



PLU

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour rester annexé à la délibération
du conseil municipal du 22 mars 2021

Jean PAPADOPULO, Maire de Four
A Four, le 22 mars 2021



Département de l'Isère

Commune de Four

Projet d'aménagement et de développement durables

Les objectifs de la Municipalité, liés à la volonté générale de préserver la ruralité, sont :

- Préserver l'environnement et le cadre de vie ;
- Poursuivre la croissance maîtrisée de la population en favorisant la vie sociale ;
- Renforcer l'offre en équipements et en loisirs ;
- Développer les modes de déplacement alternatifs à l'automobile ;
- Permettre le développement économique et commercial de proximité ;
- Lutter contre l'étalement urbain.

Pour les mettre en œuvre, elle a retenu les orientations suivantes :

1. Préserver l'environnement et le cadre de vie en assurant...

... La préservation de la trame verte et bleue et des fonctionnalités qui en dépendent

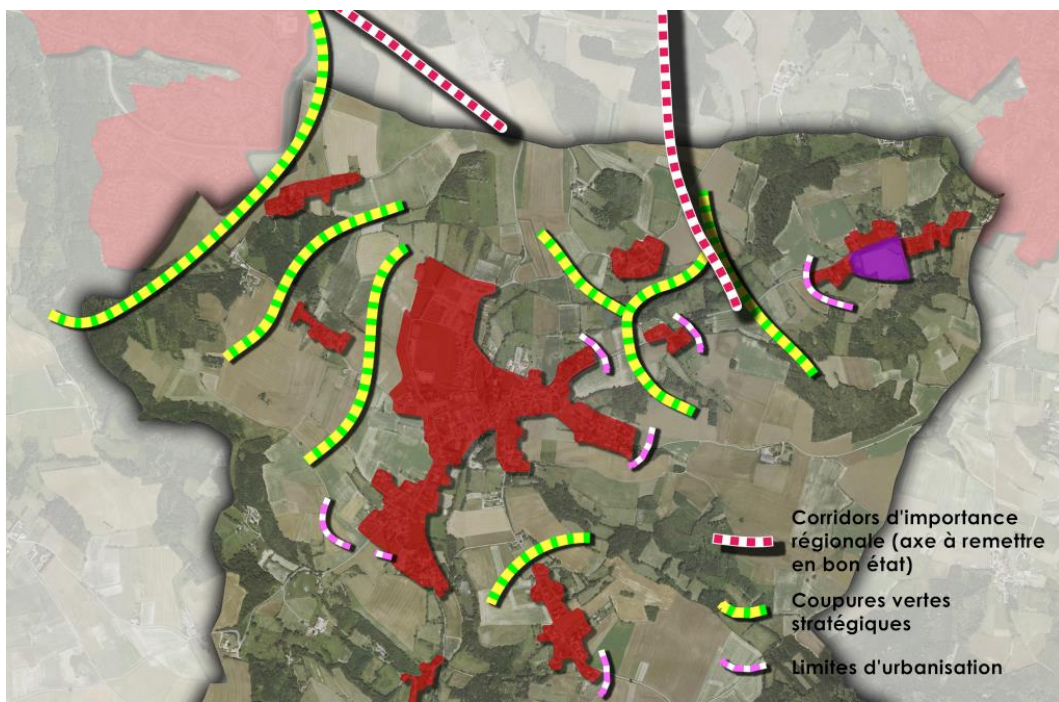
Forte de son expérience acquise au travers l'atlas de biodiversité, la Municipalité veut préserver son patrimoine naturel pour les générations futures. Elle veut à cette fin protéger les espaces naturels stratégiques de son territoire (réservoirs de biodiversité et espaces fonctionnels), dont :

- Les vallons humides et les boisements associés du « Bois du Turitin et du vallon de l'Aillat » et du « Vallon et ruisseau de la Tuilière », qui figurent notamment à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I ;
- Les zones humides inventoriées, notamment celles situées en partie Nord de la commune comme le marais de la Palud, la zone marécageuse du Lemps et le vallon du Galoubier ;
- Les étendues boisées (notamment le Bois d'Avrillat, le Bois du Revollet, le bois des Chesnes...), le réseau bocager et les arbres remarquables.

