels les plus riches, couverts par les ENS du Loudon, du Loup et celui des Lacs clairs doivent être préservés, tout comme les corridors écologiques essentiels à la diversité biologique du secteur. Les enjeux de préservation de la ressource en eau sont également présents sur ce

secteur (autour du captage de Saint-Savin). Du point de vue de l'assainissement, il est nécessaire de contenir dans leur développement les hameaux et villages.



ENJEUX PAYSAGERS

Les coteaux boisés associés au relief bien spécifique des balmes sont visibles depuis la plaine et marquent le grand paysage.

Des vallées forment des ensembles remarquables à préserver (via les protections réglementaires) et développer autour des activités de loisirs et à associer au patrimoine :

- « Vallée de Saint-Savin » : aménagement de l'étang de la Madonne appuyé par les zones humides et le périmètre de protection
- l'étang de Rosière, le ruisseau et les bois associés, l'ensemble constitué par les éléments de patrimoine (château du Vivier) et les étangs situés sur les plateaux (Znieff, ...).

Importance des liens paysagers avec la plaine : permettre des ouvertures visuelles vers la plaine et des itinéraires modes doux.

Les balmes boisées de Bourgoin-Jallieu à Saint-Savin



6. La plaine urbanisée



C'est évidemment sur la plaine urbanisée, de Saint-Quentin-Fallavier à Bourgoin-Jallieu, que les questions de la préservation et de la gestion de la trame agricole et naturelle sont les plus complexes à résoudre. Ce sont ces espaces non-bâti, marquant les limites des communes le long de la RD 1006, qui préservent l'agglomération d'une urbanisation continue.

Cette trame est fragile et menacée d'artificialisation. La trame agricole et naturelle est une composante importante des entrées de ville et des zones d'activités, mais il faut l'améliorer. La plaine agricole, marquée par les grandes cultures, les coteaux boisés, participent à la qualité paysagère des communes les plus peuplées

de la CAPI. Prise entre des reliefs au Nord comme au Sud, les infrastructures s'y sont installées rendant difficiles les liaisons, les circulations des engins agricoles entre les exploitations et les terrains cultivés, comme les traversées piétonnes.

Plusieurs espaces naturels sont aujourd'hui reconnus comme indispensables à la préservation des risques d'inondation. Il s'agit notamment des espaces utiles à l'eau du Sage de la Bourbre. Ces espaces sont progressivement remis en état (corridors écologiques et zones humides).

La Bourbre est évidemment le corridor écologique et le paysage le plus transversal dans cette plaine urbanisée. Les paysages qui l'accompagnent jusque dans sa

Une partie de la plaine de Bourgoin-Jallieu à Saint-Quentin-Fallavier



traversée urbaine font l'objet de mesures de gestion importantes par le syndicat des Marais, dans le cadre du Sage et du contrat de rivière. Cette rivière, bien que très anthropisée dans son cours comme dans sa qualité écologique, est un des enjeux les plus importants de cette trame agricole et naturelle de la plaine urbanisée.

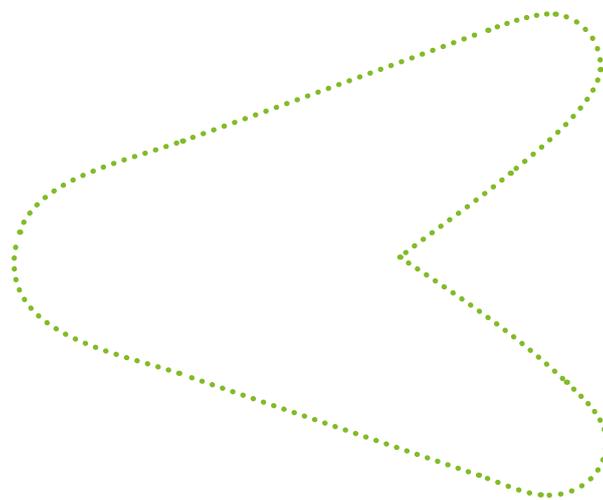
Quelques espaces assurent encore ce lien entre les espaces de nature et la ville. Cette nature pénètre dans les quartiers urbains mais elle est souvent à reconquérir (Bion, Bourbre, étang de Saint-Bonnet, de Fallavier, Sétives sur Bourgoin-Jallieu). C'est un atout très fort des villes et des villages de la CAPI.

Sur certains secteurs, l'ancienne «ville nouvelle» a composé avec cette nature de manière harmonieuse. Ailleurs, les communes s'emploient à restaurer les corridors écologiques, à préserver les zones inondables et à compenser leurs aménagements quand l'urbanisation doit s'étendre sur des espaces naturels et agricoles. Cette logique de compensation atteint maintenant ses limites. Le PAD entend confirmer les évolutions majeures introduites notamment par le Sage de la Bourbre dans la protection des espaces utiles à l'eau, et par le Scot.

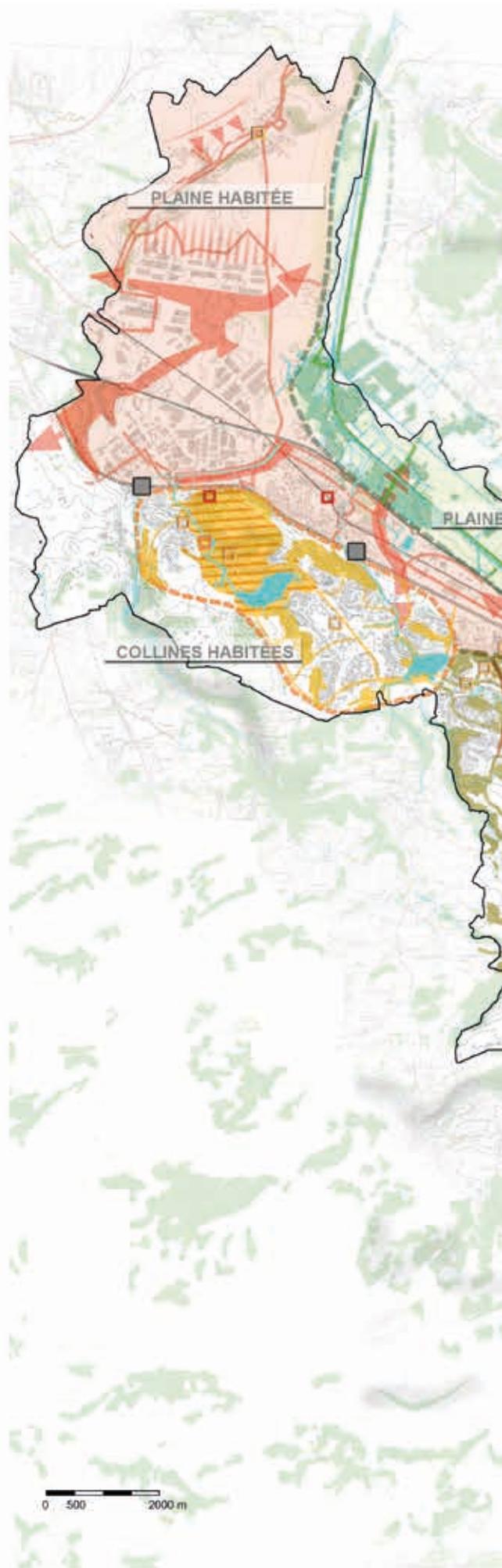
ENJEUX PAYSAGERS

S'appuyer sur la trame paysagère, les itinéraires modes doux (cycle et piéton) et les corridors écologiques pour préserver des respirations dans la plaine urbanisée et lutter ainsi contre le continuum urbain. Créer également des liens de la plaine aux différentes entités paysagères des reliefs.

Porter une attention particulière au traitement des lisières bâties/non bâties notamment dans l'inscription dans le grand paysage et la lecture du territoire depuis les axes de circulation.

