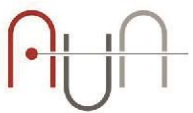




# Commune de La Verpillière

PADD

Plan Local d'Urbanisme



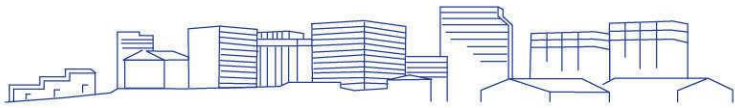
CONDITION  
URBAINE

AGENCIER D'AMÉNAGEMENT



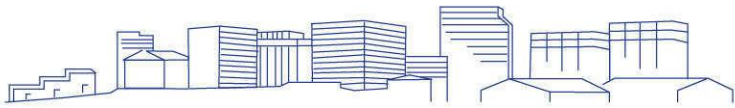
Urbanisme - Environnement - Paysage





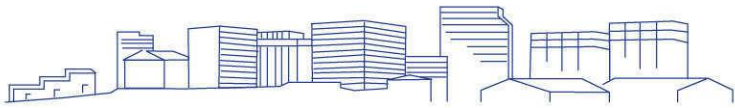
## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>L'ambition générale : vers un développement accru et qualitatif ..4</b>
<b>2</b>	<b>Renforcer la production de logements en favorisant la mixité sociale et générationnelle .....5</b>
<b>3</b>	<b>Maîtriser la consommation foncière en s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites ..... 7</b>
<b>4</b>	<b>Poursuivre l'amélioration du fonctionnement entre les polarités de la commune..... 9</b>
<b>5</b>	<b>Poursuivre le renforcement de l'offre en équipements, services et loisirs et favoriser leur évolution ..... 11</b>
<b>6</b>	<b>Soutenir l'attractivité économique et développer l'emploi ..... 12</b>
<b>7</b>	<b>Enrichir la qualité du cadre de vie ..... 14</b>
<b>8</b>	<b>Le patrimoine naturel : un socle de l'identité communale ..... 16</b>



Le contenu du PADD est défini par le code de l'urbanisme. Le PADD du PLU de la commune de La Verpillière correspond à ce contenu de la façon suivante :

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



## 1 L'ambition générale : vers un développement accru et qualitatif

La Verpillière est une des centralités de la CAPI. A ce titre, elle est appelée à se renforcer encore dans les années à venir, s'inscrivant ainsi dans les orientations du Scot Nord Isère et du PLH de la CAPI.

La commune, rurale à l'origine, s'est fortement développée en lien avec l'essor de la Ville Nouvelle durant les années 65-80. Depuis, la croissance s'est poursuivie à un rythme moins important, mais la dynamique s'est accrue ces dernières années avec une croissance démographique à près de 2% par an. Cela témoigne de l'attractivité de la commune, par son emplacement sur un axe de communications majeur entre Lyon et Chambéry, à proximité de l'aéroport international de Lyon Saint-Exupéry et bénéficiant d'atouts paysagers indéniables – et pouvant être davantage valorisés. Le centre de la commune offre des équipements de haut niveau, appelés à évoluer pour s'adapter aux nouvelles attentes du public. Le commerce anime également cette centralité avec toutefois une certaine fragilité : une plus grande lisibilité et une certaine montée en gamme constitueront un pendant logique du développement du village de marques à l'entrée Est de la commune.

Cette reconfiguration majeure de l'offre commerciale à l'échelle du territoire élargi est également l'occasion d'un repositionnement de la gare par rapport au centre-ville et au futur quartier du village de marques, en renforçant l'accessibilité par des itinéraires à modes doux notamment.

La commune accueille également des entreprises et artisans, constituant un pôle d'emplois non négligeable répartis sur plusieurs sites, souvent anciens et obsolètes, qui doivent pouvoir évoluer pour rester compétitifs dans le contexte économique plus large de la CAPI et de ces zones à vocation intercommunales.

Le PLU doit permettre de répondre à ces différents enjeux de développement de façon équilibrée, tant sur le plan résidentiel qu'économique avec la valorisation des différents atouts qui peuvent renforcer la qualité du cadre de vie.

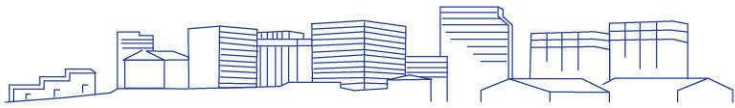
Il s'agit de :

- Conforter le caractère de centralité historique de la ville dans le territoire du SCOT et de la CAPI, en travaillant notamment sur le renforcement de la cohérence entre ses différentes fonctions ;
- Conforter la production de logements ;
- Adapter les typologies d'habitat aux besoins du territoire et aux aspirations de la population à accueillir ;
- Accompagner les besoins des habitants par le maintien, l'adaptation et le renforcement de l'offre en équipements et services ;
- Encadrer les possibilités de développement économique pour maintenir et développer l'emploi en équilibre avec la croissance démographique ;
- Soutenir l'offre commerciale de proximité et favoriser une montée en gamme permettant d'assurer le lien et la complémentarité avec le village de marques ;
- Renforcer l'attractivité de la commune en favorisant une perméabilité entre des ambiances bâties de qualité et les espaces naturels et agricoles de la plaine basse et des coteaux. Il s'agit de s'appuyer sur les trames vertes et bleues permettant de faire entrer la nature ordinaire dans la ville, en lien avec les projets de développement.

