



DEPARTEMENT DE L'ISERE

Commune de VILLETTE D'ANTHON

Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 2

Orientations d'aménagement et de programmation

Zone AUi

Février 2012



agence Hubert Thiébault
74 Ch. de l'indienne
69540 St Cyr au mont d'or
tél. 04 37 24 01 26
archiurba@wanadoo.fr

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur la zone à urbaniser (AUi) de le territoire de la commune de Villette d'Anthon. Cette zone est classée en AUi dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 Décembre 2004.

Ces Orientations d'aménagement sont issues des options décrites dans le Projet d'aménagement et de développement durable qui assignent à ce secteur qui longe la voie TGV et l'autoroute A432 une vocation d'accueil d'activités des secteurs secondaire et de services.

Cette vocation n'est pas changée.

Cependant l'évolution du contexte nécessite d'apporter au zonage et au règlement des modifications : incorporation du petit secteur AU correspondants aux bâtiments de la ferme, à la zone AUi ; répartition des volumes, des bâtiments dans l'espace. Ces modifications exposées dans le Rapport de présentation complémentaire se traduisent par des Orientations d'aménagement et de programmation modifiées.

L'aménagement de la zone d'activités de Charvas est par conséquent soumis au respect de ces nouvelles orientations dans un principe de compatibilité.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol s'effectuera à la fois dans le respect du zonage et du règlement du PLU mais aussi dans l'esprit des Orientations d'aménagement..

1 – Opérations d'ensemble

Toute opération d'aménagement ou de construction devra avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle de l'ensemble de la zone AUi et prendre en charge les équipements d'infrastructure nécessaires pour sa viabilisation. Dès lors que plusieurs tranches de mise en œuvre sont possibles, chacune devra s'inscrire dans le schéma d'aménagement de façon à assurer la cohérence de l'ensemble.

2 – Programmation

La zone AUi est destinée exclusivement à des constructions industrielles ou artisanales, entrepôts, commerces, bureaux et services.

Sont autorisés également les affouillements et exhaussements de sol nécessaires pour la réalisation des emménagements tels que merlons, bassins de rétention des eaux pluviales, étangs ...

3 – Gestion des eaux pluviales

Lorsque les opérations d'aménagement ou de constructions le rendront nécessaire, les eaux pluviales et de ruissellement devront être stockées sur le site pour être épurées et déshuilées, si nécessaire, puis conduites vers un étang réalisé dans la partie aval du terrain (au Nord de la zone) avant d'être rejetées dans le ruisseau qui draine la zone humide en limite Nord de la zone AUi.

Les aménagements devront privilégier une bonne gestion des eaux pluviales. Les parkings devront notamment être aménagés de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser une bonne infiltration des eaux de ruissellements.

Dans le périmètre de la zone humide au Nord de la zone AUi, les voies et parkings seront obligatoirement enherbés ou réalisés avec des matériaux poreux.

4 – Les accès

Aucun accès ne pourra être réalisé directement sur la RD517.

Les accès seront réalisés à partir de la RD55c et devront être aménagés de façon à assurer la sécurité. L'aménageur devra prendre en charge l'élargissement de la RD 55 depuis le giratoire sur la RD 517 jusqu'à l'entrée principale du site. Cet élargissement se fera entièrement dans le périmètre de la zone AUi.

Un accès principal pour les poids lourds devra faire l'objet d'un aménagement spécifique de façon à ce que aucun véhicule n'empiète sur la chaussée avant d'entrer dans la zone d'activités.

5 – Les circulations

A l'intérieur de la zone de circulation les aires de stationnement des poids lourds et des véhicules légers devront être différenciés.

Les voies devront avoir des caractéristiques proportionnées à l'aménagement de la zone : gabarit de la plate forme et de la chaussée.

En complément de ces voies, devront être prévues des aménagements destinés aux piétons et aux cycles (voies séparées, trottoirs) dégagés de tout équipement ou mobilier urbain avec des caractéristiques suffisantes pour permettre le déplacement des personnes à mobilité réduite.