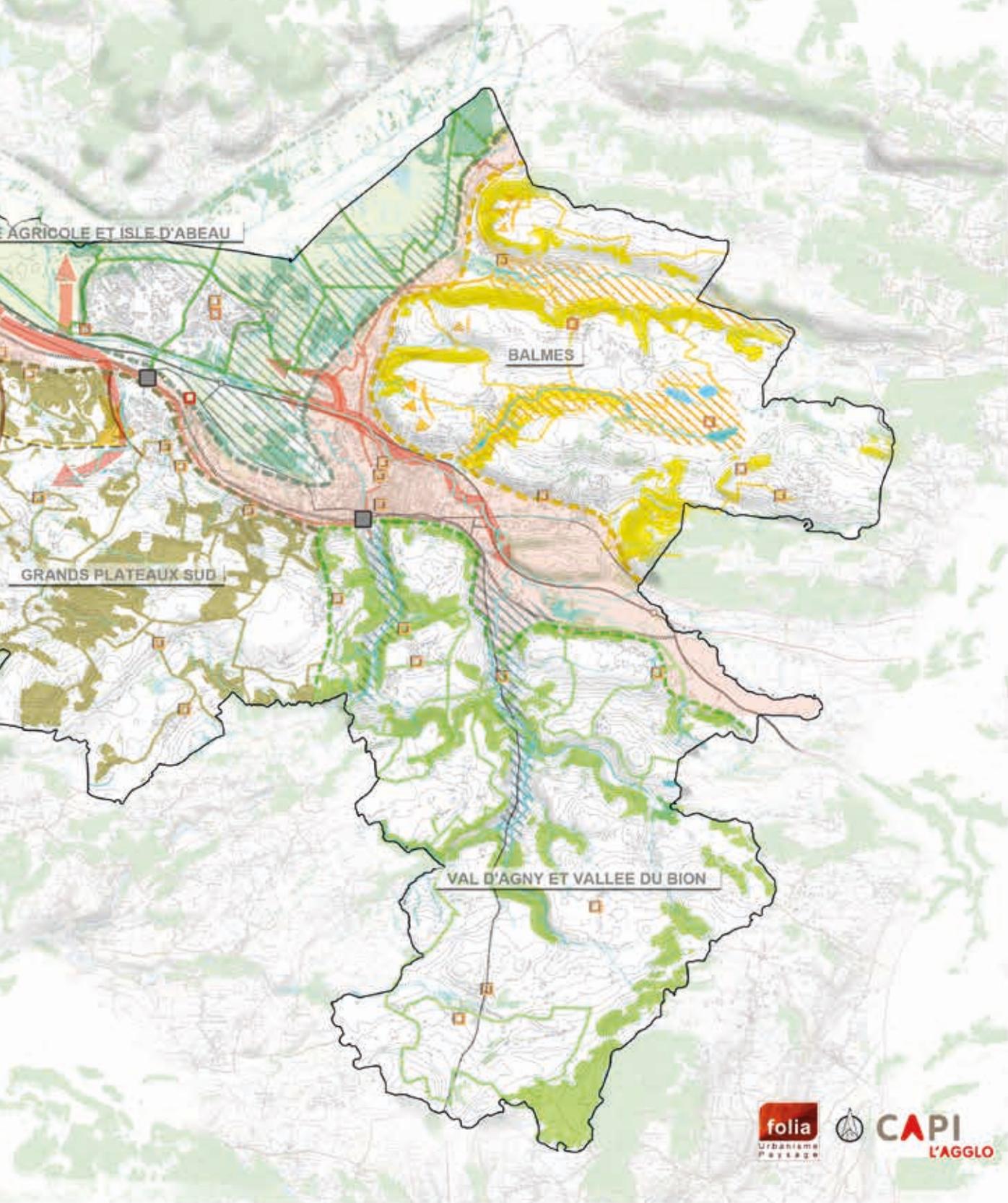


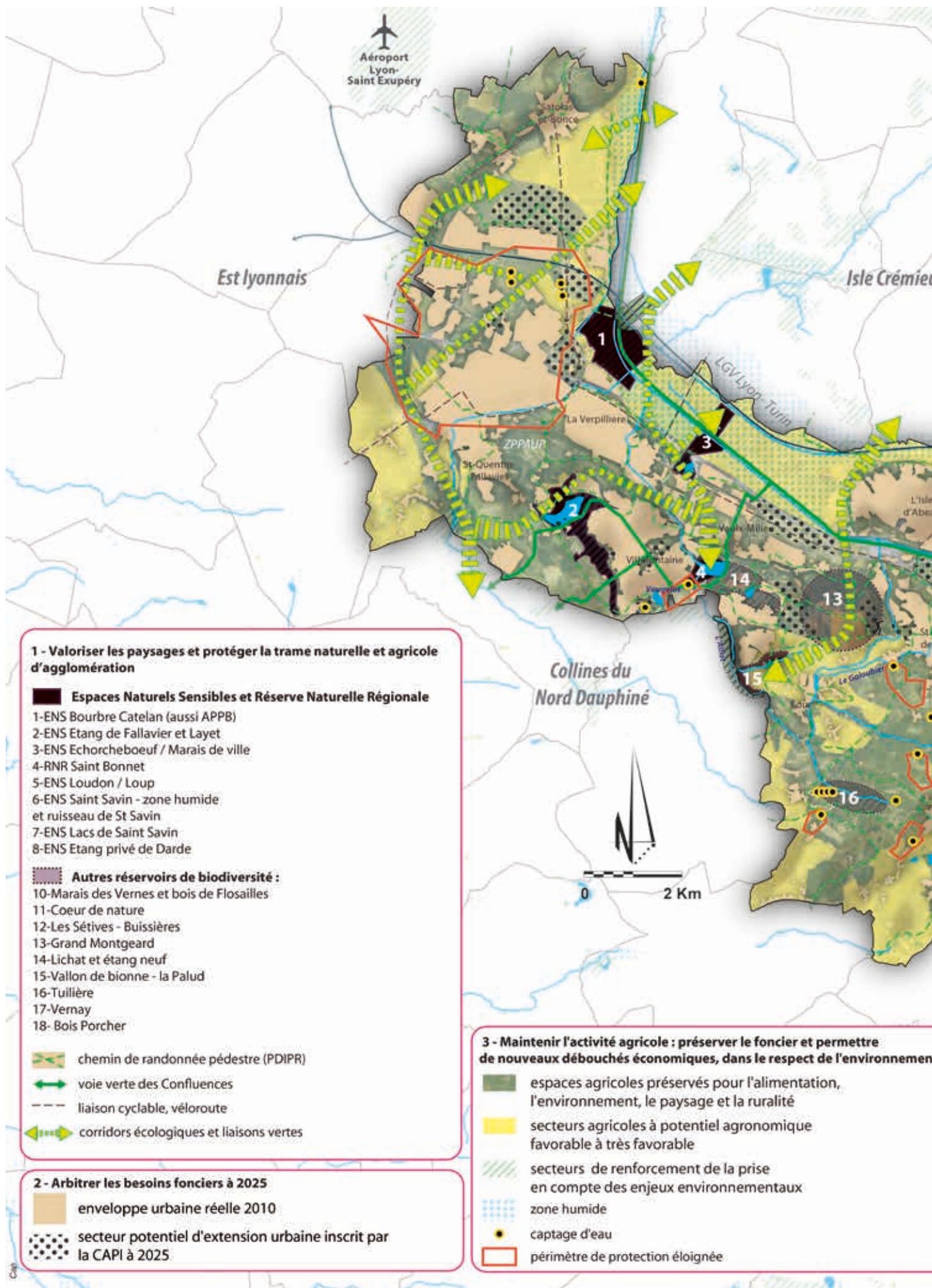
COLLINES HABITÉES	
> S'appuyer sur les trames naturelles, patrimoniales et modes doux pour désenclaver les îlots urbains en les rendant accessibles et en les faisant connaître	
	Trame des espaces naturels (boisements, cours d'eau, étangs)
	Itinéraires structurants modes doux (hors TC)
	ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)
GRANDS PLATEAUX SUD	
	Trame des espaces naturels (boisements, cours d'eau, étangs)
	Itinéraires structurants modes doux (hors TC)
	Golf de l'Isle d'Abeau
> Développer les loisirs en s'appuyant sur la trame naturelle et les modes doux	
	Préserver l'ouverture entre les fronts bâtis et soigner les transitions entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et agricoles
	Préserver la scénographie des perceptions depuis l'ancienne voie romaine
VAL D'AGNY ET VALLEE DU BION	
	Préserver la trame naturelle structurante et retrouver la qualité paysagère des vallons en redonnant une place à l'eau
	Itinéraires structurants modes doux (hors TC) lieux de loisir et de découverte des paysages
	Retrouver la lecture paysagère ainsi que la qualité paysagère et d'aménagement de l'unité géographique des vallées. Organiser les usages, notamment à l'interface avec la plaine
BALMES	
	Préserver les coteaux boisés identifiant les balmes dans le grand paysage
	Itinéraires structurants modes doux (hors TC) lieux de loisir et de découverte des paysages
	Préserver et renforcer les ensembles paysagers / patrimoniaux / de loisirs remarquables
	Préserver l'ouverture paysagère sur la vallée
PLAINE AGRICOLE ET ISLE D'ABEAU	
	Lieu d'interface plaine agricole / plaine habitée / Isle d'Abeau présentant de forts enjeux d'aménagement et de gestion
	La Bourbre et le Catelan, des éléments naturels structurants
	Itinéraires structurants modes doux (hors TC) lieux de loisir et de découverte des paysages
	Espaces boisés (dont peupleraies) rythmant le paysage de la plaine
PLAINE HABITÉE	
	S'appuyer sur la trame paysagère pour lutter contre la ville continue en association avec une réflexion sur les lisières urbaines
	Itinéraires structurants modes doux (hors TC) lieux de loisir et de découverte des paysages
	Penser l'extension de la zone d'activité de Chesnes au regard de son inscription dans le grand paysage (interface avec la plaine agricole, perception depuis les plateaux de Satolas-et-Bonce)
ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX	
	Monument historique classé
	Monument historique inscrit
	Monument remarquable
	ZPPAUP (voir collines habitées)
	Voie gallo-romaine (voir grands plateaux sud)
PRINCIPAUX AXES ROUTIERS	
	Voie ferrée – gare
	Autoroute – échangeur
	Routes départementales RD1008 et RD1065





LECTURE PAYSAGÈRE : ORIENTATIONS PAR ENTITÉ





1 - Valoriser les paysages et protéger la trame naturelle et agricole d'agglomération

■ Espaces Naturels Sensibles et Réserve Naturelle Régionale

- 1-ENS Bourbre Catelan (aussi APPB)
- 2-ENS Etang de Fallavier et Layet
- 3-ENS Echorcheboeuf / Marais de ville
- 4-RNR Saint Bonnet
- 5-ENS Loudon / Loup
- 6-ENS Saint Savin - zone humide et ruisseau de St Savin
- 7-ENS Lacs de Saint Savin
- 8-ENS Etang privé de Darde

■ Autres réservoirs de biodiversité :

- 10-Marais des Vernes et bois de Flosailles
- 11-Coeur de nature
- 12-Les Sétives - Buisnières
- 13-Grand Montgeard
- 14-Lichat et étang neuf
- 15-Vallon de bionne - la Palud
- 16-Tuillière
- 17-Vernay
- 18- Bois Porcher

- chemin de randonnée pédestre (PDIPR)
- voie verte des Confluences
- liaison cyclable, véloroute
- corridors écologiques et liaisons vertes

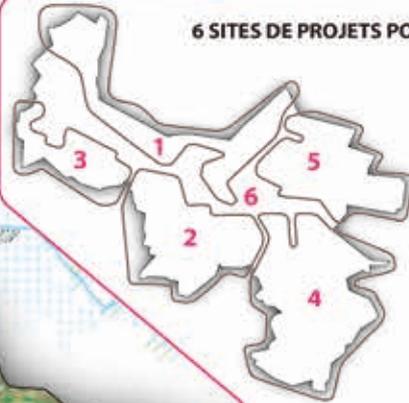
2 - Arbitrer les besoins fonciers à 2025

- enveloppe urbaine réelle 2010
- secteur potentiel d'extension urbaine inscrit par la CAPI à 2025

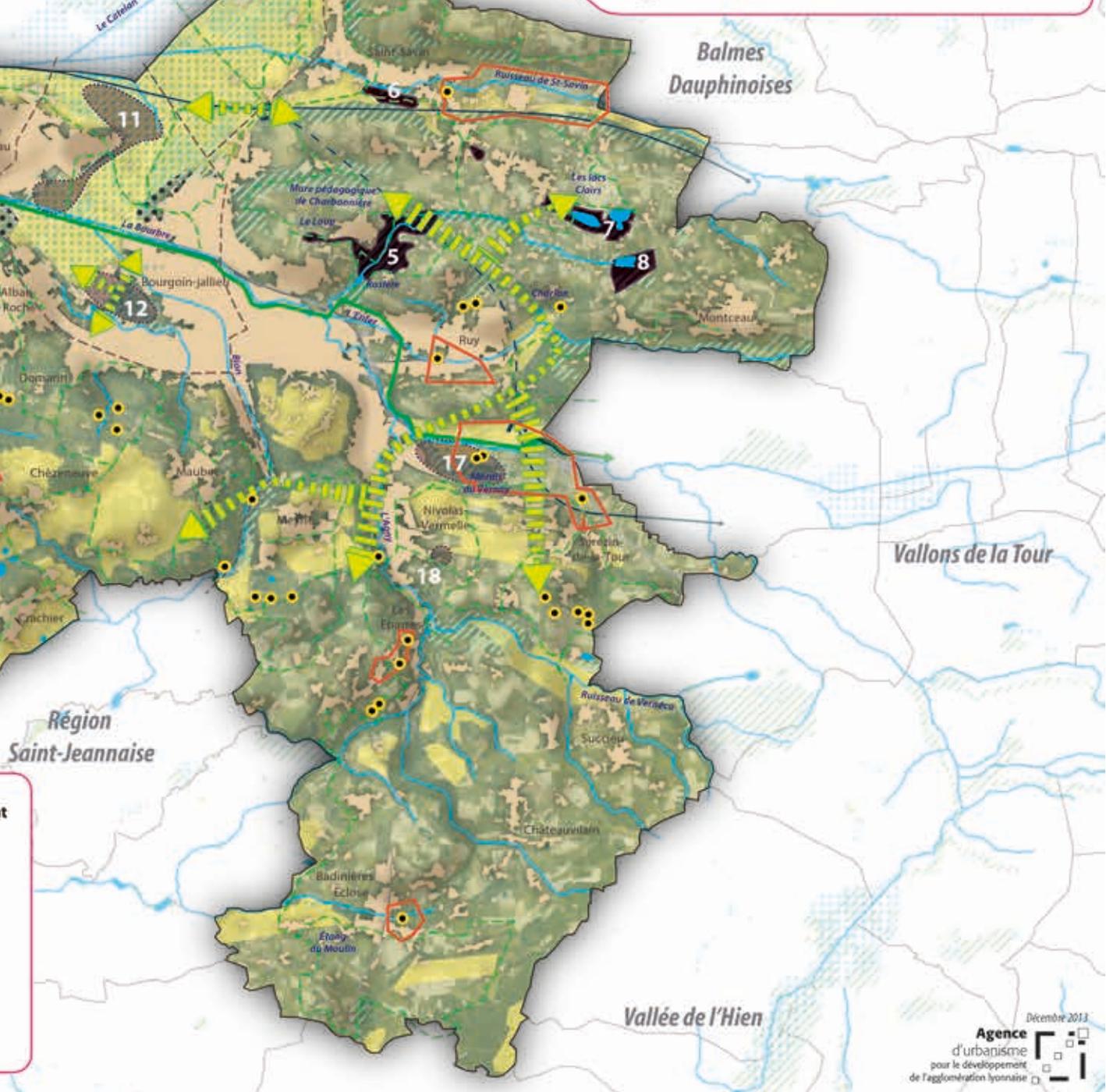
3 - Maintenir l'activité agricole : préserver le foncier et permettre de nouveaux débouchés économiques, dans le respect de l'environnement