Certains de ces réservoirs de biodiversité sont d'ailleurs identifiés au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Cette trame verte et bleue participe également à la qualité paysagère de la commune tout en maintenant des continuités biologiques fonctionnelles indispensables pour les échanges faunistiques et floristiques, conformément à l'armature verte et à la trame bleue du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord-Isère.

La Municipalité veut également mettre le territoire communal en perspective avec les territoires limitrophes de Villefontaine, de Vaulx-Milieu et de l'Isle d'Abeau pour affirmer l'importance stratégique des étendues agro-naturelles des « plateaux Sud ». Celles-ci maintiennent en effet les connexions nécessaires des corridors identifiés au SCoT (comme celui de Villefontaine/Vaulx-Milieu) et/ou au SRCE (corridors d'importance régionale à « remettre en bon état ») en direction des Collines du Nord Dauphiné. Elle veut, dans ce cadre, affirmer leur vocation « agriculture, sports, loisirs et nature » inscrite dans le Projet d'Aménagement Durable (PAD) de la CAPI.



... La protection de l'agriculture

L'activité agricole occupe une grande partie du territoire communal. Elle se maintient et contribue à la gestion de son patrimoine écologique et paysager. Elle participe ainsi largement au maintien de son cadre de vie et de sa ruralité. Pour assurer sa pérennité, la Municipalité veut :

- Favoriser le maintien des exploitations agricoles pérennes et permettre leur développement, notamment en protégeant leurs terrains stratégiques ;
- Protéger les terrains qui bénéficient d'un bon potentiel agronomique, notamment les « plateaux Sud », dont la vocation « agriculture, sports, loisirs et nature » doit être affirmée comme cela est mentionné dans le PAD de la CAPI, celui-ci soulignant leur importance pour l'activité agricole (bonnes potentialités, dynamique avérée et débouchés possibles (circuits courts)) en lien avec le développement des activités de sports et de loisirs de pleine nature.

Toutefois, les espaces qui sont sensibles sur les plans écologiques et/ou paysagers doivent être préservés de toute construction, même agricole.

La Municipalité veut en outre prendre en compte la cessation d'activité de l'exploitation implantée en partie Ouest du village, aux Revellins, qui n'accueille pas de bétail, envisagée à moyen/long terme.

... La protection du paysage

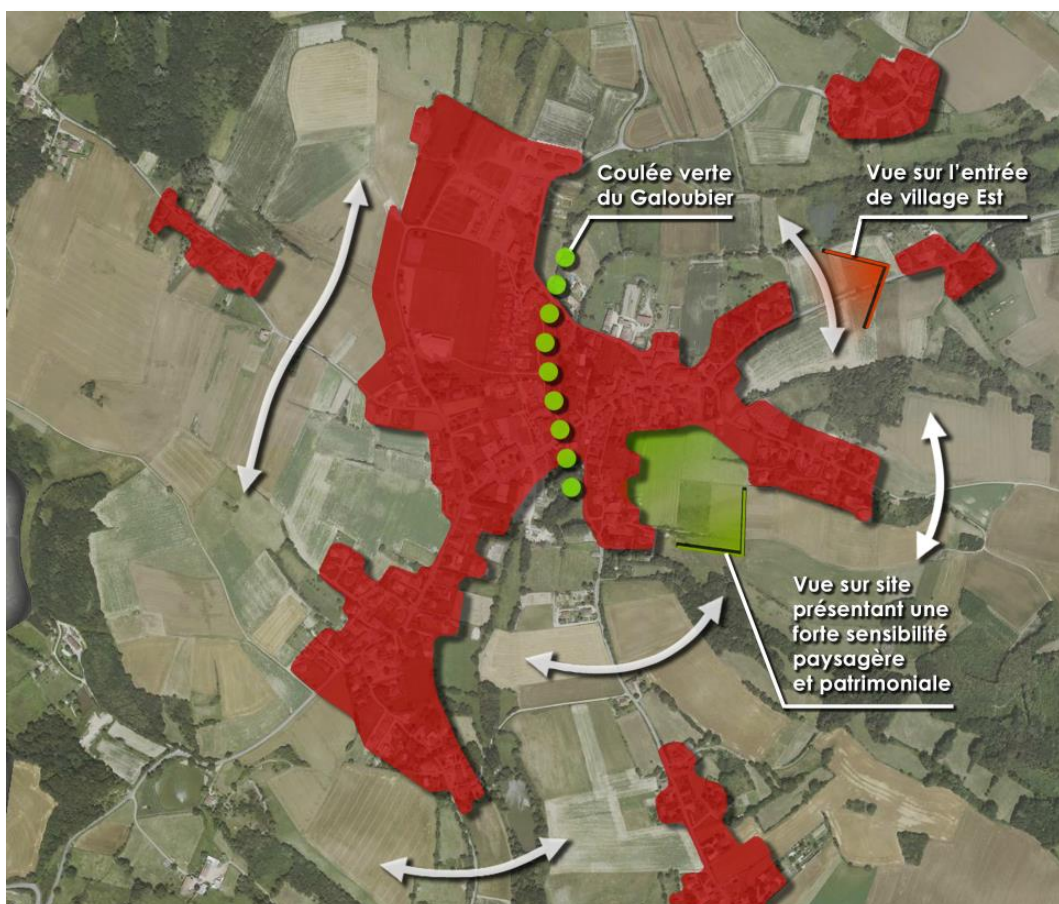
La Municipalité veut protéger le « grand paysage » caractérisé par :