A proximité des bâtiments d'activités, de bureaux ou de services devront être aménagés des emplacements réservés au parage des 2 roues.

6 – Epannelage

Les bâtiments et installations devront être répartis conformément aux schémas ci-joints, par fonction et selon leur volumétrie.

- Les bâtiments d'activités et de stockage sont localisés dans la partie Sud de la zone AUi circonscrite par la voie TGV, la RD517 et la RD55c. Ils seront organisés en fonction de leur volumétrie et de leur hauteur par strates homogènes.
- La partie centrale est plus particulièrement occupée par les circulations, aires de stationnement des poids lourds et véhicules légers et peut également recevoir des bâtiments de bureaux et services.
- Au Nord en contact avec la zone naturelle, les aménagements auront pour but de reconstituer la zone humides. Les voies et aires de stationnement qui y seront aménagées devront tenir compte de cet objectif et être traités d'une façon aussi naturelle que possible (imperméabilisation minimum)

7 – Plantations – Espaces verts

Les zones non aedificandi en périphérie des secteurs constructibles devront être mises à profit pour planter des arbres à haute tige d'essences locales sous forme de haies ou de bosquets.

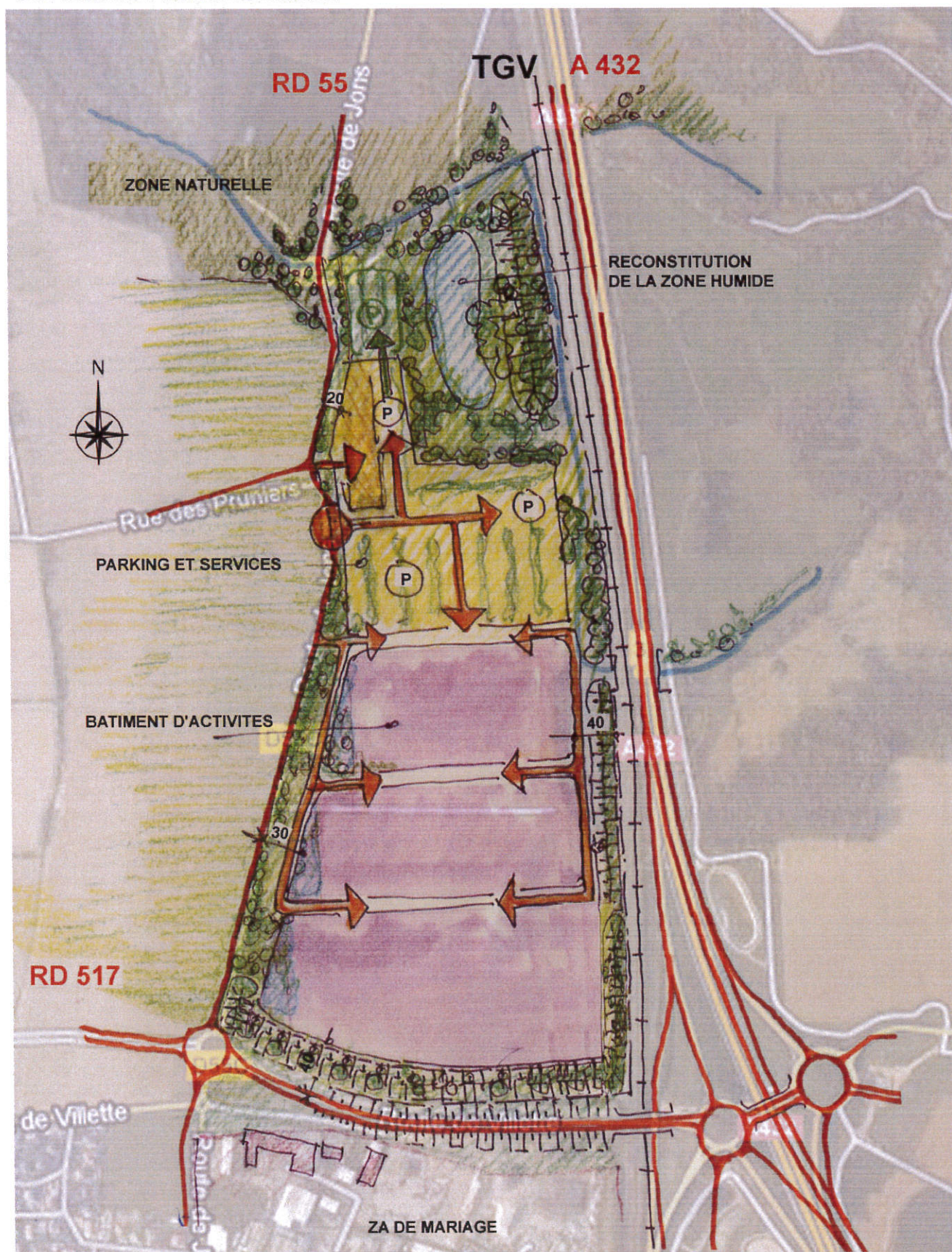
Les merlons existants ou à créer devront être plantés afin d'accentuer l'effet de masque visuel.