- espaces agricoles préservés pour l'alimentation, l'environnement, le paysage et la ruralité
- secteurs agricoles à potentiel agronomique favorable à très favorable
- secteurs de renforcement de la prise en compte des enjeux environnementaux
- zone humide
- captage d'eau
- périmètre de protection éloignée

6 SITES DE PROJETS POUR CONSTRUIRE LA TRAME DE LA CAPI



- 1 - La zone stratégique de la Bourbre et du Catelan
- 2 - Le parc d'agglomération de Montgeard et des plateaux sud
- 3 - La trame verte des collines habitées de Saint Quentin Fallavier-Villefontaine
- 4 - Les paysages du Val d'Aigny
- 5 - Les balmes dauphinoises, balcons de l'agglomération
- 6 - La plaine urbanisée



Décembre 2013

Axe 2

Un aménagement basé
sur une organisation spatiale,
socle du développement solidaire



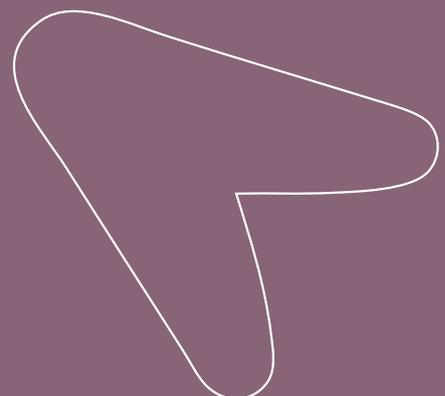
Pendant longtemps, la localisation des fonctions urbaines (équipements, habitat, emplois, loisirs, commerces, activités économiques) s'est faite avec une culture planificatrice et opérationnelle qui a fait émerger des zones urbanisées aux vocations spécifiques, souvent très spécialisées et avec peu de mixité fonctionnelle. Le « zoning de la ville nouvelle », caractérisé par une séparation spatiale des zones d'activités, commerciales, résidentielles et récréatives, s'est réalisé en parallèle d'un développement de l'habitat pavillonnaire dans les espaces ruraux. Ces modes de développement produisent parfois de la ségrégation socio-spatiale, un éloignement des services de proximité et une dépendance à l'automobile pour les déplacements.

Cette mobilité quotidienne des ménages (mobilité interne mais aussi externe à la CAPI) est un défi permanent à l'aménagement, mais aussi à l'organisation de la solidarité d'agglomération pour les services, le logement, la santé, la culture ...

Les préoccupations des élus ont porté sur les coûts très élevés des services publics de transport, la vulnérabilité énergétique et l'isolement de ménages vieillissants, la mauvaise accessibilité aux services de proximité, la dévitalisation des territoires ruraux... En revanche, les élus souhaitent répondre pragmatiquement à cette organisation urbaine « multi-pôles », par une organisation spécifique relevant de la solidarité d'agglomération, de l'innovation technologique et des changements des pratiques.

Les orientations du PAD doivent favoriser les initiatives des acteurs publics et privés, afin de répondre à plusieurs objectifs :

- Inscrire davantage les communes rurales dans la dynamique de développement de l'agglomération. Chaque commune joue ainsi un rôle dans le développement de l'agglomération, en complémentarité avec les autres.
- Offrir aux ménages une plus grande diversité de formes de logements, adaptées à chaque étape du parcours résidentiel et une accessibilité durable à des services de proximité.
- Permettre un développement solidaire de l'agglomération à plusieurs échelles, du quartier à la métropole.
- Prioriser l'aménagement de secteurs stratégiques, situés à l'articulation de plusieurs communes et cristallisant de nombreuses difficultés (trafic, axes accidentogènes non adaptés à la vie de proximité, pression foncière forte et développement sans cohérence d'ensemble).







Penser l'aménagement en s'appuyant sur la logique de bassins territoriaux pour assurer un développement complémentaire des communes.

Orientation 4

➤ **Penser l'aménagement à partir de réalités géographiques et historiques distinctes.** L'analyse des spécificités des territoires composant la CAPI a permis de définir des bassins répondant à des enjeux propres et complémentaires. Le travail par bassin permet de rechercher un consensus au-delà de la « simple règle par commune » : la notion de solidarité doit primer. Cinq bassins sont identifiés :

A. Les Grands plateaux Sud

Ils comprennent :

- Une frange périurbaine qui s'est développée au contact de la plaine (La Grive, Domarin-Route de Lyon, la Combe de Maubec, Vaulx-Milieu), de façon isolée sur les plateaux (Trois Vallons, Les Fougères, Quincias) ou autour des centres de Domarin, Saint-Alban-de-Roche et Maubec.
- Des villages et hameaux ruraux (Four, Chèzeneuve, Crachier) au développement pavillonnaire, situés au cœur de grands plateaux naturels et agricoles, contribuant à l'image « verte » de la CAPI.

B. Le Val d'Agny.

Ce bassin est traversé par une artère majeure ayant guidé son développement : la RD 1085.

- Nivolas-Vermelle, en bas de la vallée, constitue à la fois une frange périurbaine, avec le quartier berjallien de Plan Bourgoin, et en lien avec Bourgoin-Jallieu. Nivolas-Vermelle est le principal pôle de services accessible depuis les autres communes du Val d'Agny. La vallée du Bion constitue également un axe permettant aux populations vivant sur le Val d'Agny de rejoindre les centres urbains (et particulièrement la gare de Bourgoin-Jallieu).
- Les secteurs ruraux, plus hauts dans la combe et sur les plateaux, sont attractifs pour les jeunes ménages. Ils sont traversés par la RD 1085 qui a permis l'implantation historique d'activités économiques.

C. Les Balmes

- Une frange périurbaine s'est développée en pied de balme, autour des centres des communes de Ruy et de Saint-Savin. Elle est connectée aux pôles urbains par les grands axes qui les longent (RD 522, RD 1006). A ces communes s'ajoutent les quartiers résidentiels de la Rivoire et de Montbernier. Ces mêmes communes de Ruy et Saint-Savin s'étendent plus à l'Est sur les plateaux ruraux (Demptézieu, Montceau).

D. Les côtières de Satolas-et-Bonce et le plateau de Montjay

Ces côtières sont en interface directe avec la plaine de Lyon (Heyrieux, Grenay) et le Parc de Chesnes (pôle d'emploi important). La commune de Satolas-et-Bonce et le plateau de Montjay sont des secteurs contraints dans leur développement par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport. Ces secteurs, développés à partir de hameaux, connaissent donc peu de possibilités d'extensions. Satolas-et-Bonce concentre les services de proximité nécessaires, alors que le plateau de Montjay ne dispose pas de service, mais la proximité du centre urbain de Saint-Quentin-Fallavier, de la gare, et d'Heyrieux, permet d'accéder rapidement à des services et équipements.

E. Les pôles urbains et la plaine de la Bourbre

Identifiés dans le Scot Nord Isère, la CAPI compte 2 pôles urbains majeurs équipés (Bourgoin-Jallieu - L'Isle d'Abeau et Villefontaine - La Verpillière), lieux privilégiés du développement urbain. Mais ceux-ci présentent des contrastes forts :

- Des centres urbains denses et mixtes qui sont dotés d'équipements et de services diversifiés (centres villes, de quartiers).
- De grands quartiers monofonctionnels (résidentiels ou dédiés à l'activité économique).
- Des grands espaces agricoles et naturels, en limite de l'urbanisation, comportant d'importantes réserves de ressources (alimentaires, de biodiversité, eau) évoquées dans l'axe 1.

- De grandes infrastructures de transport (gares, A43, RD 1006, RD 75, RD 522) permettant à la CAPI d'être facilement accessible et ouverte sur les territoires voisins.

➤ Contribuer au développement complémentaire et solidaire des secteurs ruraux et périurbains

Promouvoir la « mutualisation de projets intercommunaux » d'habitats, activités, équipements et services, à l'échelle des secteurs ruraux pour éviter une dévitalisation de ces secteurs. Ces démarches permettront de pérenniser une dynamique de développement sur ces secteurs peu denses où la vulnérabilité des ménages et la proximité de services sont des enjeux majeurs, tout en facilitant une territorialisation des orientations « cadre » (Scot, PLH, ...). Il ne faut pas nier, mais tirer parti de certaines spécificités territoriales structurantes existantes : grandes entreprises (Porcher industrie sur le Val d'Agny par exemple) ou filières agricoles reconnues (Indication Géographique Protégée « Isère - Balmes Dauphinoises ») par exemple.

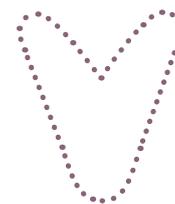
Conforter la présence de services et commerces dans les centres de la frange périurbaine, et les rendre facilement accessibles depuis les secteurs ruraux. Cette frange constitue un « sas » entre les pôles urbains et les secteurs ruraux où l'on doit trouver l'ensemble des services nécessaires et facilement accessibles (point de mutualisation de services, parkings relais et point d'arrêt d'une ligne de TC performante reliant ensuite les gares et les pôles d'emplois via les RD 312, RD 522, RD 1006 notamment).

Diversifier l'offre modale de transport auprès des ménages situés dans les secteurs périurbains, encore trop dépendants de l'automobile, afin d'atténuer le trafic sur les axes de transport traversant cette frange, saturés aux heures de pointe (incitations aux modes doux par la réalisation d'itinéraires sécurisés, covoiturage, ligne TC de rabattement vers les gares...).

➤ **Assurer une logique de développement complémentaire entre les pôles urbains et les franges périurbaines** et permettre ainsi aux ménages de disposer d'un large choix de situations correspondant à différentes étapes du parcours résidentiel.

Les pôles urbains et les franges périurbaines des autres bassins sont soumis à des pressions à la fois foncières et spéculatives importantes, à des marchés immobiliers contrastés et à des problématiques de réalisation coûteuse d'équipements et de services. Des solutions sont à trouver conjointement.