- La coupure paysagère majeure recouvrant « plateaux Sud », ouverte sur la vallée urbaine et qui offre d'importants dégagements visuels, en lien avec leur vocation « agriculture, sports, loisirs et nature », en ;
 - proscrivant l'urbanisation massive initialement prévue dans le projet de Ville Nouvelle ;
 - préservant les masses boisées et les milieux humides ponctuels qui agrémentent le paysage ;
 - protégeant la ripisylve du Galoubier qui constitue un repère fort ;

- Le plateau collinaire, qui recouvre la partie Sud de la commune, entaillé de vallons et animé de collines boisées et de « plaines » agricoles, cœur vert auquel aboutit cette coupure paysagère, en :
 - maintenant les ouvertures visuelles qualitatives de part et d'autre de voies, notamment au niveau des « plaines » situées aux sorties Nord et Nord-Ouest d'Aillat ainsi qu'aux lieux-dits « La Plaine » et « La Plaine de la Forêt » ;
 - préservant le couvert végétal des collines boisées, notamment en ligne de crête, ainsi que les haies et arbres isolés en pieds de coteaux qui mettent en valeur, par contraste, les espaces ouverts agricoles ;
 - maintenant l'attractivité visuelle des quelques arbres et bosquets isolés qui ponctuent le paysage, notamment dans les « plaines » agricoles ;
 - protégeant la ripisylve des vallons et les étangs qui assurent des continuités entre les milieux humides ;
 - stoppant les extensions urbaines sur les reliefs, dont les impacts sont élevés en raison de fortes co-visibilités.

Au village, la Municipalité veut :