Les aires de stationnement devront dans la mesure des possibilités fonctionnelles être subdivisées par des haies d'arbres à hautes tiges.

Dans le secteur Nord où l'objectif est de reconstituer un paysage de zone humide, les plantations seront réalisées sous forme de bosquets.

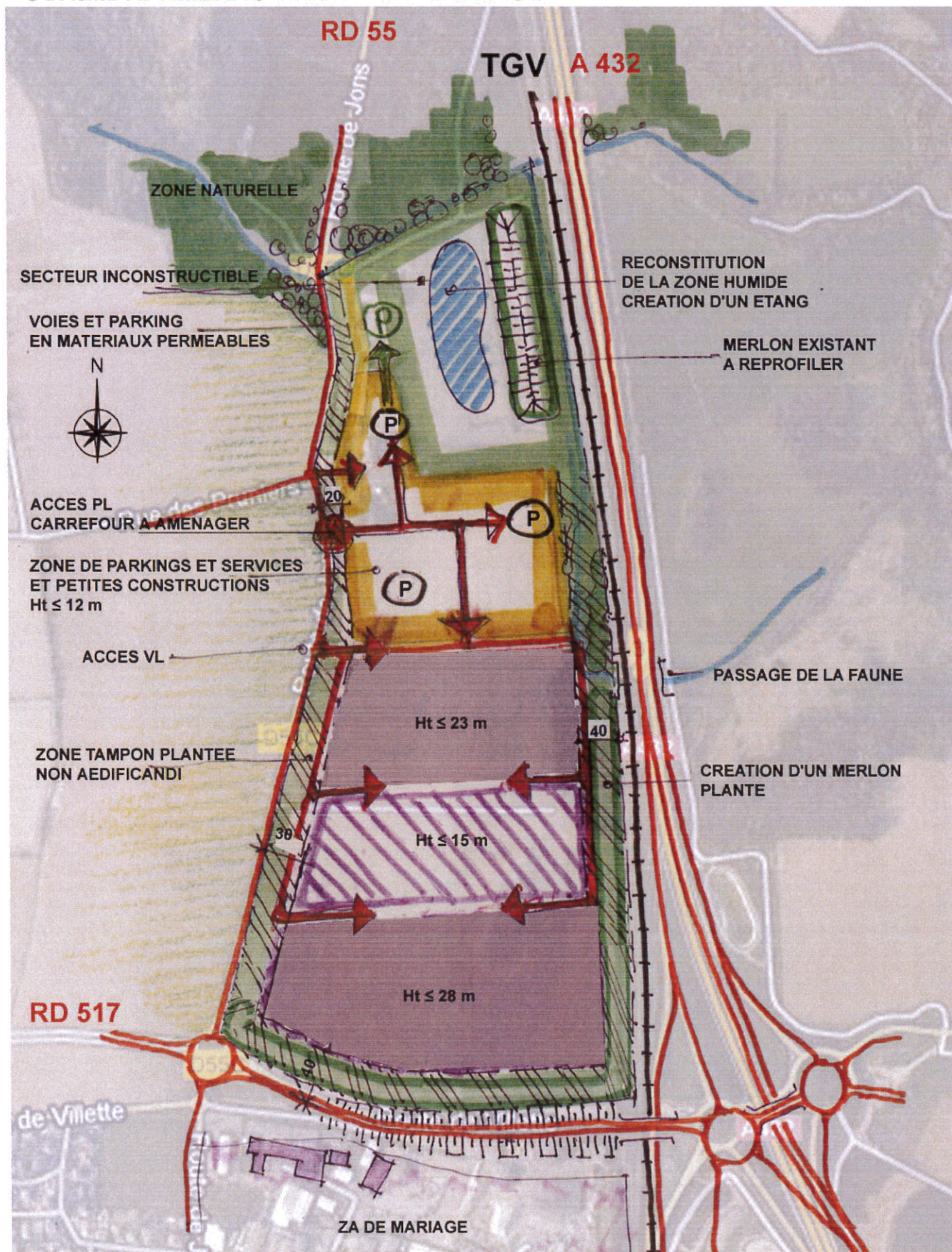
Dans ce secteur les voies éventuelles et aires de stationnement seront soit enherbées, soit réalisées avec des matériaux perméables, terre armée, ever-green etc..