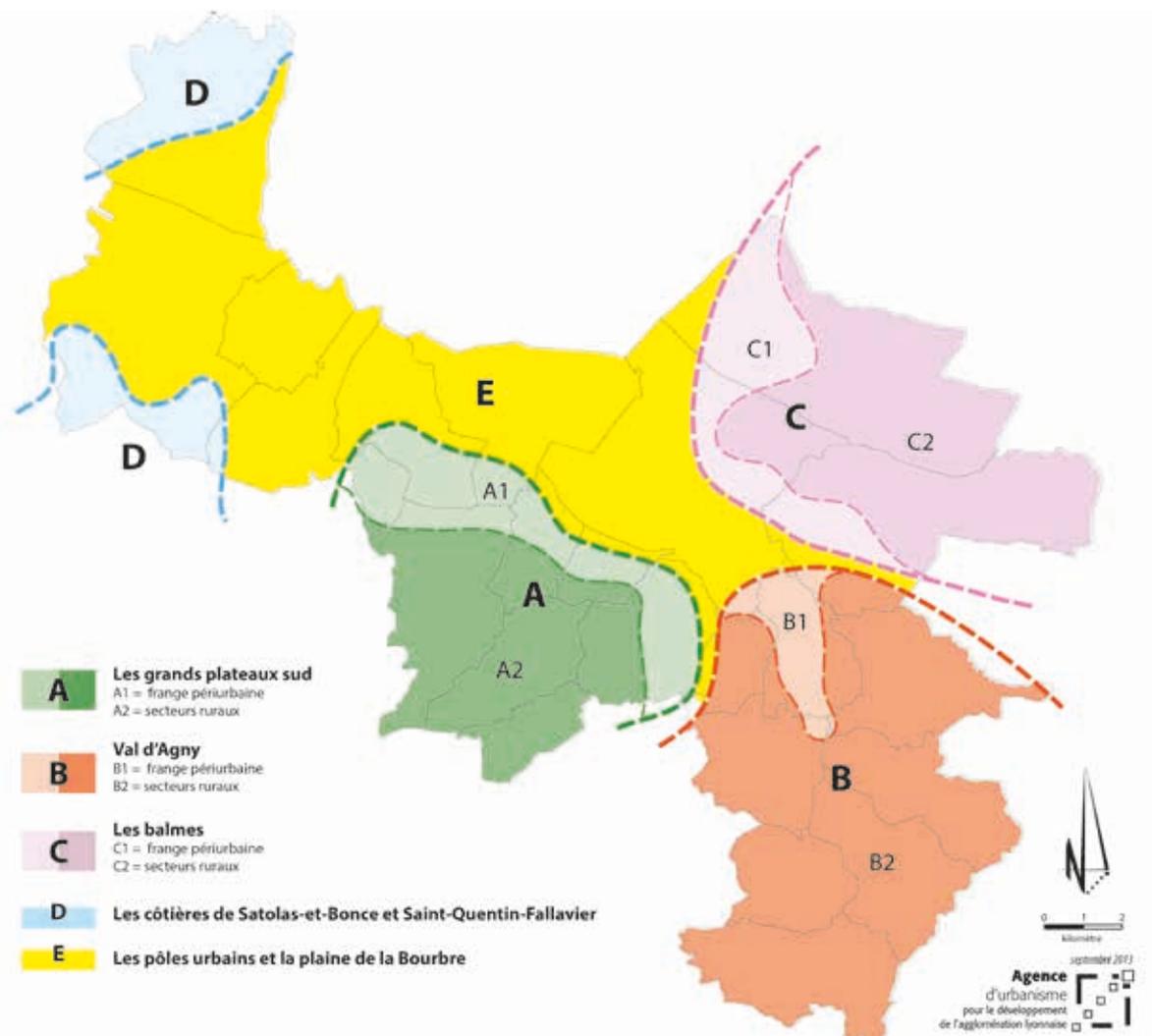
Il s'agit de privilégier une urbanisation mixte et plus dense dans les pôles urbains contraints par l'espace, mais déjà équipés en services et présentant un potentiel en renouvellement urbain et/ou des opportunités foncières maîtrisées. De façon complémentaire, il faut diversifier l'offre en logements dans les secteurs périurbains en privilégiant une morphologie plus économe en foncier et énergie (logements intermédiaires plutôt qu'individuels isolés). Ces secteurs sont principalement concernés par le marché immobilier (ten- du) de la maison individuelle.



➔ **L'exemple d'un projet à Chèzeneuve témoigne de l'intérêt de cette solidarité :**

Une adaptation « de bon sens » de l'objectif de construction de logements sociaux porté par le PLH a permis à la SDH (Société Dauphinoise pour l'Habitat), après concertation entre le service habitat de la CAPI, la commune de Chèzeneuve, la DDT et les communes voisines, de réaliser un projet de 10 logements sociaux sur Chèzeneuve. Le PLH n'en n'autorisait que 3. Ce projet s'est réalisé en recyclant le foncier d'une usine désaffectée.

➔ **L'exemple Eclose - Badinières :** Réalisation d'un groupe scolaire intercommunal et réflexion partagée sur la planification du développement des deux communes.





Disposer de services et équipements accessibles par tous, à plusieurs échelles de l'agglomération

Orientation 5

➤ Afin notamment de répondre aux besoins des ménages peu mobiles et les plus isolés (populations vieillissantes, Personnes à Mobilité Réduite, sans-emplois, « parent au foyer »...), des services-relais peuvent s'adosser aux pôles de vie de proximité. Ces services sont à créer à partir de services existants sur les communes voisines, et non en concurrence. De nombreux territoires expérimentent avec succès ce genre de services. Cela se traduit de plusieurs façons : distributeur de produits directs de producteurs (lait, pain...), local multiservices, conciergerie itinérante...

Par exemple, le local commercial rue du Pré de la Cour à Four peut être occupé « à tour de rôle » par des commerçants installés sur Domarin, L'Isle d'Abeau, ... soit pour de la vente directe, soit pour du service à distance (boulangerie, épicerie, collecte pressing...). De même un boulanger installé à Saint-Savin peut alimenter un distributeur de pains installé devant l'école de Chapèze ou Demptezieu. Cela permettrait aux prestataires, producteurs et/ou commerçants existants de conforter leur activité, tout en assurant une offre variée de services de proximité. Internet peut contribuer à structurer ces types de services.

Cette réflexion sera à poursuivre lors de la réalisation du Schéma de Développement Commercial de la CAPI.

➤ **Identifier des « pôles de vie de proximité » dans les centres de village et les quartiers excentrés** autour d'équipements publics (groupe scolaire, médiathèque, centre culturel, mairie annexe, maison de quartier, ...). Cette échelle de proximité au quotidien permet d'irriguer finement l'ensemble du territoire. On retrouve également sur ces pôles des associations, professions libérales (médecins, kinésithérapeutes, ...).

Aménager les espaces publics de ces pôles afin de favoriser les échanges (place, square, jeux d'enfants, panneaux d'informations...). Cela peut également être le lieu pour accéder à un service public de transport (terminus ligne de bus, site d'auto-partage, piste cyclable ...).

Exemples de pôles de vie :

- Groupe scolaire Jules Ferry, Les Fougères à Villefontaine.
- Groupe scolaire de Trois Vallons à l'Isle d'Abeau.
- Médiathèque de Meyrié.
- Nouveau Groupe scolaire d'Eclosé – Badinières.

Mairie-école de Maubec



➤ **Conforter et pérenniser l'existence de « pôles secondaires de proximité »** qui offrent toute la gamme de services de proximité. Ces pôles permettent un accès à des commerces et équipements variés depuis les bassins périurbains et ruraux, sans avoir à rejoindre les pôles urbains.

Il s'agit précisément des centres-bourgs de Nivolas-Vermelle (bassin du Val d'Agny), Saint-Savin (bassin des Balmes), Ruy (bassin des Balmes), Satolas-et-Bonce (bassin des cōtières), Saint-Alban-de-Roche et Vaulx-Milieu (bassin des grands plateaux Sud) et des centres de quartiers de Champfleuri et de la Grive.

➤ **Renforcer le dynamisme des grands centres urbains** déjà équipés (Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau, Villefontaine, La Verpillière, Saint-Quentin-Fallavier) par des projets d'ensemble valorisants (mixité des fonctions, rez-de-chaussée animés et réaménagements d'espaces publics...). Ces centres sont le lieu privilégié du renouvellement urbain.

Au-delà de ces 3 niveaux d'échelles de polarités de services, il existe d'autres polarités de services et/ou d'équipements, plus spécifiques, à identifier et à valoriser :

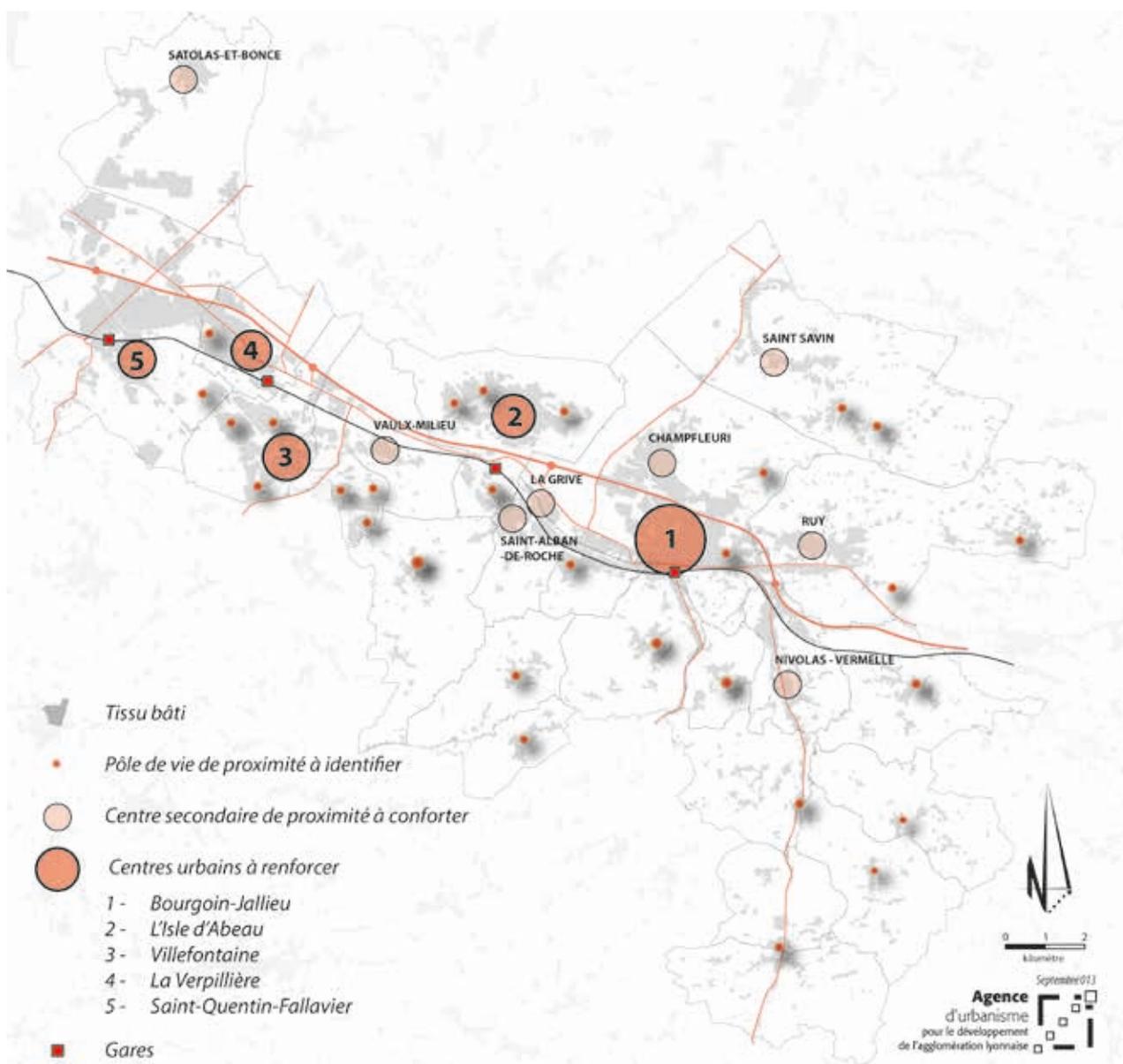
➤ **Identifier des nouveaux pôles de services dans les grandes zones d'emplois** (Parcs technologiques, Chesnes...) à destination à la fois des entreprises et des usagers de ces zones (services inter-entreprises, conciergerie, services de transports...).

➤ **Mettre en valeur « les points de passage de l'agglomération multipolaire »** (entrées de ville, gares, parkings relais, axes en fond de vallée...) pour faire émerger des polarités regroupant services et équipements à destination des usagers.