Ce développement conforté est recherché dans un équilibre avec :

- La préservation des espaces agricoles, en particulier au nord de l'A43;
- La préservation des espaces naturels et plus particulièrement ceux des coteaux et de la vallée de la Bourbre ;
- La valorisation du cadre paysager : le traitement du paysage des entrées de ville, la qualité des zones d'activités, la poursuite de la requalification des espaces publics ;
- L'organisation d'un fonctionnement urbain facilitant les accessibilités des pôles d'animation de la commune ;
- Les capacités d'investissement dans les réseaux, voiries, équipements, les transports en commun.

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



## 2 Renforcer la production de logements en favorisant la mixité sociale et générationnelle

### Rappel des constats

La commune de La Verpillière a connu une croissance significative et régulière. Sa population n'est pas épargnée par le vieillissement démographique mais conserve un caractère plutôt familial. Ainsi le parc de logements, dominé par les grandes typologies, répond plus difficilement aux demandes de jeunes décohabitants, aux personnes âgées désireuses de se rapprocher des services du centre-ville. D'autant plus que les prix du marché immobilier rendent l'habitat individuel inaccessible aux ménages disposant du revenu médian de la commune.

La Verpillière bénéficie d'un parc locatif important, notamment en logement social. Mais la diminution de la production de logements, ces dernières années, doit être relancée pour prendre en compte l'ensemble des besoins quantitatifs et qualitatifs et s'inscrire pleinement dans les objectifs du SCOT Nord Isère.

### Orientations du PLU

#### Conforter la croissance démographique dans la recherche d'une diversité générationnelle et sociale

Le projet communal s'appuie sur une croissance démographique renforcée par rapport à ces dernières années avec un rythme de l'ordre de 2,1%/an.

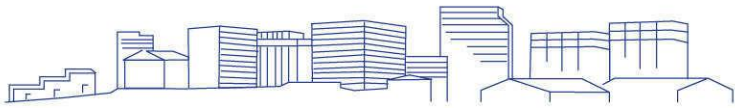
A travers cette dynamique, le PLU doit permettre de favoriser l'implantation des jeunes ménages, notamment en décohabitation. La progression du vieillissement démographique nécessite également un accompagnement par le développement d'une offre de logements ou d'hébergement adaptée, à proximité immédiate des services, commerces et des équipements, pour favoriser le parcours résidentiel des personnes vieillissantes. Cette offre pourra être constituée de logements autonomes accessibles aux personnes à mobilité réduite, de résidences services dédiées (notamment le programme envisagé sur le secteur de la

Verne intègrera une offre adaptée aux personnes âgées) ainsi que le développement de places médicalisées (agrandissement de l'EHPAD « Les Pivoles » ou construction d'une nouvelle structure permettant de faire face à l'évolution des besoins, en lien avec les acteurs concernés autres que la commune).

#### Une production de logements accrue et diversifiée, de qualité

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

- De répondre aux besoins globaux générés par le desserrement démographique, l'accroissement démographique et le renouvellement du parc de logements. Pour répondre à l'ensemble de ces besoins, il est nécessaire de prévoir une production minimale de 90/logements/an, soit un rythme de 13 logements pour 1000 habitants par an. Cet objectif est compatible avec le SCOT qui fixe un objectif minimal de 12 logements pour 1000 habitants par an (Le PLH est en cours de mise en compatibilité avec le SCOT).
- D'intervenir sur la qualité de l'offre en termes de qualité résidentielle, de qualité des espaces de vie ;
- De diversifier les typologies à produire pour apporter une réponse aux besoins non satisfaits. Par rapport aux tendances « naturelles » du marché, deux produits constituent des axes potentiels de diversification :
  - o L'habitat intermédiaire est un produit complémentaire à l'offre actuelle. Cette typologie permet de répondre aux besoins spécifiques des primo-accédants, des personnes âgées autonomes ou des ménages en recherche d'un habitat plus urbain et de qualité ;
  - o L'habitat collectif de qualité, proche des services (en particulier pour les personnes âgées moins autonomes) et les jeunes en décohabitation familiale.
- De maintenir la production de produits individualisés vis à vis de ménages actifs à plus fortes capacités économiques, et pour conserver une certaine structure familiale de la population ;



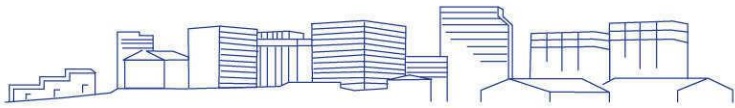
- De favoriser le renouvellement de l'offre locative, ainsi que le développement de l'offre locative sociale dans la production neuve (25% attendus par le SCOT) pour disposer d'un parc suffisamment développé et à un niveau de qualité correspondant aux aspirations actuelles de la population.