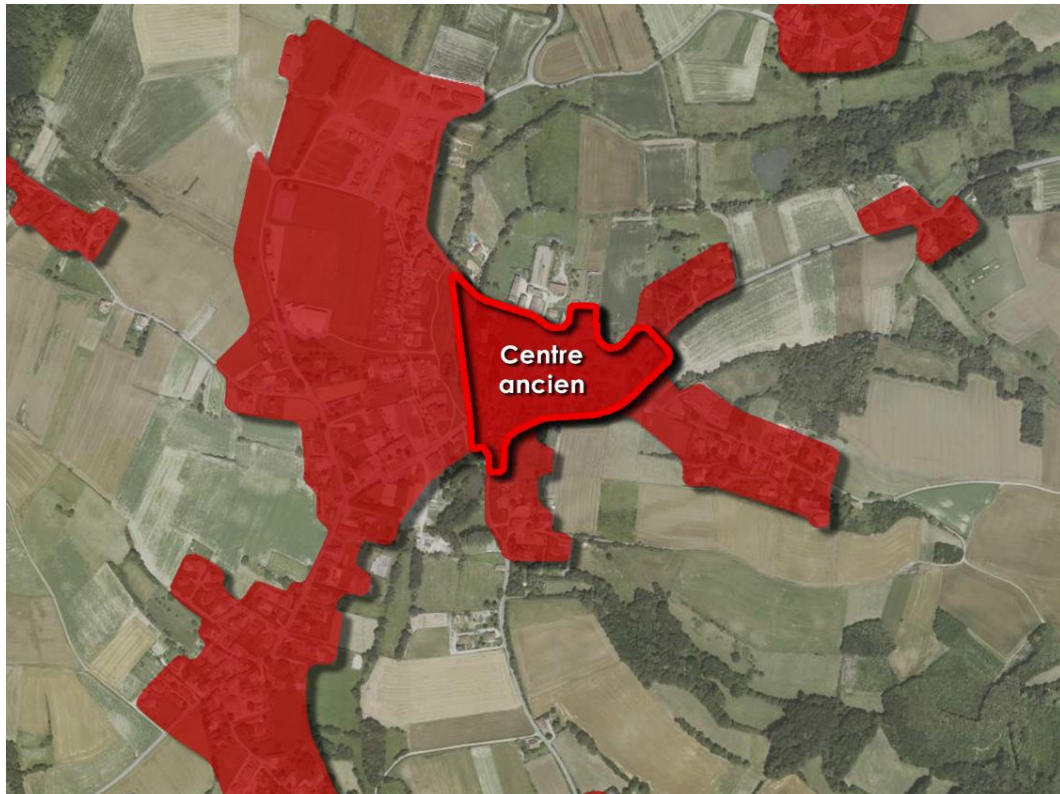
- Continuer à stopper l'urbanisation linéaire pour maintenir sa silhouette, en :
 - maintenant les coupures paysagères restantes avec les proches hameaux, en lien avec les coupures vertes liées à la trame verte et bleue citées précédemment ;
 - préservant ses entrées qualitatives, dont son entrée Est ;
- Conforter la coulée verte du Galoubier, qui le traverse du Nord au Sud ;
- Préserver de l'urbanisation le site non bâti compris entre le centre ancien et la colline des Ecotteys qui présente une forte sensibilité paysagère et patrimoniale.



... La protection du patrimoine bâti

La Municipalité a inventorié les édifices locaux jugés dignes d'intérêt, qui relèvent du patrimoine remarquable, du bâti vernaculaire et du « *petit* » patrimoine, pour veiller à la protection de leurs caractéristiques tout en permettant leur évolution.

Pour que les nouvelles constructions s'insèrent dans leur environnement et que l'identité locale soit ainsi préservée, la Municipalité veut définir des règles relatives à l'implantation, au gabarit et à l'aspect des constructions, notamment dans le centre ancien du village.



... La prise en compte de l'alimentation en eau potable et de la gestion des eaux usées et pluviales

Le développement prévu, présenté plus loin, est cohérent avec les capacités d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées et pluviales.

La Municipalité veut protéger la ressource en eau potable assurée par les captages d'Aillat, de la Tuilière, de Manin et de Chavanel.

Elle veut en outre promouvoir l'infiltration des eaux pluviales, notamment en limitant l'imperméabilisation des sols des aires de stationnement publiques de la zone de sports et loisirs.

Ces orientations, qui visent à garantir la préservation des ressources naturelles, s'inscrivent pleinement dans les objectifs du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bourbre.

... La prévention des risques

Pour favoriser la sécurité des biens et des personnes, la Municipalité veut prendre en compte :

- Les phénomènes naturels définis dans la carte des aléas naturels, en les transcrivant en termes de risques. Cette prévention repose sur le respect des principes de précaution vis-à-vis de la constructibilité ou non en fonction des secteurs soumis à des aléas et de leur niveau d'intensité ;
- Les risques technologiques liés aux zones de dangers du pipeline qui passe à proximité de la pointe Sud de la commune.