➤ **Identifier plusieurs sites d'accueil potentiels d'équipement de niveau métropolitain** et régional (économique, sportif et culturel, commercial, administratif...), pour saisir des opportunités de projets. Ces projets devront disposer d'une bonne accessibilité, notamment

en transport en commun. Ils devront constituer une vitrine pour l'image de l'agglomération et devront générer une dynamique vertueuse dans un secteur qui en a besoin.

Les sites identifiés sont le secteur gare de la Verpillière, Le Couvent, Le Lémand, Centre de Villefontaine, Le Parc Innovation Nord Isère, La Réserve 2000, secteur gare de l'Isle d'Abeau, Parc des Energies renouvelables, Les Lilattes - centre-ville de Bourgoin-Jallieu et le secteur gare de Bourgoin-Jallieu.





Développer les secteurs intercommunaux stratégiques et d'enjeu d'agglomération

Orientation 6

En complément des centres, identifier les autres secteurs stratégiques à fort « effet de levier » pour le développement et l'amélioration du fonctionnement de l'agglomération.

Leur aménagement, complémentaire et en cohérence avec celui des centres-villes, doit permettre :

- d'améliorer la qualité de l'espace public et les conditions d'accessibilité et circulation,
- de développer des fonctions urbaines complémentaires à celles de centres urbains,
- de répondre aux enjeux paysagers et environnementaux de qualification des limites urbaines,
- de renforcer le rayonnement métropolitain des grands parcs d'activités.

De la Maladière au centre de Bourgoin-Jallieu



> Le « cœur géographique de la CAPI »

(n°4 sur la carte ci-après)

Associer dans la même stratégie de développement les centres de L'Isle d'Abeau et de Bourgoin-Jallieu via le secteur gare de l'Isle d'Abeau, La Grive, La Maladière-Médipole, Chantereine et le Parc des Energies Renouvelables.

Ce grand secteur aux fonctions multiples (résidentielles, économiques, commerciales et d'accueil de grands équipements d'agglomération) se situe au cœur « géographique » de la CAPI, à la convergence de grands axes de communication et de plusieurs bassins. Ce secteur comprend différents sites en développement et/ou en projet, dont la programmation doit répondre à une stratégie d'agglomération et être cohérente avec les objectifs de développement des centres-villes.

Il porte aussi bien des enjeux de cohérence dans le développement de l'agglomération, de maillage des espaces naturels et de qualification des limites urbaines au contact de la plaine humide et agricole.

Les franges urbaines de L'Isle d'Abeau et de Bourgoin-Jallieu



> De Villefontaine à la Verpillière, la « polarité ouest de la CAPI »

(n°2 sur la carte ci-après)

Ce secteur réunit le centre de Saint-Bonnet (projet ANRU), le Clou (projet ASTUS), le Couvent, le Lémand, Muissiat, le secteur gare de la Verpillière, dans une même réflexion d'ensemble.

Ce secteur regroupant des équipements structurants d'agglomération est situé à la croisée de grands axes et infrastructures de transport (gare régionale, diffuseur A43, RD 1006, RD 36). Il porte des enjeux de développement urbain mixte, d'optimisation du foncier disponible et de qualité paysagère de cet ensemble géographique reliant les collines habitées à la plaine.

Ce secteur, permettant de rééquilibrer le développement de l'agglomération à l'Ouest, comprend également des quartiers monofonctionnels à reconnecter aux secteurs équipés de services.



Du centre Saint-Bonnet à la gare de La Verpillière

> Un projet transversal et hiérarchisé pour les 4 secteurs gares de l'agglomération :

Réaliser de véritables quartiers mixtes à proximité des gares est un défi pour les années à venir.

Les secteurs localisés à proximité des 4 gares de l'agglomération portent des enjeux de développement devant être complémentaires les uns par rapport aux autres. Cette approche globale sur les 4 secteurs gare doit ainsi permettre de répondre de façon optimale à des besoins intercommunaux de rabattement « tous modes » vers les gares et de développement urbain mixte (habitat, activités économiques, équipements...).

Plusieurs de ces secteurs ont fait l'objet d'étude de faisabilité afin d'étudier les capacités de développement en renouvellement urbain ou en extension.

La gare de Saint-Quentin-Fallavier



Le secteur autour de la gare de La Verpillière



La gare de Bourgoin-Jallieu



Le secteur autour de la gare de L'Isle d'Abeau



➤ **Secteur « Gare de Bourgoin-Jallieu/ Vallée du Bion »**

(n°5 sur la carte ci-après)

Ce secteur, accueillant pêle-mêle activités et habitat, est la porte d'entrée Sud de la CAPI depuis les communes des bassins du Val d'Agny et des grands plateaux Sud.

Le développement de ce secteur, contraint par la géographie (relief et cours du Bion), porte à la fois des enjeux de requalification urbaine, de qualité de vie et d'identité paysagère, et des enjeux d'ouverture vers les communes voisines de la CAPI (région Saint-Jeannaise).

La Vallée du Bion



**> Nivolas-Vermelle/
Ruy-Montceau :
« Porte Est
d'agglomération »**

(n°6 sur la carte ci-après)

Traversé par les RD 1006 et 1085, s'étendant depuis Bourgoin-Jallieu et vers les centres de Nivolas-Vermelle et Ruy-Montceau, ce secteur est en interaction, à l'est, avec La Tour du Pin et au nord puis au sud avec les bassins des Balmes et le Val d'Agny.

Des enjeux forts de cohérence dans le développement et de qualité de vie portent sur ce secteur « multifonctions », structurant pour l'ensemble de la partie est de la CAPI. Une réflexion sur une programmation urbaine et sur la qualité de l'aménagement devra être menée.

Le secteur du Vernay à Nivolas-Vermelle



Les abords de la RD1006 à Ruy-Montceau



Le Parc Innovation Nord-Isère



► Le Parc Innovation Nord-Isère, le Nord et l'Est du Parc International de Chesnes

Le Parc Innovation Nord Isère, d'environ 70 hectares, fait actuellement l'objet d'un projet de Zone d'Aménagement Concerté (Zac).

En extension immédiate du Parc Technologique de l'Isle d'Abeau, au contact d'infrastructures majeures (RD 1006, A 43), son aménagement doit conjuguer des enjeux de qualité (paysagère, architecturale,...) et de développement économique.

Le projet d'extension, au nord et à l'est du Parc International de Chesnes sur une surface à définir, de l'ordre de 150-180 hectares au total (représentant 25 % environ de la superficie totale des Zac de

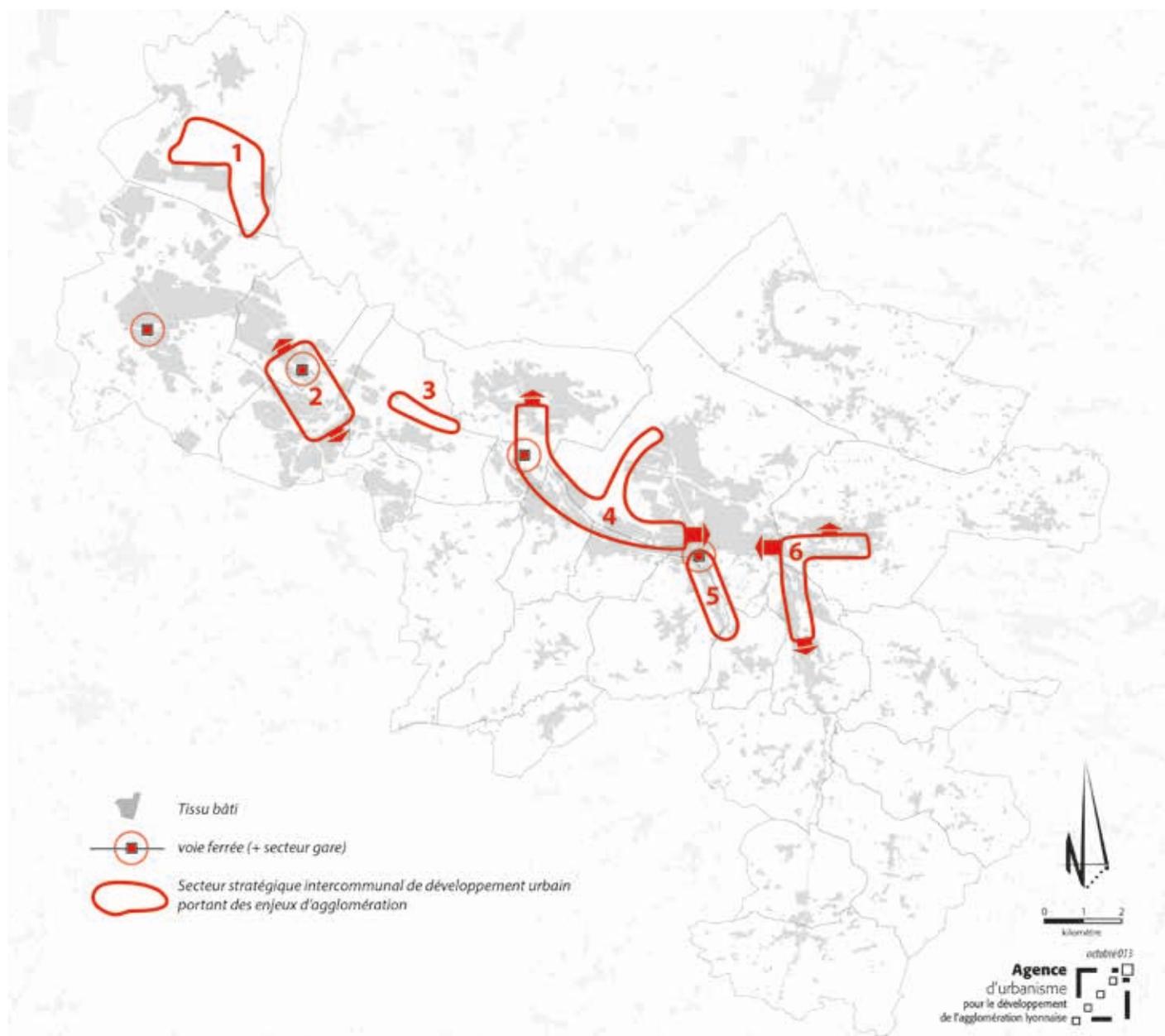
Chesnes Ouest et Chesnes Nord), s'inscrit dans le projet «Plaine Saint Exupéry». Lancé par l'Etat, son aménagement sera lié à des dispositions prises dans le projet de Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise modifiée. L'aménagement de ce secteur devra conjuguer plusieurs enjeux forts :

- la gestion qualitative des limites d'urbanisation au contact de la plaine agricole,
- la compensation des terres agricoles consommées ;
- le maintien de la qualité de la ressource en eau potable,
- la mixité du développement logistique - industriel,
- l'accessibilité routière et en transport en commun,
- l'ouverture métropolitaine, notamment en lien avec le développement de l'aéroport.