**Le projet de PLU recherche un équilibre entre ces différents types de produits dans la production nouvelle.**

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

Cette qualité est aussi recherchée dans le cadre de la réappropriation du parc ancien. Une part du parc ancien par sa typologie, les difficultés d'éclairage, l'absence d'espace extérieur ne correspond plus aux attentes résidentielles actuelles. Le PLU doit permettre d'offrir des conditions pour faciliter son renouvellement.

Ce renouvellement sera aussi accompagné et incité par la poursuite de la requalification des espaces publics.



### 3 Maîtriser la consommation foncière en s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites

#### Rappel des constats

En ce qui concerne l'habitat, la commune de La Verpillière a connu des dynamiques proches de celles constatées au niveau national et fortement impactées par le projet de la Ville Nouvelle avec un développement de l'habitat pavillonnaire et d'habitat individuel groupé resté prédominant. On note également une densification récente par des opérations d'habitat collectif.

Le bilan des autorisations d'urbanisme délivrées montre sur les 10 dernières années une utilisation de foncier par les constructions neuves d'environ 18 ha pour l'habitat concernant 524 logements, ce qui représente une densité moyenne de 29 logements/ha.

Par ailleurs l'analyse des gisements fonciers a fait apparaître les points suivants :

- Une large partie des tissus pavillonnaires est cohérente sur le plan des formes urbaines et des qualités paysagères et ne sont pas aptes à un accroissement significatif du nombre de logements, notamment en raison d'une densité souvent déjà importante pour ce type d'habitat ; Le potentiel en matière de division parcellaire (terrains supérieurs à 2000 m<sup>2</sup> et petites parcelles adjacentes pouvant être valorisées) est estimé à hauteur d'environ 3 ha ;
- Le foncier nu existant dans l'enveloppe urbaine (y compris le secteur de La Verne et hors renouvellement urbain est estimé à moins de 12 ha.

#### Orientations du PLU

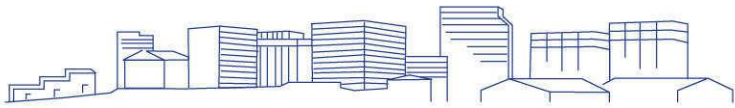
Le projet de développement passe par une mobilisation du foncier en fonction des contraintes du territoire et en proportion du projet démographique qui recherche une croissance renforcée.

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

Il s'agit de développer une offre respectueuse des espaces agricoles, naturels et du caractère des paysages. Compte tenu de ces contraintes territoriales, la maîtrise de la consommation foncière est recherchée par une densification qualitative dans la production de logements, en priorité dans l'enveloppe urbaine et dans les secteurs en extension de l'espace urbain où les équipements et les infrastructures existants ou programmés sont en capacités suffisantes pour le renforcement de l'accueil de nouveaux habitants.

L'objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière est défini dans une approche de densité de construction. Aussi le développement de la commune est envisagé avec une densité globale supérieure à 40 logts/ha. Cette densité est supérieure à la densité moyenne de construction des 10 dernières années (29 logts/ha). L'approche purement chiffrée de maîtrise de la consommation foncière apparaît peu qualitative au regard des enjeux de cohérence des tissus bâtis et des paysages et de l'organisation urbaine. Aussi cet objectif chiffré doit être modulé de la façon suivante :

- Dans les secteurs urbains pavillonnaires constitués et homogènes déjà denses, une densification accrue ne sera pas possible, en raison de la cohérence et de l'unité architecturale du tissu bâti actuel. Il ne saurait être question de déstructurer cette homogénéité bâtie en particulier par des opérations disséminées sans maîtrise globale. Dans les autres secteurs pavillonnaires, la densification sera encadrée en vue de maîtriser son impact sur les différents réseaux et sur le paysage urbain ;
- Dans le centre ancien et les faubourgs : la densification passe par des opérations de renouvellement urbain. La densité de 50 logements/ha (demandée par le SCOT dans les centres urbains) pourra être mise en œuvre globalement mais elle sera déclinée en fonction de la diversification des typologies résidentielles recherchée, de la localisation des opérations par rapport au front de rue, afin de garantir une cohérence d'ensemble à terme, en accord avec les contraintes du fonctionnement urbain ;
- Dans les secteurs opérationnels de taille significative en foncier nu ou de renouvellement urbain, la densité pourra atteindre 80



logements/ha mais elle devra être déclinée en fonction de la diversification des typologies résidentielles recherchées.