SCHEMA D'AMENAGEMENT



0 50 100 200

SCHEMA D'AMENAGEMENT - EPANNELAGE



Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du 22 DEC. 2004
Le Maire



Un projet pour Villette d'Anthon

urbanisme, architecture, paysage...



département de l'Isère

agence
hubert
thiebault

13, rue des émeraudes
69006 Lyon

04 37 24 01 26
F. 04 78 24 09 78

archiurba@wanadoo.fr

Orientations particulières d'aménagement
Mars 2004

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers qui vont connaître un développement à court ou moyen terme.

L'esprit de ces orientations doit être respecté dans le cadre des opérations qui mettront successivement en œuvre ces nouveaux quartiers.

Le projet de la commune comporte des extensions d'urbanisation sur plusieurs sites dont la structure et la forme urbaine font l'objet d'orientations particulières dans le présent document.

Il s'agit des quartiers suivants :

- ⇒ *Le Clos*
- ⇒ *Romagne*

Deux quartiers d'importance tout aussi stratégique sont traités différemment :

- *Le Mollard* dont la situation au centre de l'agglomération justifiera une étude spécifique et dont le statut de zone AU à règlement strict nécessite une procédure de modification du PLU avant l'ouverture à l'urbanisation.
- *La zone d'activités de Charvas* qui fait l'objet d'un schéma d'aménagement et de prescriptions contenues à la fois dans l'étude spécifique issue de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme (cette étude est jointe au dossier du PLU) et dans les pièces réglementaires du PLU – zonage et règlement.