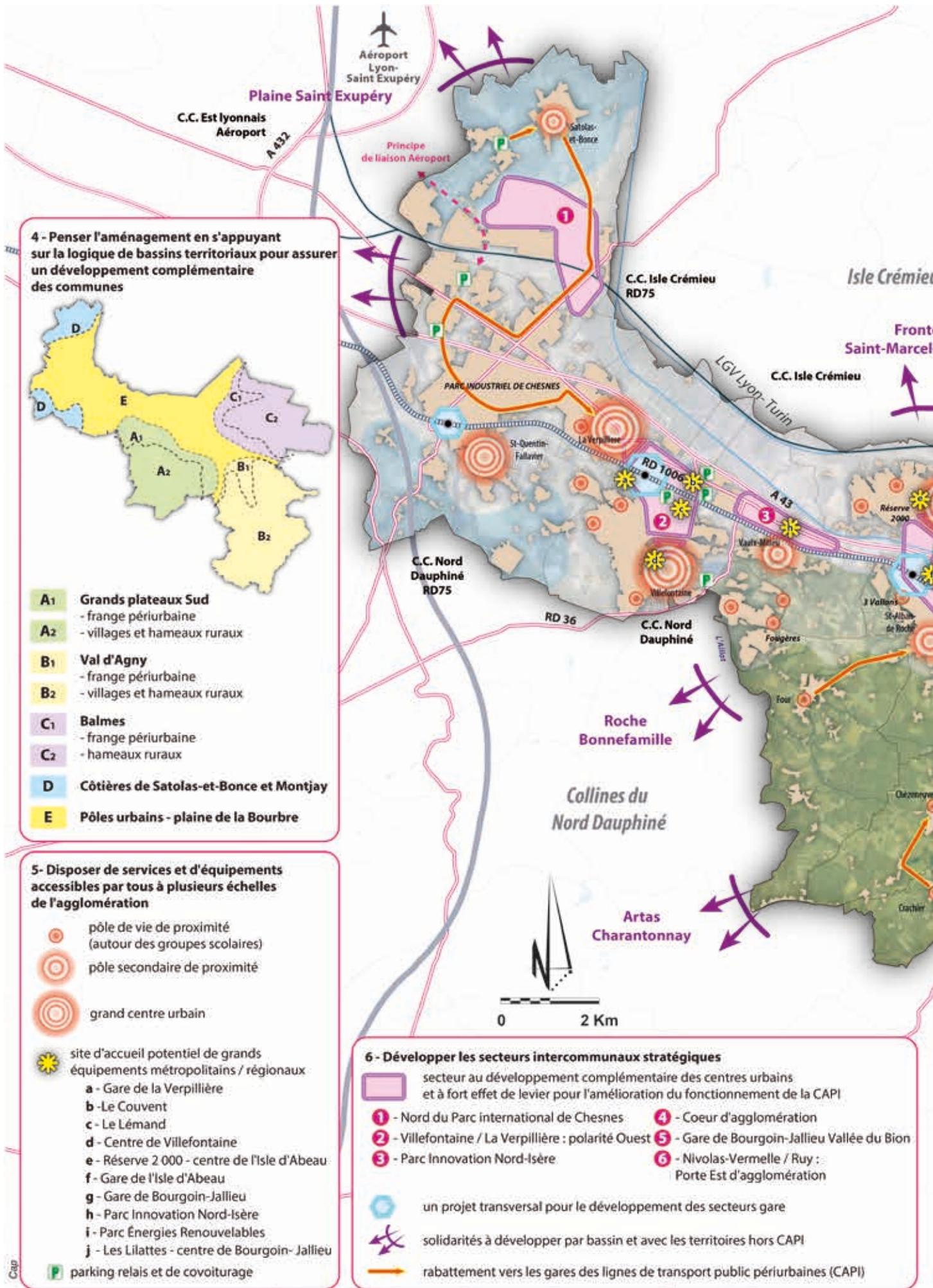
Nord du Parc International de Chesnes



Les secteurs intercommunaux stratégiques pour l'aménagement



1. Parc International de Chesnes
2. De Villefontaine à la Verpillière, la « polarité ouest de la CAPI »
3. Le Parc Innovation Nord-Isère
4. Le « cœur géographique de la CAPI »
5. Secteur « Gare de Bourgoin-Jallieu/ Vallée du Bion »
6. Nivolas-Vermelle/Ruy-Montceau : « Porte Est d'agglomération »



4 - Penser l'aménagement en s'appuyant sur la logique de bassins territoriaux pour assurer un développement complémentaire des communes



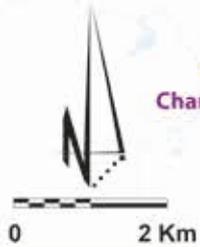
- A1 Grands plateaux Sud**
- frange périurbaine
- A2**
- villages et hameaux ruraux
- B1 Val d'Agny**
- frange périurbaine
- B2**
- villages et hameaux ruraux
- C1 Balmes**
- frange périurbaine
- C2**
- hameaux ruraux
- D Côtiers de Satalas-et-Bonce et Montjay**
- E Pôles urbains - plaine de la Bourbre**

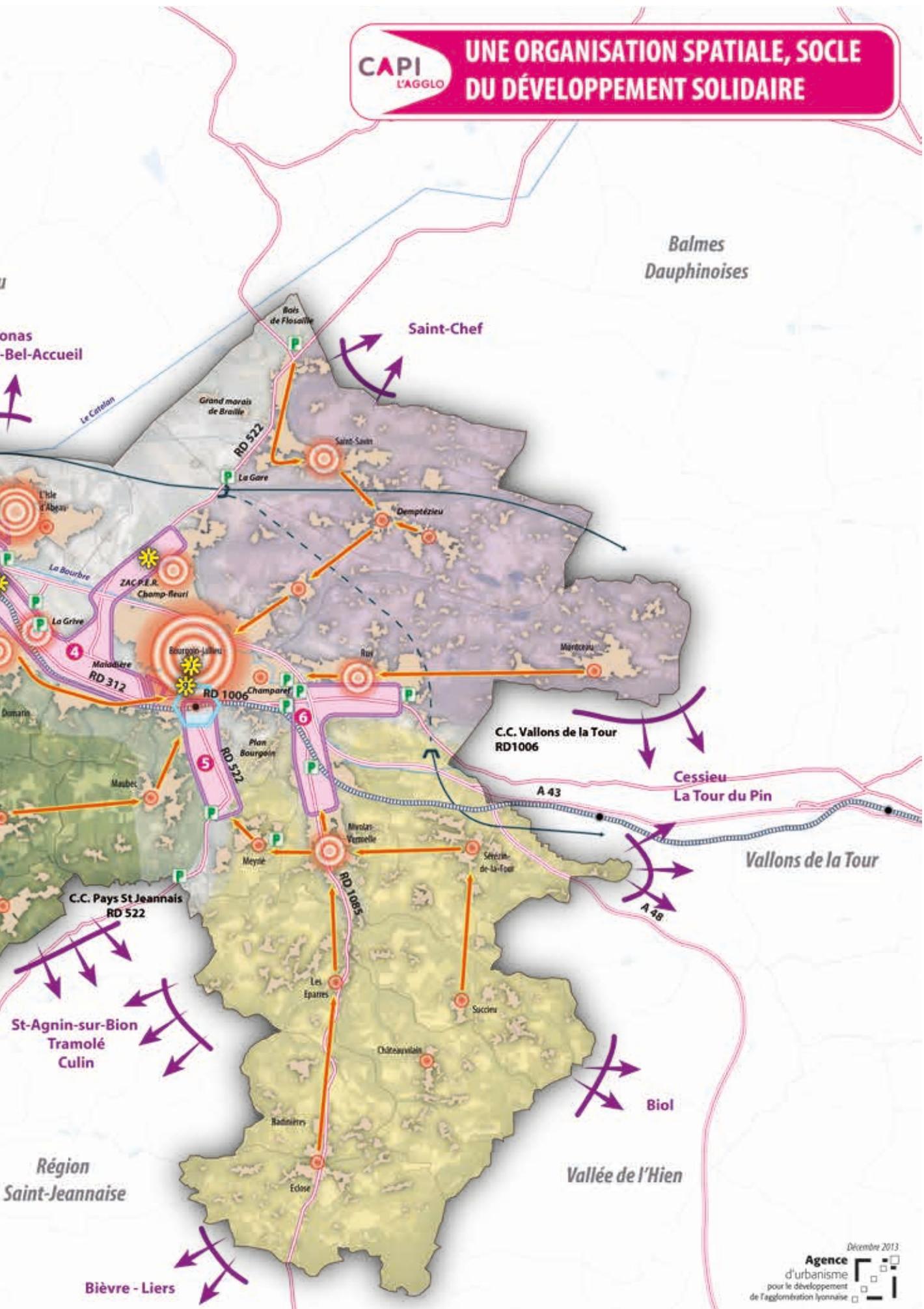
5- Disposer de services et d'équipements accessibles par tous à plusieurs échelles de l'agglomération

- pôle de vie de proximité (autour des groupes scolaires)
- pôle secondaire de proximité
- grand centre urbain
- site d'accueil potentiel de grands équipements métropolitains / régionaux
 - a - Gare de la Verpillière
 - b - Le Couvent
 - c - Le Lémand
 - d - Centre de Villefontaine
 - e - Réserve 2.000 - centre de l'Isle d'Abeau
 - f - Gare de l'Isle d'Abeau
 - g - Gare de Bourgoin-Jallieu
 - h - Parc Innovation Nord-Isère
 - i - Parc Énergies Renouvelables
 - j - Les Lilattes - centre de Bourgoin- Jallieu
- parking relais et de covoiturage

6- Développer les secteurs intercommunaux stratégiques

- secteur au développement complémentaire des centres urbains et à fort effet de levier pour l'amélioration du fonctionnement de la CAPI
- 1** - Nord du Parc international de Chesnes
- 2** - Villefontaine / La Verpillière : polarité Ouest
- 3** - Parc Innovation Nord-Isère
- 4** - Coeur d'agglomération
- 5** - Gare de Bourgoin-Jallieu Vallée du Bion
- 6** - Nivolas-Vermelle / Ruy : Porte Est d'agglomération
- un projet transversal pour le développement des secteurs gare
- solidarités à développer par bassin et avec les territoires hors CAPI
- rabattement vers les gares des lignes de transport public périurbaines (CAPI)





Décembre 2013

Agence
d'urbanisme
pour le développement
de l'agglomération lyonnaise

Axe 3

Un développement urbain durable et de qualité



Le territoire de la CAPI doit à travers sa grande diversité répondre à plusieurs principes dans le développement urbain : rationalisation du foncier, respect des fondements du paysage et exigence de qualité dans ses projets urbains.

Le modèle de développement du PAD est encadré par le Scot. Il préconise une structuration du développement urbain plus économe en foncier sur un territoire qui, de par son histoire, a répondu dans les 30 dernières années à un modèle plutôt en extension.

Les besoins en logements sur le territoire, tels que le PLH les prévoit, ont conduit à fixer les objectifs suivants :

- «Autoriser la construction de 1000 logements neufs par an pendant les 5 années du contrat (2009-2013), dans l'ensemble des 21 communes de la CAPI,
- Localiser 30 % de ces logements sur des terrains déjà maîtrisés par l'État ou l'EPANI,
- Obtenir l'ouverture d'un ou plusieurs nouveaux sites à l'urbanisation prioritairement sur des terrains déjà maîtrisés par l'État.»

Ce développement doit trouver son équilibre dans une utilisation rationnelle du foncier et une densification de l'urbain : priorité au développement en renouvellement (dans des proportions prescrites par le Scot) plutôt que seulement en extension.

A travers le développement urbain de la CAPI, le PAD a également choisi de mettre en avant la notion de paysage comme « fil vert » de sa démarche. Ainsi le respect d'un environnement de qualité devra se faire à plusieurs échelles :

- Une échelle large permettant de respecter les différentes entités paysagères dans le développement urbain : plaines urbanisées, plateaux, collines, vallées ...
- Une échelle plus fine introduisant la qualité et l'innovation constructive dans le montage des projets urbains.

Le développement urbain durable passe enfin par la garantie de solutions de mobilité à long terme devant limiter autant que possible les impacts économiques, sociaux et environnementaux induits par l'organisation multipolaire du territoire.