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

Au-delà des chiffres, le mode d'aménagement apparaît être une approche plus pertinente pour l'organisation et le développement harmonieux de la commune.

Les disponibilités foncières en terrain nu inscrites dans l'enveloppe urbaine actuelle apparaissent insuffisantes pour répondre au besoin de développement démographique (estimé à environ 28 ha sur la base d'une densité moyenne de 40 logts/ha). De plus, ces tènements ne sont pas mobilisables pour leur large majorité. Cela signifie que le PLU doit rechercher une densification accrue et mobiliser plus fortement les secteurs potentiels de renouvellement urbain.

C'est pourquoi le projet communal distingue :

- **Le développement résidentiel à partir du renouvellement urbain et de l'optimisation foncière des espaces disponibles du centre élargi**

La mobilisation de ces espaces met en œuvre une complexité opérationnelle et financière. L'échéance opérationnelle est donc fortement liée à ces contraintes. Mais l'optimisation de ces espaces bien situés dans l'enveloppe urbaine et permettant des opérations de taille significative est une priorité. Les principaux secteurs sont : Tecumseh, Danet, Les Marronniers, la Gare, rue de la République face à Tecumseh, possibilité à terme rue des Alpes.... De taille significative, ils sont stratégiques pour le développement communal et sont encadrés dans leur programme et leur organisation.

Dans ces secteurs, il s'agit de développer une offre résidentielle de qualité pouvant intégrer des équipements et avec pour certains, éventuellement des activités de proximité permettant de renforcer le lien urbain.

- **Les tènements en foncier nu de taille significative inscrits dans l'enveloppe urbaine**

Il s'agit essentiellement du secteur de La Verne, à l'entrée Est de la commune. Ce tènement est bien placé entre le village de marques, la gare et le centre. Il constitue un site majeur à développer à court terme, permettant de faire le lien entre ces polarités, traiter l'entrée de ville et conforter l'offre en logements à proximité de la gare.

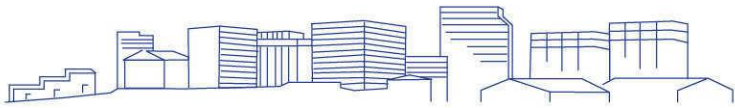
- **Les parcelles résiduelles et les potentialités de divisions parcellaires**

Ces tènements ne sont pas porteurs d'enjeux au regard de la réponse aux besoins démographiques. Ils sont souvent situés dans des espaces à dominante pavillonnaire dont les typomorphologies et le cadre bâti sont homogènes et cohérents. Pour ces raisons, ces tènements, bien que participant à la production de logements, ne sont pas amenés à se densifier de façon conséquente.

- **Les secteurs en foncier nu en extension de l'enveloppe urbaine**

Le projet communal n'envisage pas de recourir à ce moyen de production à très court terme. Toutefois dans le temps du PLU, la nécessité de développement urbain et de production de logements pourra induire le recours à ce type de localisation. En particulier le secteur au Nord de la rue des Alpes constitue par sa situation en entrée de ville et en épaisseur urbaine, un site potentiel de développement. Des études environnementales à mener en collaboration avec le SMABB, sont un préalable nécessaire à la mise en œuvre de cette possibilité afin de vérifier les enjeux du site.





## 4 Poursuivre l'amélioration du fonctionnement entre les polarités de la commune

### Rappel des constats

La commune de La Verpillière présente une structure urbaine particulière avec :

- Un centre bourg d'un développement antérieur à 1950, pôle d'animation majeur par ses commerces, espaces publics, équipements ;
- Une tendance à la diffusion urbaine linéaire le long des voies de communication : Rue de la République ;
- Des espaces interstitiels du type de celui situé entre la rue des Alpes et de la Gare, composé de constructions en alignement de rue ou en milieu de parcelle, de différentes qualités architecturales ;
- Des secteurs de développement résidentiel plus récents sous la forme d'opération d'ensemble (quartier de Riante Plaine lié à la Ville Nouvelle) ou de lotissements plus récents (Quartiers au nord de l'avenue de la Libération) ;
- Des espaces d'accueil économique en continuité urbaine ou intégré à l'espace urbain (ZI de la Gare, Tecumseh, futur village de marques) ou séparés par des axes de communication majeurs (A43 pour la ZI de Malatrait et RD 1006 pour la ZA du Grand Planot).

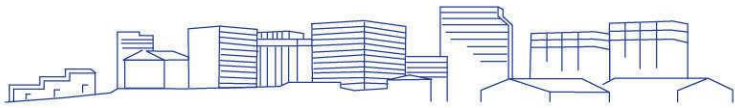
La commune bénéficie d'une gare la reliant à Grenoble en 1H et Lyon en 30 mn. La Verpillière est également desservie par le réseau de transport en autocars Trans'Isère (stations à la Mairie et à la Gare : 8 lignes en tout permettant de rejoindre différents points du département et notamment l'Aéroport.)