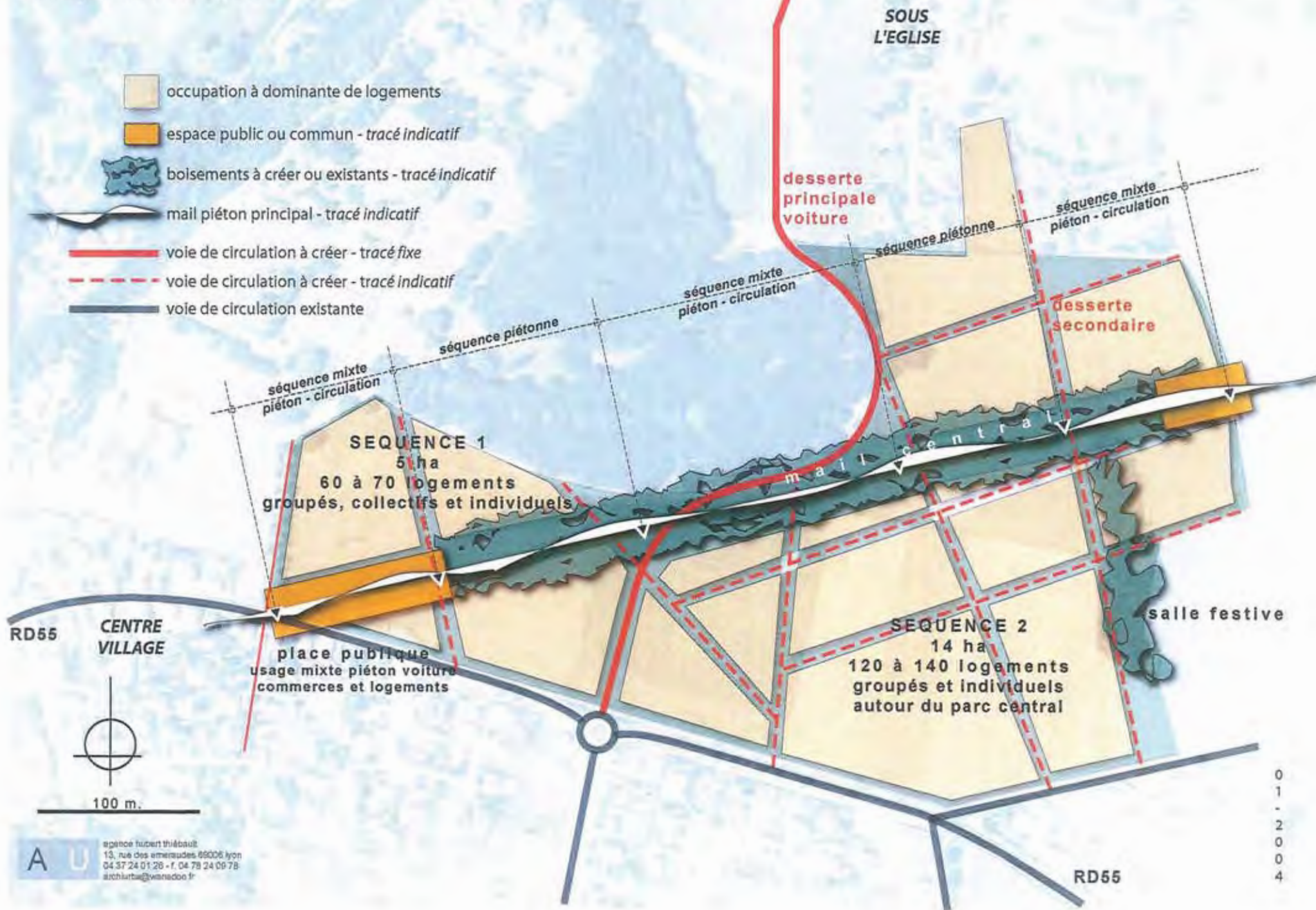
SITUATION DES QUARTIERS



Quartier du CLOS

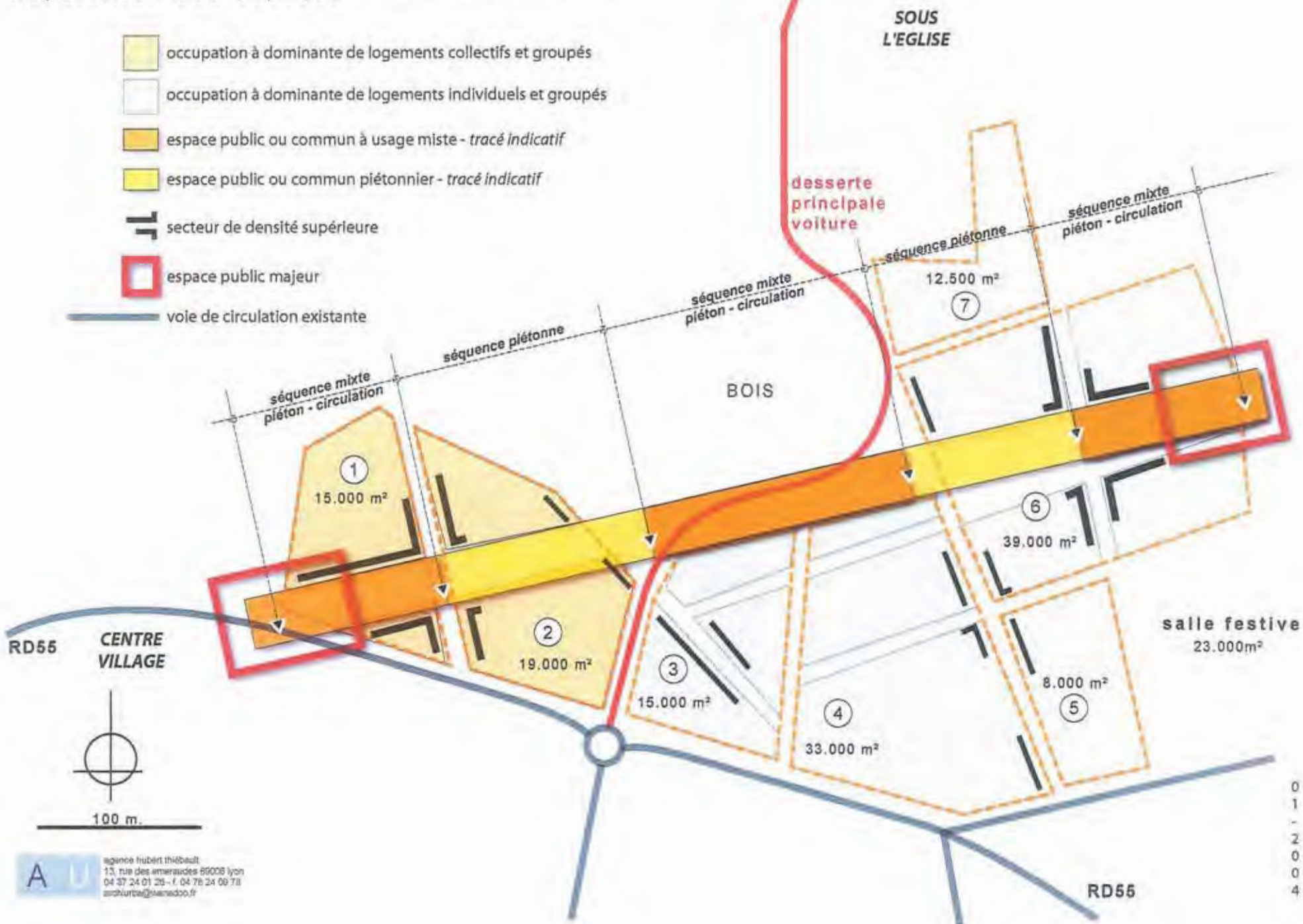
Villette d'Anthon - composition du quartier du Clos

Schéma fonctionnel



Villette d'Anthon - composition du quartier du Clos

Répartition des espaces



Villette d'Anthon - composition du quartier du Clos

Illustration indicative de plan de composition



Villette d'Anthon - composition du quartier du Clos
 estimation indicative du nombre de logements

① 30 logements collectifs
 16 logements individuels groupés
 (600 m² environ de surface commerciale)

② 30 logements collectifs
 5 logements individuels groupés

③ 13 logements individuels
 6 logements individuels

④ 4 logements individuels groupés
 19 logements individuels
 11 logements individuels

⑤ 8 logements individuels

⑥ 25 logements individuels groupés
 12 logements individuels
 13 logements individuels