2. Maîtriser et organiser un développement urbain respectueux de l'environnement et favorisant la vie sociale...

... En favorisant le rajeunissement de la population

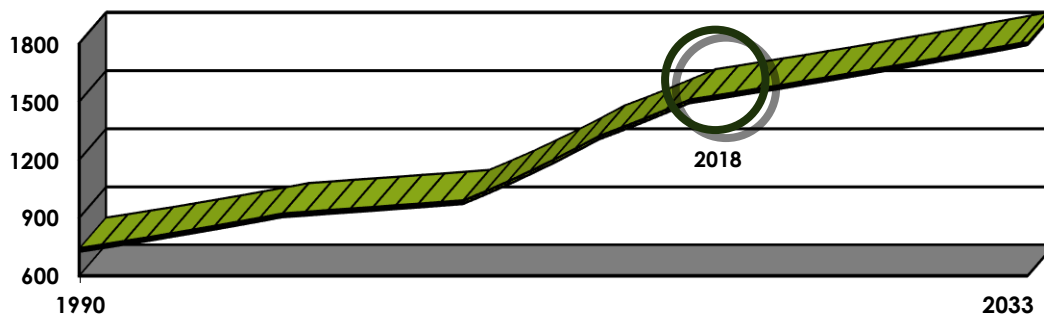
La Municipalité constate que la population vieillit, malgré l'excédent naturel, et que la commune est sollicitée par de nombreux jeunes ménages qui souhaitent s'y installer. Elle observe que celle-ci, malgré les logements collectifs/groupés et sociaux réalisés dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), n'offre pas suffisamment de conditions favorables à leur installation, ce qui nuit à la préservation de la vie sociale, culturelle et sportive, et à la stabilité de la fréquentation de l'école dont l'effectif doit être maintenu, ce à quoi elle veut remédier.

... En prévoyant, en conséquence, un développement maîtrisé

Pour permettre ce rajeunissement, la Municipalité veut prévoir une production de logements modérée pour les quinze prochaines années, suivant l'objectif plafond inscrit dans le SCoT, soit 6 logements par an pour 1 000 habitants, cet objectif s'appliquant à la population municipale à la date d'approbation du SCoT, soit 2013.

Cet objectif nécessite la production d'environ 160 logements à partir de 2013, desquels doivent être déduits une trentaine de logements réalisés depuis en dehors de la ZAC, soit d'environ 130 logements à partir de 2018. Il équivaut à près d'une dizaine de logements par an, dans la continuité du rythme de construction observé en dehors de la ZAC sur les quinze dernières années.

Cette évolution portera la population, estimée à 1 500 habitants début 2018, à environ 1 800 habitants dans 15 ans, en 2033, ce qui correspond à un taux de croissance annuel moyen compris entre 1 et 1,5 %, inférieur de plus de moitié à celui observé ces 15 dernières années.



... En optimisant les enveloppes urbaines du village et des hameaux

Pour favoriser la vie sociale, limiter les déplacements et ainsi encourager les économies de moyens et d'énergie, éviter le mitage et économiser les espaces naturels et agricoles, la Municipalité veut privilégier l'accueil des futurs habitants par optimisation des enveloppes urbaines du village et des hameaux, tout en tenant compte des spécificités des différentes formes urbaines :

- Elle veut prendre en compte les possibilités de création de logements sur les terrains déjà bâtis :
 - par réhabilitations d'anciens bâtiments agricoles, sur l'ensemble de la commune, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux (une dizaine de logements potentiels estimés à horizon 15 ans) ;
 - par divisions de terrain (une dizaine de logements potentiels estimés) ;
- Elle veut permettre la densification des « dents creuses » existantes (une trentaine de logements potentiels estimés).



Toutefois, en accord avec les communes d'Artas et de Chezeneuve, il convient de n'autoriser aucun nouveau logement dans le hameau de la Grande Forêt compte tenu des problèmes d'alimentation en eau potable et en électricité.

Cette cinquantaine de logements potentiels estimés étant insuffisante pour assurer le développement souhaité, il est nécessaire de définir un secteur d'extension.

La Municipalité ne veut en outre pas permettre de créations de nouveaux logements dans les écarts mais n'y autoriser que l'évolution des habitations existantes.

... En organisant l'extension du village

Au regard d'une analyse des secteurs potentiels d'extension du village fondée sur les critères de développement durable, qui intègre les orientations précédentes relatives à la biodiversité, à l'agriculture, au paysage, au patrimoine et aux risques, la Municipalité veut étendre le village dans sa continuité Ouest, sur le site recouvrant les Revellins et s'étendant jusqu'à la Luminière.