Etang de Vaugelas



Assurer une utilisation équilibrée du foncier entre renouvellement urbain et extension urbaine

Orientation 7



Logements collectifs dans le centre de Meyrié

► Mobiliser prioritairement les tènements fonciers en zone urbanisable (zones U des POS / PLU).

La mobilisation du foncier en « renouvellement urbain » est définie dans le Scot par le réinvestissement de parcelles bâties et la reconversion de friches.

Les prescriptions du Scot imposent d'utiliser en priorité le foncier dit « en renouvellement ». Il doit représenter 45 % au minimum de l'enveloppe du développement urbain pour les villes-centres (Bourgoin-Jallieu, l'Isle d'Abeau, Villefontaine, La Verpillière, Saint-Quentin-Fallavier) et les espaces périurbains contigus, et 30 % au minimum pour les autres typologies de communes.

Ces tènements fonciers potentiellement recyclables sont de nature et de taille différentes.

Quelques exemples :

- Des tènements de type friche industrielle existante ou à venir :
 - Pôle urbain : Tecumseh, La Verpillière (environ 6 ha) ; Magasins Généraux, Bourgoin-Jallieu (environ 5 ha).
 - Centre secondaire : Usine Payet à Nivolas-Vermelle (environ 2 ha).
 - Centre de village : Impression Saint Jean, Maubec (environ 0,5 ha), ancienne usine, Chèzeneuve (3500 m²).
- Des secteurs de densification dans les centres des communes :
 - Meyrié : projet de densification du secteur des « Noyers » = 21 logements + création d'un pôle de services médical et paramédical sur 1,8 ha environ.
- D'autres tènements bâtis plus récents dans des Zac existantes pourraient aussi être mobilisés :
 - Zac Saint Hubert à l'Isle d'Abeau : Bâtiment « France Télécom ».
 - Zac de Saint-Hubert à l'Isle d'Abeau : Bâtiment de l'IUT.

→ Zac de Saint-Bonnet-le-Haut : Bâtiment INRET sur la zone d'activités de La Cruzille.

L'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) pourra être mobilisé pour permettre ce recyclage foncier comme le préconise le Scot ainsi que le PLH dans son Action n°1 : « L'action foncière comme préalable ».

D'autres outils peuvent être utilisés afin notamment de réhabiliter des logements dégradés :

- deux conventions ANRU (Agence Nationale de Renovation Urbaine), mises en œuvre sur les quartiers de Saint-Bonnet (Villefontaine) et Champfleuri (Bourgoin-Jallieu),
- une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH), en partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), dont l'objectif est d'aider 374 propriétaires à rénover leur logement d'ici septembre 2016. Les aides financières de l'ANAH sont complétées par une aide technique et financière de la CAPI.



Renouvellement urbain proche de la gare de Bourgoin-Jallieu

➤ **Rationaliser la ressource foncière dont dispose l'agglomération en identifiant les tènements fonciers mobilisables pour un développement urbain de qualité.**

Cette ressource mobilisable cible en priorité le foncier ouvert à l'urbanisation dans les différentes Zones d'Aménagement Concerté¹ (Zac), dans les Zones d'Activités Economiques² (ZAE) de la CAPI ainsi que tous les secteurs ouverts à l'urbanisation dans les droits des sols communaux.

Un recollement des Plan d'Occupation des Sols (POS) et Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux permet d'avoir une vision générale de la destination réglementaire du foncier et notamment des autres zones d'urbanisation future. Cependant ces tènements ciblés dans les POS et PLU n'ont pas tous la vocation à être urbanisés à l'horizon 2025. Leurs conditions d'ouverture à l'urbanisation devront être conformes aux préconisations du Scot relatives à l'utilisation rationnelle et économe du foncier à destination de l'habitat et de l'économie.

➤ **Acter la vocation du foncier « hors Zac » maîtrisé par l'Etat à l'horizon 2025.**

D'autres tènements fonciers, en extension de l'urbanisation actuelle, sont maîtrisés par l'Etat et ont été acquis pendant le projet de Ville Nouvelle. Certains de ces tènements ont pour vocation de permettre un développement urbain de la CAPI.

Ces tènements fonciers ne s'insèrent pas tous dans une urbanisation à court ou moyen terme. Certains seulement seront sans doute à mobiliser d'ici 2025.

Les principaux tènements fonciers maîtrisés par l'Etat, mobilisables d'ici 2025, et participant à la qualité du développement urbain sont :

- Nord de Chesnes, le Rubiau, Campanos (Parc International de Chesnes)
- Le Parc Innovation Nord-Isère
- Le secteur gare de l'Isle d'Abeau
- L'extension du quartier de 3 vallons, autour du Golf
- Les franges Est du quartier des Hauts de Chanés (Villefontaine - Vaulx-Milieu)

Plusieurs autres tènements importants, initialement destinés à être urbanisés à court/moyen terme, ne le seront pas d'ici 2025. Cela concerne notamment les grands plateaux Sud (Four), Montbernier (Bourgoin-Jallieu) et le secteur dit de « la Tortue » (Villefontaine). Ces tènements ont une vocation principale agricole, naturelle et/ou de loisirs.



Réserve 2000 - Plateau de l'Isle d'Abeau

1. Zac de la CAPI : Champoulant, Chesnes La Noirée, Chesnes Nord, Chesnes Ouest, Fondbonnière, Four Village, La Maladière, Parc Technologique Porte de l'Isère, Pierre Louve, Saint-Bonnet-Centre, Saint-Bonnet-le-Haut, Saint-Hubert, Trois Vallons.

2. ZAE dont le périmètre correspond à des Zac : Chesnes La Noirée, Chesnes Nord, Chesnes Ouest, La Maladière, Parc Technologique Porte de l'Isère.

Autres ZAE : ZA de la Plaine (Bourgoin-Jallieu), ZI de Chantereine, ZA de Champfleuri, Parc d'affaires de Saint-Hubert, Parc d'affaires de Trois Vallons, Parc commercial des Sayes, ZI des Berlioz, ZA du Bion, Le Vernay, La Plaine (Nivolas-Vermelle), Zone du Perely, Zone des Compagnons, La Grive Est, La Croix Blanche, Tharabie, Parc de Muissiat, La Cruzille, ZA de Campanos.



Intégrer les fondamentaux du paysage dans tout projet urbain

Orientation 8



Le long de la Bourbre à Bourgoin-Jallieu

➤ Construire les projets urbains en s'appuyant sur la qualité de la trame agricole et naturelle, « support » de la qualité paysagère reconnue du territoire.

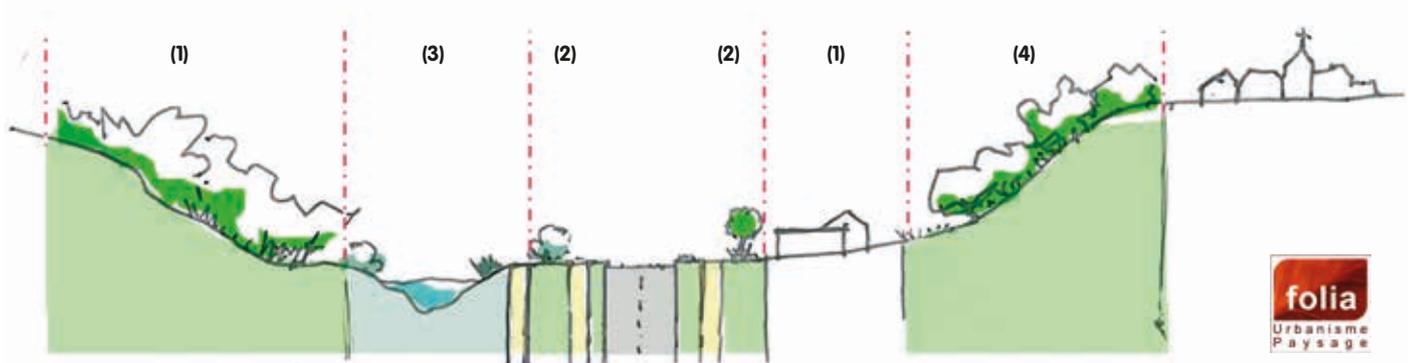
Cette trame paysagère très diversifiée constitue un atout majeur pour la CAPI. Elle est présentée dans l'axe 1 de ce cadre de référence.

Il s'agit de prendre en compte les enjeux du paysage (axe 1/orientation 1) afin de le considérer comme élément qualitatif du projet et ce à différentes échelles comme le préconise le Scot : intégration urbaine et paysagère des constructions, traitement qualitatif des franges urbaines et entrées de ville...

La CAPI a choisi de faire du paysage le fondement du PAD. L'enveloppe de développement urbain devra intégrer ces éléments afin notamment de ne pas tendre vers une urbanisation continue.

Exemple à l'échelle d'un secteur intercommunal stratégique : les enjeux paysagers de la « Vallée du Bion » :

- enjeux de maintien des reliefs boisés (1),
- enjeux de valorisation paysagère des abords de la RD 522 (2),
- enjeux de conservation d'espaces non bâtis et de valorisation des abords du Bion (agriculture/élevage, respiration visuelle, ...) (3),
- enjeux d'accompagnement de la perception depuis les hauteurs et les routes menant aux plateaux (réflexion à mener notamment sur le terrain identifié comme lieu de projet) (4).





Etre un territoire innovant en termes d'aménagement durable et d'éco-construction

Orientation 9

➤ **Poursuivre et engager des projets d'écoquartiers** conciliant les exigences sociales, économiques et environnementales du développement durable, sur tous les profils de territoire. La CAPI s'inscrit ainsi dans une dynamique vertueuse d'aménagement durable. Plusieurs projets expriment cette dynamique déjà à l'œuvre.

Quelques exemples engagés :

→ L'écoquartier de Champoulant, de 200 logements environ, propose un programme mixte compatible avec les exigences du marché. Ce projet architectural innovant, répondant aux normes HQE et aux volumes compacts à l'échelle du paysage, valorise les espaces naturels alentour. Son implantation, intégrée au relief du site, établit avec l'environnement naturel des liens étroits : mise en valeur de grands espaces naturels, préservation de vues sur le grand paysage... A proximité immédiate de la gare SNCF de l'Isle d'Abeau et desservi par les transports en commun, ce quartier comprenant un collège est relié au réseau d'itinéraires modes doux.

→ Le projet engagé sur Chèzeneuve reflète une capacité à conduire des opérations d'aménagement durable sur les territoires ruraux. En collaboration avec la SDH, la collectivité a souhaité la réalisation d'une opération de plusieurs logements en renouvellement urbain. Elle répond ainsi à un besoin social d'accéder à un logement abordable, proche du centre de la commune et sans consommation de nouveaux fonciers agricoles. D'autres réflexions engagées sur les territoires ruraux participent à cette dynamique que la CAPI souhaite accompagner.

➤ Depuis la ville nouvelle notamment, le Nord-Isère possède une tradition d'innovation dans les formes et les techniques architecturales. **Réaffirmer cette ambition d'innovation dans la construction et l'aménagement** aujourd'hui, c'est participer à la préfiguration des futures réglementations et créer une dyna-

mique parmi les maîtres d'ouvrages du territoire. Le territoire pourra s'appuyer sur la plateforme d'innovation ASTUS Construction afin d'être un démonstrateur de la construction durable et d'expérimenter de nouveaux modes de faire sur des projets identifiés tant sur le champ des procédés constructifs et matériaux que sur l'animation de projet.