Trois lignes de bus du réseau de la CAPI traversent la commune. Ce réseau est complété par une ligne de transport à la demande « Flexibus » permettant notamment de rejoindre les zones d'activités, ainsi que par un transport adapté pour les personnes à mobilité réduite « Mobibus ».

### Orientations du PLU

Il s'agit de poursuivre la valorisation de l'espace urbain :

- Connecter les différents quartiers de la ville par des cheminements en modes doux dans des parcours structurants offrant des modes alternatifs à la voiture : centre élargi, gare, zones d'activités, village de marques... ;
- Sécuriser les circulations sur le secteur de la gare. Cette orientation est majeure : la traversée du site par des flux automobiles en transit, le quartier de la gare en mutation, l'accès de l'école des Maristes et celui de la gare, confrontés au passage à niveaux induisent des usages non compatibles et une insécurité forte. Le PLU affirme la nécessité de conserver une liaison entre Villefontaine et La Verpillière soit par une déviation soit par tout autre ouvrage permettant de maintenir cette liaison.
- Renforcer et mailler les modes doux entre les usages quotidiens et les parcours de loisirs (en particulier pour faciliter l'ouverture de l'espace urbain sur la vallée de la Bourbre). Cela passe par le renforcement de la lisibilité et de la sécurité des chemins de randonnées dans les traversées de l'espace urbain et des grands axes routiers (traversée de l'A43 notamment) ;
- Réduire la maille urbaine à l'échelle du piéton dans les nouveaux aménagements. Pour cela les opérations de constructions et d'aménagements renforceront la perméabilité urbaine en limitant les systèmes en enclaves ou impasses ;
- Favoriser les mobilités alternatives à l'autosolisme en développant des aires de covoiturage, des espaces d'intermodalité. La valorisation/recomposition du secteur de la gare s'inscrit dans cet objectif. Une étude à l'échelle de la CAPI doit permettre de préciser les aménagements nécessaires.



- Poursuivre une gestion adaptée des capacités de stationnement du centre favorisant son accessibilité et la fréquentation commerciale. Notamment la densification résidentielle devra prévoir des capacités de stationnement en nombre suffisant pour ne pas impacter l'espace public.

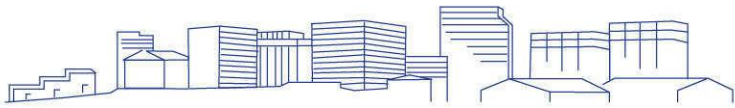
Afin de limiter l'impact des déplacements automobiles sur le fonctionnement urbain, la poursuite du réaménagement progressif des axes structurants est envisagée.

Cet objectif se conçoit avec un plus grand partage de leurs usages entre modes doux et les modes motorisés.

A ce titre, plusieurs axes sont particulièrement porteurs d'enjeux de requalification :

- Valoriser les entrées de villes et notamment celles Est et Ouest ainsi que celle de la Gare ;
- Aménagement paysager, support de modes doux le long de l'Aillat, le long de l'avenue Lesdiguière.

Concernant les transports en commun, cette compétence ne relève pas de la commune, mais ils devront accompagner les besoins du développement démographique et les sites de développement urbain de la commune. Le quartier de la gare constitue un secteur stratégique dans l'organisation future des mobilités sur la commune, son accessibilité doit être favorisée. La commune souhaite notamment développer un pôle multimodal à proximité de la gare.



## 5 Poursuivre le renforcement de l'offre en équipements, services et loisirs et favoriser leur évolution

### Rappel des constats

La commune dispose d'équipements conséquents, en lien avec son caractère de centralité, permettant de répondre globalement aux besoins des habitants de la commune et des communes voisines. Ces équipements constituent un point d'appui pour l'attractivité communale. Il s'agit de favoriser leur maintien, leur développement et leur évolution.

Les équipements sur la commune se répartissent en deux grandes polarités : le centre élargi et l'Ouest de l'Avenue du Général de Gaulle.

La commune a engagé un regroupement d'écoles sur le site Jean Moulin (fermeture de l'école des marronniers). Elle envisage une évolution de ses équipements afin de répondre aux nouveaux besoins et d'actualiser son offre.

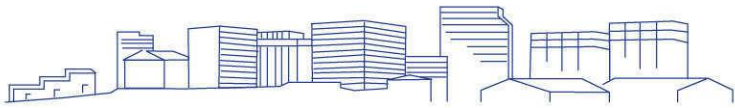
### Orientations du PLU

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

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

- L'accompagnement du développement démographique par des équipements de proximité : sportifs (Dojo...), périscolaires (crèche, RAM), scolaire (une troisième école est à prévoir), socio-culturels (salle des fêtes...), une maison de santé, de même que la relocalisation des ateliers techniques municipaux.
- Le renforcement de l'offre en activités et équipements de loisirs (développement d'une zone récréative en lisière d'autoroute, équipements des loisirs privés de type bowling, footsalle, cinéma etc.) ;

- L'extension du centre de loisirs ;
- La problématique du cimetière bientôt saturé ;
- L'équipement des secteurs de développement en fibre optique.