Ce secteur d'extension, desservi par la route des Serves au Nord, la Grande Rue à l'Est et une voie de desserte au Sud :

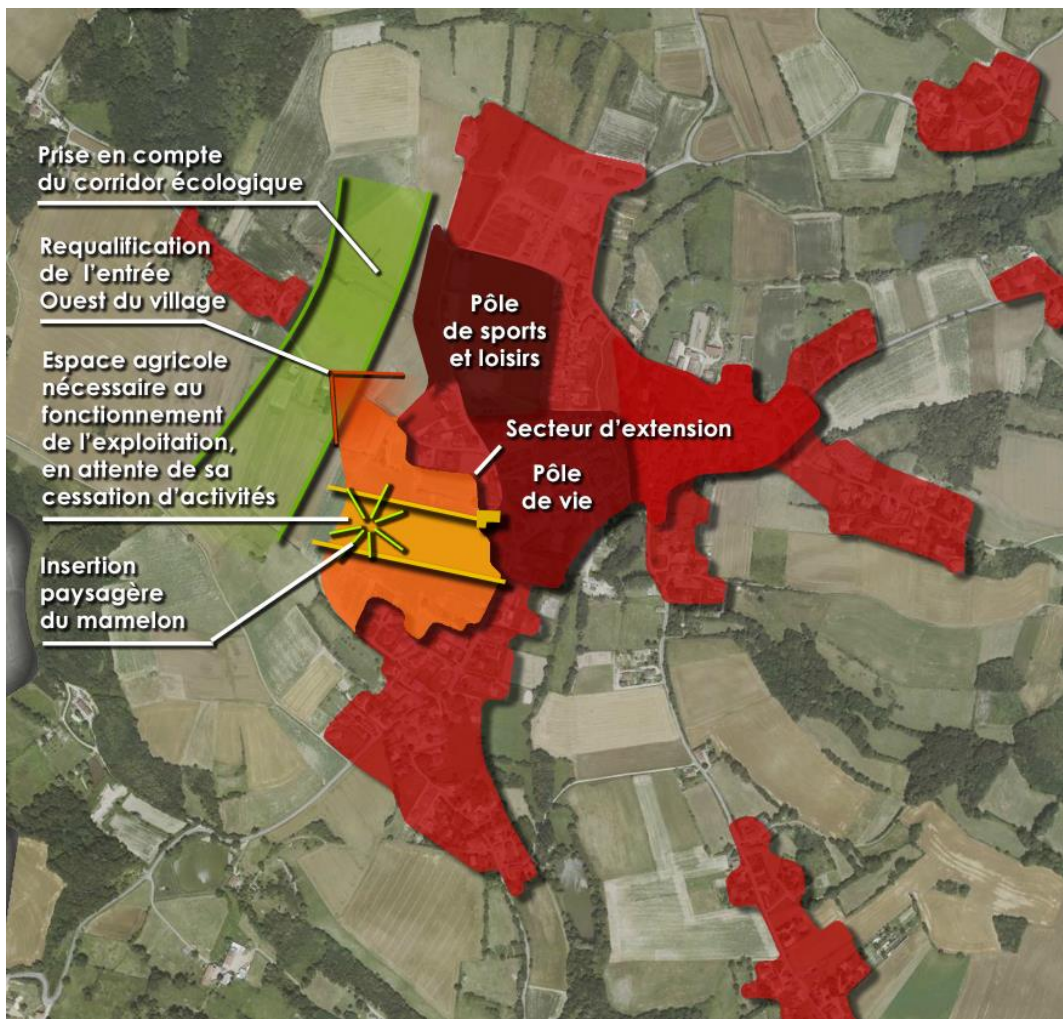
- assure un développement du village en épaisseur ;
- recentre l'urbanisation autour du pôle de vie actuel (mairie, école, commerces, services et espaces publics), que la Municipalité souhaite conforter ;
- s'inscrit dans une requalification paysagère de l'entrée Ouest du village ;
- participe à l'amélioration de la desserte piétonne (voir partie 4).