Afin de résorber les situations d'habitat indigne et insalubre, d'adapter les logements aux situations d'handicap et de lutter contre la précarité énergé-

tique, la CAPI a mis en œuvre différents outils. Le programme «Habiter mieux» avec l'ANAH via la mise en œuvre d'une OPAH vise à atteindre ces objectifs d'amélioration de la qualité du parc résidentiel privé. Les nouvelles techniques de constructions durables expérimentées, notamment dans le cadre des activités de la plateforme de démonstration et de diffusion de l'innovation ASTUS Construction, pourront également trouver un débouché sur les différents chantiers de réhabilitation ciblés par cet outil.



Les Grands Ateliers à Villefontaine



Domaine de La Terre à Villefontaine



Promouvoir un aménagement du territoire cohérent avec les politiques de transport de la CAPI

Orientation 10

➤ Adapter la localisation du développement urbain aux différentes solutions de déplacements promues par le Plan des Déplacements Urbains (PDU).

Les nouvelles opérations d'habitat, les zones d'activités économiques, comme les services publics, constituent de puissants générateurs de déplacements. Rendre accessible les services, les commerces, l'emploi depuis les villages ou les quartiers les plus excentrés de l'agglomération pour tous les âges et toutes les situations sociales est un enjeu majeur pour l'agglomération multipolaire. La bonne localisation des projets d'urbanisme et des services ou équipements doit aussi permettre d'assurer la viabilité économique des services de transport en commun.

➤ Privilégier le renouvellement urbain des quartiers bien desservis en transports publics, pour améliorer la mobilité au quotidien :

- en renforçant l'accessibilité et les services en gares,
- en adaptant les solutions de stationnements aux usages, le partage de la voirie pour les bus et les pistes cyclables,
- en améliorant l'espace public pour rendre agréables et sûrs les déplacements des piétons et des cyclistes.

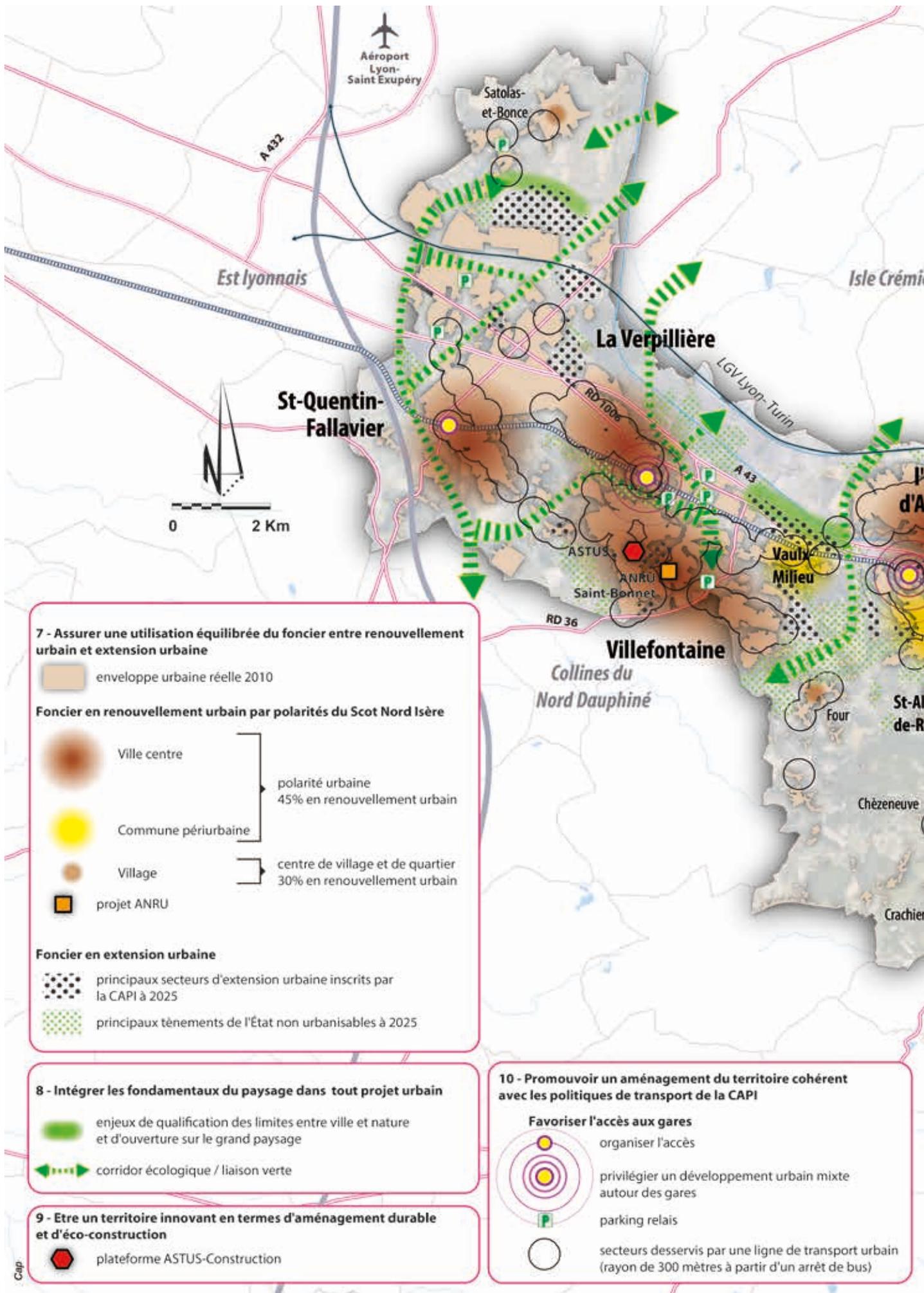
Afin de réduire les impacts économiques, sociaux et environnementaux importants pour les habitants dus à la « dépendance automobile », différentes solutions existent. Elles offrent des alternatives au recours systématique au transport en commun par bus. Parmi ces solutions, il existe le covoiturage, le stationnement sur parking-relais, l'auto-partage, la billettique métropolitaine... Il convient d'adapter et éventuellement de combiner ces solutions en fonction des contextes territoriaux.

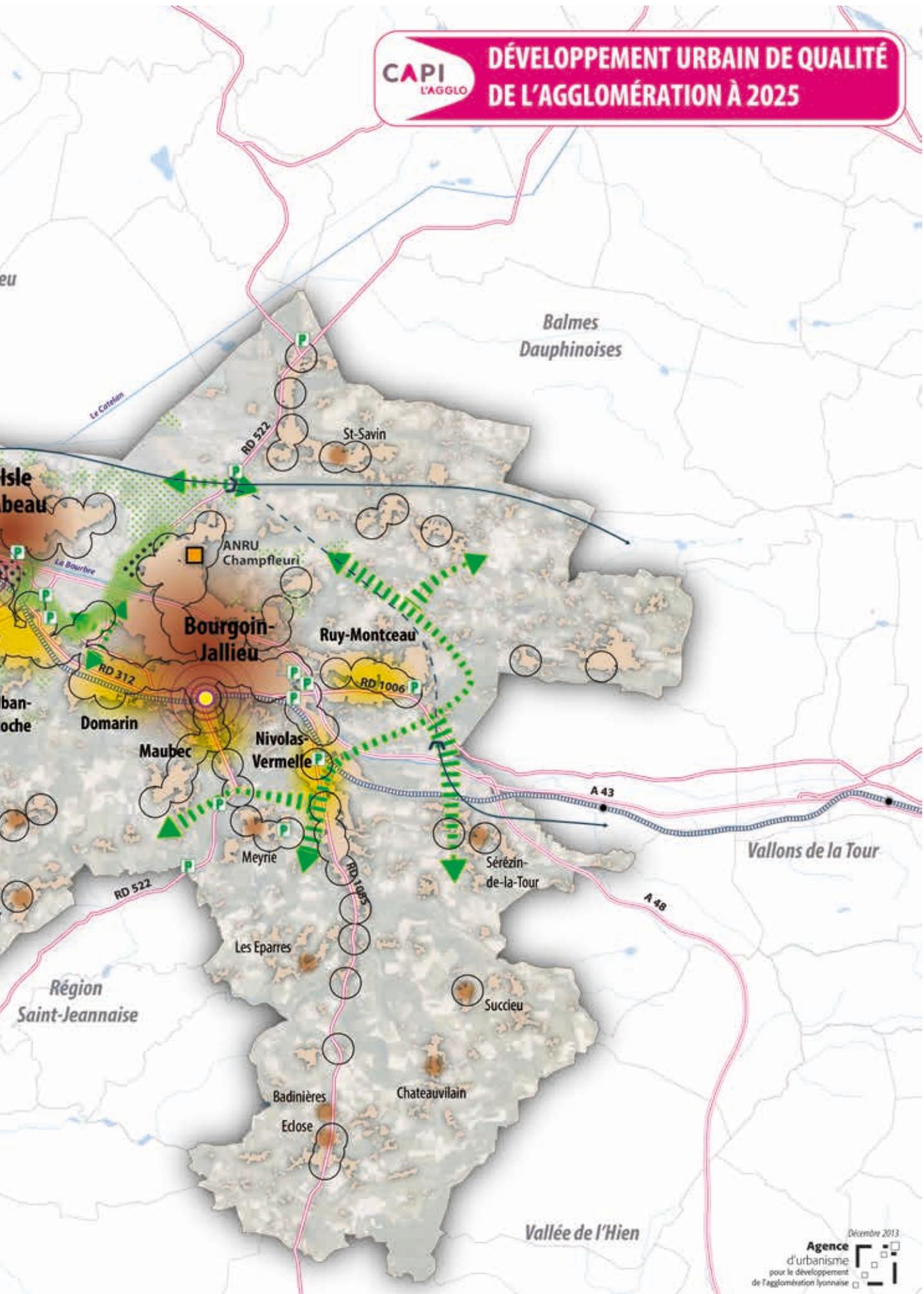


Sud de la gare de Bourgoin-Jallieu



Parc des Lilattes à Bourgoin-Jallieu





Décembre 2013



CAPI Aménagement et Urbanisme

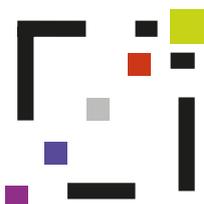
17 avenue du Bourg 38 080 L'Isle d'Abeau



FOLIA Urbanisme & Paysage

19, boulevard Eugène Deruelle 69003 Lyon

Agence d'urbanisme
pour le développement
de l'agglomération lyonnaise



Communauté urbaine de Lyon, Sepal, Etat, Département du Rhône, Région Rhône-Alpes, Villes de Lyon, Villeurbanne, Vénissieux, Vaulx-en-Velin, Bourgoin-Jallieu, Tarare, Communautés d'agglomération Porte de l'Isère, ViennAgglo, Communautés de communes du Pays de l'Arbresle, du Pays Mornantais, du Pays de l'Ozon, de la Vallée du Garon, des Vallons du Lyonnais, Syndicats mixtes du Beaujolais, de la Boucle du Rhône, de l'Ouest Lyonnais, des Rives du Rhône, du Scot du Bassin d'Annonay, du Scot de la Dombes, du Scot des Monts du Lyonnais, du Scot Nord-Isère, du Scot Val de Saône-Dombes, Syndicat mixte pour l'aménagement et la gestion du Grand Parc Miribel Jonage, CCI de Lyon, Chambre de métiers et de l'artisanat du Rhône, Sytral, Epora, Ademe, Pôle métropolitain, Caisse des dépôts et consignations, Opac du Rhône, Grand Lyon Habitat.

18 rue du lac - BP 3129 - 69402 Lyon Cedex 03
Tél. 04 78 63 43 70 - Télécopie 04 78 63 40 83

Directeur de la publication : **Damien Caudron**

Réfèrent : **Philippe Mary** 04 26 99 33 37 p.mary@urbalyon.org

Infographie : Agence d'urbanisme