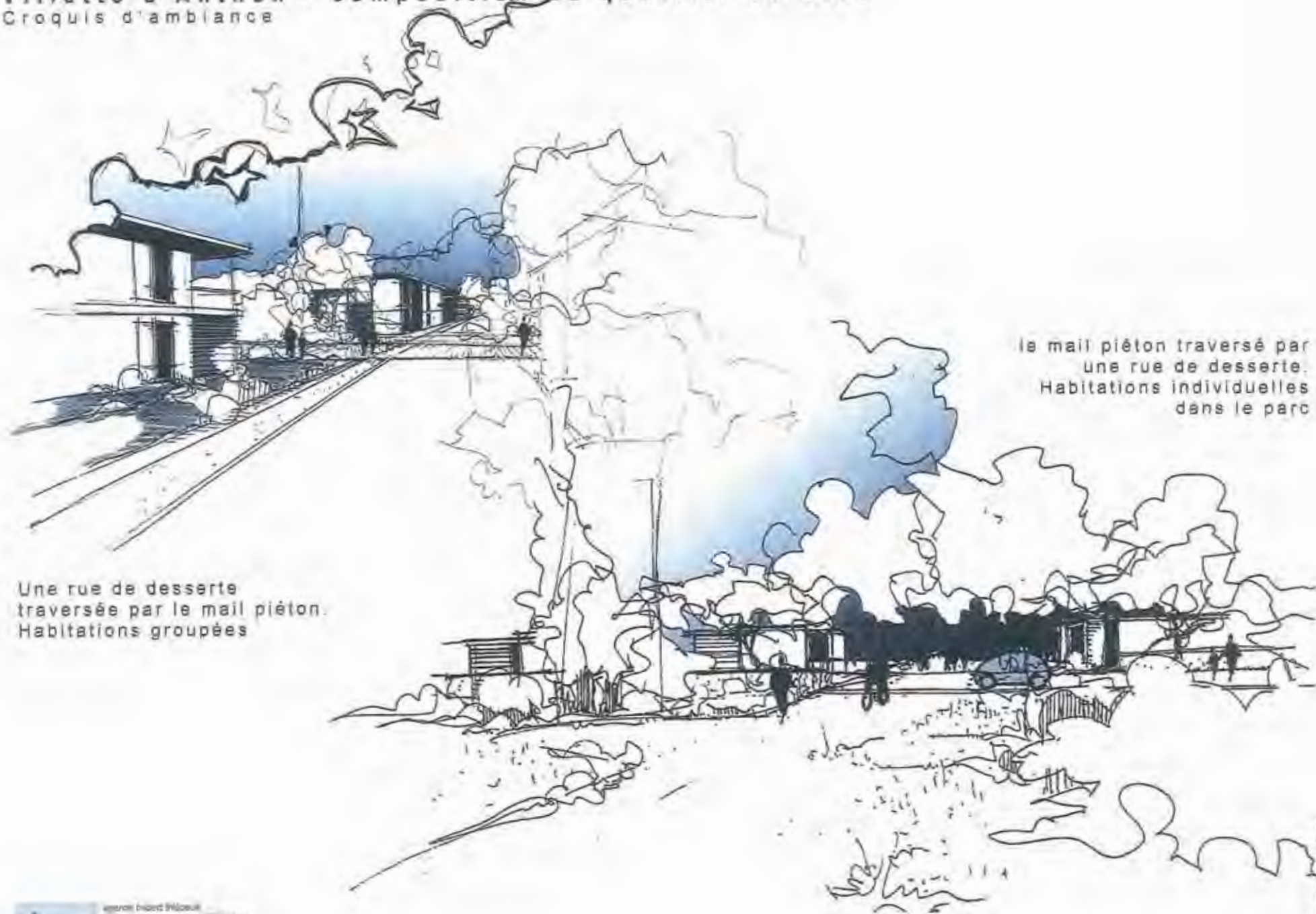
⑦ 8 logements individuels

TOTAL

60 logements collectifs
 50 logements individuels groupés
 13 logements individuels
 19 logements individuels
 37 logements individuels
 21 logements individuels

200 logements

Villette d'Anthon - composition du quartier du Clos
Croquis d'ambiance



Une rue de desserte
traversée par le mail piéton.
Habitations groupées

le mail piéton traversé par
une rue de desserte.
Habitations individuelles
dans le parc

A

agence d'architecture
11, rue des écrivains 69003 (69)
04 72 24 01 20 - 1 04 72 24 00 79
www.agencea.com

01/2004

Quartier de ROMAGNE

Villette d'Anthon
composition du
quartier Romagne
Schéma fonctionnel

-  Maisons individuelles
-  Petits collectifs - (R+2 maxi)
-  voie de circulation à créer -
tracé fixe
-  voie de circulation à créer -
tracé indicatif
-  Piste cyclable



100 m.