Ce secteur d'extension permet également d'accompagner, à moyen/long terme, la cessation d'activités de l'exploitation agricole implantée rue du Revellin. En l'attente, il convient toutefois de préserver un espace agricole nécessaire à son fonctionnement, tout en veillant à la préservation des qualités paysagères de cet espace dans le cadre de l'aménagement d'ensemble.

Enfin, son aménagement doit également prendre en compte ses sensibilités environnementales et paysagères, notamment en prenant en compte le corridor écologique fonctionnel orienté Nord-Sud inscrit entre la Luminière et les deux terrains bâtis plus à l'Ouest pour ne pas enclaver les espaces agro-naturels au Nord dont le marais de la Palud.

Plus globalement, la Municipalité veut encadrer le phasage et l'urbanisation future de ce secteur, pour garantir la mise en œuvre de logiques fonctionnelles, environnementales, urbaines et paysagères satisfaisantes.

Sa capacité, compte tenu de la diversification des formes d'habitat prévue (voir partie suivante), ajoutée aux logements potentiels estimés par optimisation des enveloppes urbaines du village et des hameaux, suffit à répondre aux besoins quantitatifs en logements.



... En diversifiant l'offre d'habitat

Conformément à son objectif prioritaire de favoriser l'installation des jeunes ménages, la Municipalité veut que ce développement conforte la diversification des formes d'habitat engagée la ZAC, ce qui favorise le rétablissement des parcours résidentiels et la mixité sociale. Elle veut ainsi :

- Prévoir la production d'une part significative de logements individuels groupés et/ou collectifs au sein du secteur d'extension des Revellins ;
- Renforcer l'offre en logements locatifs sociaux.

... En fixant des exigences qualitatives

Comme précisé plus haut, la Municipalité veut encadrer le phasage et l'urbanisation future du secteur d'extension du village.

Elle veut également, d'une manière générale, imposer des exigences qualitatives dans les opérations d'aménagement d'ensemble de certaines tailles (espaces libres communs, voies de desserte accessibles aux modes doux...). Elle veut aussi que les futures constructions s'intègrent dans leur environnement naturel et bâti, notamment dans la pente des terrains.

... En incitant à la performance énergétique et environnementale

La Municipalité veut transcrire des thématiques du label Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEP-CV) obtenu par la CAPI par des aménagements vertueux en matière de performances énergétiques et environnementales. Elle veut ainsi promouvoir la réalisation d'un quartier s'inscrivant dans les principes du développement durable sur le secteur d'extension des Revellins, en étant adapté aux caractéristiques du territoire et en favorisant la qualité de cadre de vie.

Enfin, la Municipalité veut en outre encourager la production d'un habitat bioclimatique, économe en énergie et recourant aux énergies renouvelables. Elle veut également, en lien, limiter l'imperméabilisation des sols.

Ces objectifs visent à participer à la préservation des ressources à long terme et à l'amélioration de la qualité de vie des habitants.

3. Renforcer l'offre en équipements et en loisirs...

... En confortant l'offre existante au village

Au village, la Municipalité a développé l'offre en équipements au sein du « pôle de vie », structuré autour de la mairie, de l'école, de la place publique et des jeux d'enfants. Elle constate néanmoins que l'offre en équipements de sports et loisirs n'a que très peu évolué depuis une vingtaine d'années alors que la population a fortement augmenté. Pour répondre à ses besoins, elle projette d'étendre le pôle de sports et loisirs (directement relié au « pôle de vie » par un cheminement piéton) sur le terrain communal localisé dans sa continuité Ouest.

Par ailleurs, elle veut permettre la réalisation de la future caserne projetée par le SDIS, pour remplacer celles Four/Vaulx-Milieu, exiguë, et celle de Roche, implantée dans un bâtiment devenu inadapté et localisé en centre-ville.

Elle projette enfin d'étendre le cimetière dans sa continuité Sud-Est.

... En anticipant le développement des communications numériques

La Municipalité veut promouvoir la couverture numérique en très haut débit en prévoyant le raccordement des opérations d'aménagement d'ensemble.