## 6 Soutenir l'attractivité économique et développer l'emploi

### Rappel des constats

Les zones d'activités présentes sur la commune sont porteuses d'enjeux indéniables en termes d'emplois et d'animation pour la commune.

Il apparaît nécessaire de favoriser le développement des activités en proportion du développement démographique et de tendre au maintien des équilibres entre emplois et habitants.

Les zones d'activités de la commune sont diverses :

- Les zones de Malatrait et du Grand Planot, anciennes et peudenses ;
- La zone de la Gare et notamment l'entreprise de pointe Nemera appelée à se développer ;
- L'entreprise Tecumseh doit évoluer sur le site (pour ne garder qu'une activité de recherche).

La Verpillière est aussi une centralité commerciale structurante partagée entre le centre avec des commerces de proximité et des moyennes surfaces à l'Ouest de la commune. Le village de marques constitue un point d'attractivité majeur qui peut servir de point d'appui à une redynamisation commerciale du centre. Par ailleurs des besoins émergent en relocalisation de surfaces commerciales existantes (redynamisation des enseignes, extensions etc.)

L'agriculture constitue aussi une activité économique, bien que la commune ne compte plus qu'un siège d'exploitation sur son territoire.

### Orientations du PLU

Le développement économique est un axe important du PLU communal. L'objectif est de renforcer les capacités d'accueil économiques tout en évoluant à partir des sites actuels, la commune n'étant pas prioritaire à l'échelle du SCOT Nord Isère pour le développement de zones d'activités.

Le PLU distingue les sites d'accueil suivants (de façon non exhaustive) :

### Les secteurs de production industrielle et artisanale dominante

#### - La zone du Grand Planot

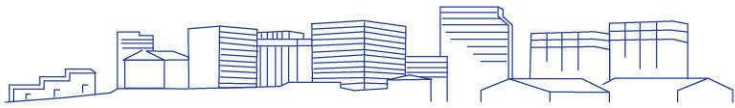
Ce secteur doit en l'état, compte tenu de ses caractéristiques et des orientations du SCOT, être intégré à la zone naturelle inconstructible. Toutefois, il s'agit d'un secteur de développement éventuel, tant en extension urbaine qu'en optimisation du foncier actuel. Ce site est en effet considéré comme propice à un développement à terme en raison de sa position à la fois en façade autoroutière, proche de l'entrée de ville, entre les espaces urbanisés de la zone d'activité et le village de marques. Sa requalification et son confortement sont donc à envisager. Une extension pourra être uniquement décidée après, notamment, la réalisation d'une étude environnementale en collaboration avec le SMABB.

#### - La zone de Malatrait

Cette zone doit faire l'objet d'une requalification complète et a vocation à évoluer vers l'accueil d'activités artisanales. Il s'agit aussi de favoriser le maintien sur place des activités existantes en facilitant leur évolution.

#### - La zone de la Gare

Ce secteur doit permettre l'évolution des activités existantes (et notamment de l'entreprise Nemera en phase de fort développement). Une réflexion plus large doit être engagée incluant la gare, le site des Maristes, les capacités d'accueil de logements en gérant la problématique de la mobilité et du franchissement du passage à niveaux.



### Le secteur tertiaire et les services

Il est nécessaire de favoriser l'accueil d'activités tertiaires et les services pour diversifier l'économie et les sources d'emplois. L'ensemble du tissu urbain peut potentiellement accueillir ce type d'activités.

### Le secteur commercial

La priorité est donnée au centre. Sur certains de ces linéaires structurants, le projet communal est de maintenir des rez-de-chaussée consacrés aux activités d'animation de la ville (commerces, services, équipements, artisanat de proximité, activités touristiques, ...). Des protections des linéaires d'activités pourront être mises en place pour favoriser ces continuités.

Parallèlement la commune accompagne cette dynamique commerciale par le réaménagement des espaces publics (places, espaces de déambulation accessibles, valorisation du marché). Les outils fonciers ou opérationnels pourront aussi être mis en œuvre pour atteindre ces objectifs. Le site des Marronniers dans le cadre de son renouvellement est porteur d'enjeux commerciaux permettant de conforter l'offre commerciale, relier les axes commerçants du centre et initier une montée en gamme de l'offre commerciale (restauration notamment). Les sites de la Verne, la rue des Alpes, et les tènements en entrée Est de ville, peuvent potentiellement accueillir des commerces à terme pour constituer un parcours de chalandise entre le centre requalifié et le village de marques.

Les commerces périphériques n'ont pas vocation à se développer, dans un objectif de ne pas concurrencer les polarités commerciales structurantes du centre et des continuités possibles vers la gare et le village de marques.