4. Organiser une gestion raisonnée des déplacements...

... En sécurisant et améliorant la circulation au village et dans les hameaux

La Municipalité a aménagé la traverse du village, le long de la Grande Rue, pour réduire la vitesse des véhicules et ainsi apaiser la circulation, encourager les déplacements doux et diminuer les nuisances sonores. Elle projette, en complément, divers aménagements de voirie. Constatant des difficultés de circulation au niveau des deux carrefours entre la Grande Rue et les rues du Mollard et du

Ribollet, elle veut mener une réflexion sur la circulation en partie Sud du village, en lien avec plusieurs cheminements doux projetés à terme (voir chapitre suivant). Elle prévoit dans ce cadre une solution d'évitement des itinéraires RD 124 / rue du Mollard et RD 124 / rue du Ribollet (et ainsi soulager le trafic supporté par ces deux carrefours) en prévoyant un itinéraire alternatif en partie Sud de la commune. Cet itinéraire nécessite, dans sa section centrale, de requalifier le chemin du Loup / chemin Mondelans dont la capacité est insuffisante.

Elle poursuit également cet objectif de sécurisation des traversées de zones bâties dans différents hameaux, comme au Ribollet et aux Serves.

La Municipalité veut par ailleurs aménager au village de nouvelles aires de stationnement pour les véhicules et les vélos, en complément de celles existantes, en veillant à leurs possibilités de mutualisation.

... En favorisant les déplacements alternatifs à la voiture individuelle

La Municipalité veut encourager les déplacements par modes doux, qui participent directement à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, à la réduction des nuisances et à la cohésion sociale.



La Municipalité ambitionne au village, à long terme, aménager un maillage global de cheminements piétons pour améliorer la desserte du pôle de vie, du pôle de sports et loisirs, en lien avec les arrêts des lignes RUBAN et Transisère, avec l'itinéraire vélo inscrit au schéma directeur vélo de la CAPI et avec les itinéraires de randonnées. Elle ambitionne également, toujours à long terme, de renforcer les cheminements piétons dans les hameaux. Elle souhaite ainsi, au gré des opportunités et des travaux qui seront engagés, aménager de nouveaux cheminements doux, en site propre ou le long de voies existantes.

L'urbanisation du site d'extension des Revellins participera à ce maillage global et, situé à proximité des arrêts des lignes RUBAN et Transisère, favorisera leur viabilité économique.

5. Encourager le développement économique...

... En préservant l'outil de travail agricole

La Municipalité veut, comme cela est précisé plus haut, protéger les sièges d'exploitation et les terrains de production agricole.

... En encourageant la mixité fonctionnelle au village et dans les hameaux

La Municipalité a engagé le renforcement de l'attractivité commerciale par le regroupement et le développement des commerces et services de proximité au sein du « pôle de vie ».

Elle souhaite de plus, pour la vie sociale, la création d'emplois et la mixité des fonctions, permettre au village et dans les hameaux, le développement du tissu économique local, moteur essentiel des relations sociales, et l'implantation de nouvelles activités de proximité compatibles avec l'habitat.

... En permettant le développement des activités existantes sur le reste de la commune

La Municipalité souhaite acter la présence des entreprises installées aux Moines, et permettre leur développement dans l'enveloppe bâtie existante.

Enfin, elle veut également permettre le développement de l'entreprise installée à Baize.



6. Lutter contre l'étalement urbain...

La Municipalité veut modérer la consommation de l'espace, notamment pour pérenniser les espaces naturels et agricoles et ainsi conforter leur rôle fonctionnel biologique. Elle veut à cette fin :

- Limiter la consommation de l'espace liée aux futurs logements grâce à :
 - la localisation d'environ 40 % d'entre eux dans les enveloppes bâties du village et des hameaux : parmi l'ensemble des futurs logements, seuls ceux prévus dans secteur d'extension des Revellins consommeront réellement de nouveaux espaces ;
 - une densité moyenne d'environ 16 logements par hectare, soit réduction de la consommation foncière par logement d'environ 50 % par rapport à celle observée en dehors de la ZAC sur les quinze dernières années, période équivalente à l'horizon du PLU, caractérisée par une densité moyenne d'environ 7 logements par hectare.
- Limiter la consommation de l'espace liée aux équipements aux réels besoins ;
- Contenir les activités économiques dans leurs emprises existantes.
- Soit, au total, anticiper une consommation moyenne prévue sur les dix prochaines années inférieure à 0,5 ha/an.