Le secteur de Riante Plaine/Picardie/Artois constitue une polarité commerciale qui pourra être amenée à se conforter.

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

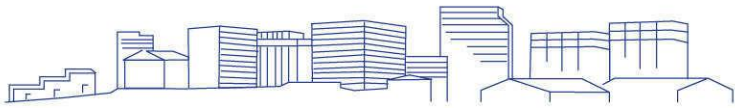
### Le secteur agricole

Le PLU doit permettre d'offrir des conditions de pérennité des territoires agricoles et des structures d'exploitation pour :

- Le maintien du potentiel de production de proximité ;
- La fonction d'entretien et de valorisation du paysage ;
- La possibilité de la valorisation de la production agricole locale en lien avec le développement des circuits courts ;

Dans cette perspective, le PLU oriente son action sur les points suivants :

- La reconnaissance des espaces agricoles en tant qu'espaces de production en équilibre avec les qualités paysagères et écologiques... ; La plaine de la Bourbre est principalement concernée ;
- La valorisation des productions (possibilité d'implanter des points de vente des productions locales ;
- Le projet communal prévoit aussi la limitation des constructions et aménagements, dans les secteurs pouvant être utilisés par l'agriculture, mais qui présentent d'autres enjeux paysagers ou écologiques. Aussi ces secteurs pourront être rendus inconstructibles (les coteaux essentiellement).



## 7 Enrichir la qualité du cadre de vie

### Rappel des constats

La commune de La Verpillière s'inscrit dans un cadre paysager de qualités diverses :

- La plaine basse, la vallée de la Bourbre est constituée de marais asséchés. Elle est dominée par les cultures de maïs et comprenant quelques prairies. Cette zone accueille la Bourbre canalisée et un réseau de saignes et fossés en plus du canal d'assèchement. L'Aillat traverse la commune du Nord au Sud, rejoint la Bourbre au niveau de la plaine basse. Les espaces boisés et alignements d'arbres sont très présents ;
- La plaine haute urbanisée est porteuse des infrastructures telles que l'A43 ;
- Le paysage des coteaux orientés au Nord-Est comprenant d'importants boisements, des cultures et prairies, mais également des friches dans la partie basse le long de la voie de chemin de fer.
- Des entrées de ville plus ou moins qualitatives.

### Orientations du PLU

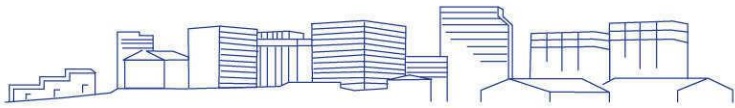
Il s'agit essentiellement de :

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

### La valorisation des éléments paysagers identitaires

- La préservation de la qualité des espaces naturels et agricoles de la plaine basse et des coteaux en maintenant l'activité agricole, les boisements et haies des coteaux,
- Les espaces non-bâti situés à proximité des infrastructures et la définition de la vocation de ces lisières à préserver de l'urbanisation. Ainsi le projet communal inscrit l'aménagement d'une lisière plantée entre le front bâti et l'autoroute, avec un usage de loisirs (accueil des équipements, ouvrages, installations nécessaires à ces activités) ;
- Le développement d'un projet de trame verte et bleue intra-urbaine reposant sur le potentiel des espaces existants de manière à structurer l'urbanisation à venir (en particulier le long de l'Aillat) ;
- Favoriser la qualité des transitions entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles situés à proximité ;
- Favoriser l'implantation du bâti et une morphologie en adéquation avec le contexte urbain ;
- Préserver les alignements bâtis du centre historique (rue de la République).

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



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

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

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

Cette orientation implique pour les secteurs de développement résidentiel :

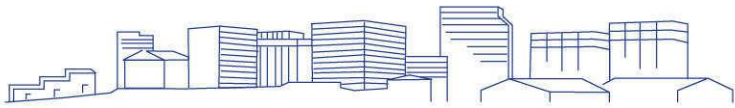
- La mise en œuvre d'une qualité urbanistique et paysagère ;
- La valorisation du caractère urbain par l'aménagement des espaces collectifs, récréatifs de proximité dans les quartiers résidentiels (aires de jeux, espaces récréatifs, aménagements arborés, promenades, jardins privatifs et collectifs, ...)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

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

### La requalification des points de banalisation du paysage

Cette orientation concerne essentiellement :

- La qualité des espaces d'accueil économiques : l'aspect paysager des zones d'activités nécessite une valorisation pour en renforcer l'attractivité et favoriser leur renouvellement et densification. Les opérations d'aménagement et de construction veilleront au traitement architectural des constructions, à la végétalisation des parcelles privatives, à la maîtrise des enseignes, à l'aménagement de transitions paysagères par le renforcement des plantations en limite de zone, à la requalification des abords des voiries que ce soit sur les espaces privatifs ou sur les espaces publics... ;
- La qualité des entrées de ville, dont certaines (RD125 et RD1006 à l'Ouest et à l'Est, D126A - secteur gare) nécessitent une maîtrise des formes urbaines, le maintien d'espaces végétalisés en front de voie. Les aménagements privilégieront :
  - Le traitement des limites (plantations, attention portée aux clôtures dans les zones d'activités et commerciales ;
  - L'harmonisation des façades de bâtiments d'activités et de commerces favorisant une meilleure intégration dans l'environnement ;
  - La requalification des espaces collectifs (parcours en modes doux, aménagement des accès, aménagement paysager).



## 8 Le patrimoine naturel : un socle de l'identité communale

### Rappel des constats

La commune bénéficie d'un patrimoine naturel important sur plusieurs secteurs (la zone stratégique de bassin « Marais Bourbre Catelan » intégrant une zone inondable, une zone humide et une aire d'alimentation en eau potable ; plusieurs ZNIEFF, des ENS, un Arrêté préfectoral de protection de biotope).

Le site Bourbre-Catelan constitue un réservoir de biodiversité majeur et se distingue par la présence de nombreuses espèces et milieux d'intérêt écologique. Le Canal de la Bourbre constitue un corridor aquatique permettant de rejoindre le Rhône, le corridor de l'Aillat traverse la commune selon un axe Nord-Sud (faisant le lien entre l'étang d'Ecorcheboeuf, l'étang de Fallavier, l'étang de Saint-Bonnet), avec une fonctionnalité à restaurer en raison de nombreux obstacles.

Le secteur du Marais Bourbre Catelan accueillera par ailleurs la ligne à grande vitesse Lyon-Turin en parallèle au canal de dessèchement (rive droite).

Les espaces agricoles présentent un intérêt modéré mais participent à la fonctionnalité écologique de la commune.

La commune est impactée par différents risques naturels et notamment un PPRI.

### Orientations du PLU

Il s'agit de :

- Conserver et valoriser les points de naturalité de la commune ;
- Protéger la qualité et la diversité écologique des milieux naturels du territoire ;
- Maintenir le fonctionnement écologique du territoire, en préservant les continuités des coulées vertes des boisements et les milieux aquatiques. Il s'agit aussi de favoriser leur restauration en particulier le long des cours d'eau (l'Aillat notamment) ;

- Trouver un équilibre du développement en lien avec les risques et les nuisances.

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

- La préservation des grandes entités naturelles et sites à enjeu écologique de la commune : les principaux secteurs boisés, les coteaux arborés sont à préserver dans leur continuité végétale ;
- La protection des espaces reconnus pour leur valeur écologique en particulier les secteurs du marais de la Bourbre Catelan et les principales zones humides identifiées liées à l'ensemble fonctionnel des étangs d'Ecorcheboeuf, de Fallavier, de Saint-Bonnet, de Vaugelas et Neuf ;

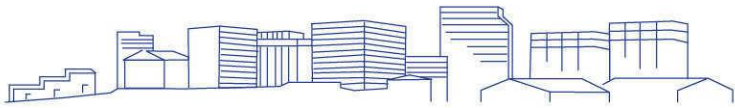
Le maintien des fonctionnalités des corridors écologiques avérés (d'eau et terrestres) notamment par le maintien des boisements rivulaires encore présents pour les corridors d'eau. Les principaux corridors d'eau concernés sont l'Aillat et la Bourbre.

Cette préservation doit aussi être proportionnée aux enjeux de développement urbain importants sur la commune.

Les corridors terrestres Nord/Sud sont interrompus par l'autoroute, la voie ferrée, les voies départementales, leur restauration engage des acteurs autres que la commune.

- La priorité donnée aux espèces endogènes dans les aménagements paysagers et en maintenant le plus possible les éléments de naturalité dans les secteurs de développement (haies, arbres remarquables, espaces végétalisés etc.).





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

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

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

- Le respect du cycle et de la qualité de l'eau en conditionnant les modes d'urbanisation à une gestion adaptée des eaux pluviales de façon à limiter ou compenser les incidences de l'imperméabilisation liées à l'urbanisation ;
- La prise en compte du risque d'inondation dans les modes de développement ;
- L'intégration des nuisances (bruit, risques technologiques) notamment en limitant la densification résidentielle dans les secteurs concernés.
- La participation à la qualité de l'air en maîtrisant les déplacements automobiles par un resserrement du développement urbain sur les secteurs de centralité, et/ou en développant des alternatives attractives en modes doux. Dans le cadre de l'urbanisation du secteur de la Verne et de la création du village de marques, le renforcement des connexions en modes doux entre ces espaces, le centre de la commune et la gare sera recherché.

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

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

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

Concernant les sites de production d'énergie non individuels, le PLU pourra les autoriser sous réserve de mesurer au préalable les impacts paysagers, environnementaux et agricoles.