***Jonction
future avec
la rue des
Sycomores***

Placette

***Maison existante
200m²***

Ancienne ferme

Allée des Frênes

A U

agence hubert thilébaut
13, rue des émeraudes 69005 lyon
04 37 24 01 26 • f. 04 78 24 09 78
archiurba@wanadoo.fr

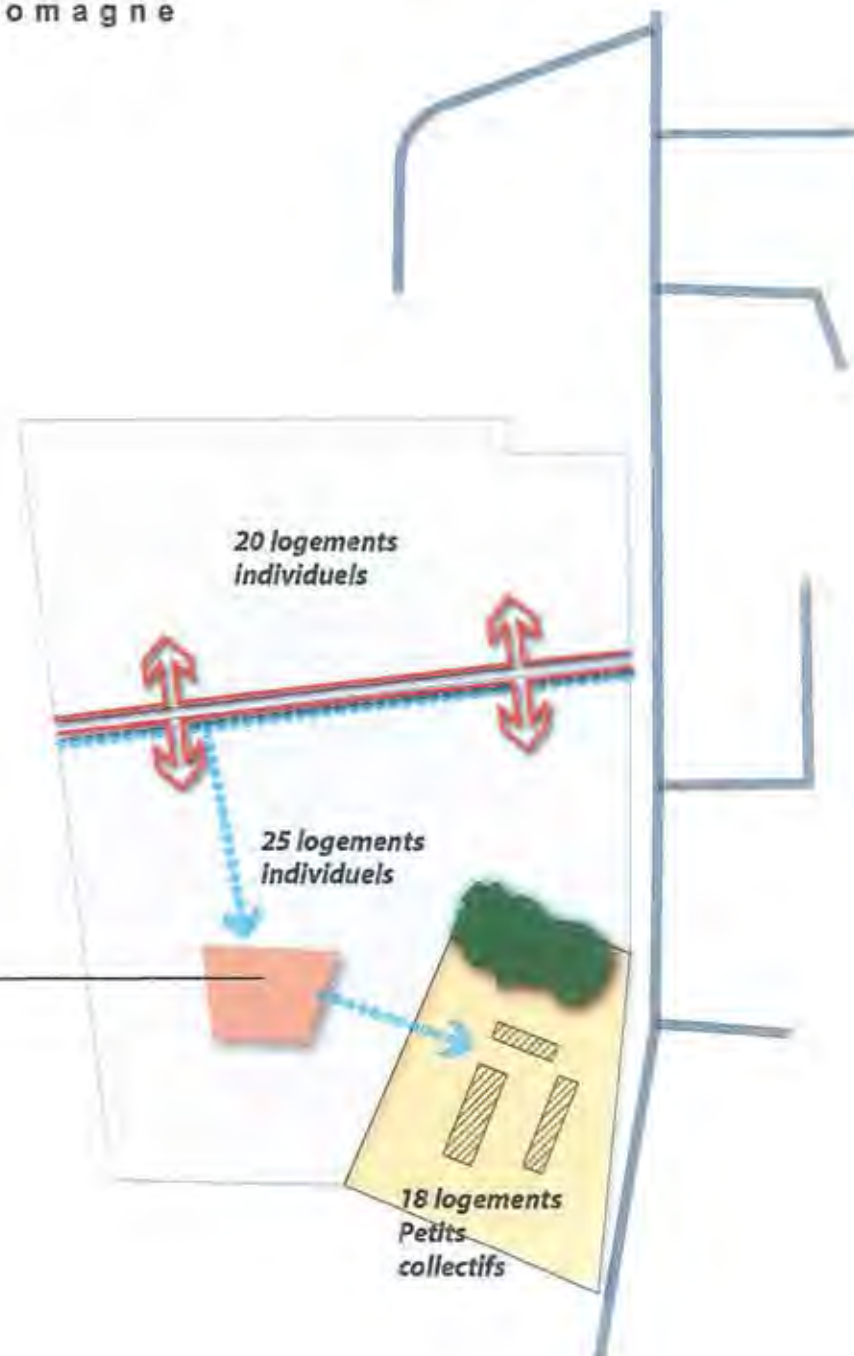
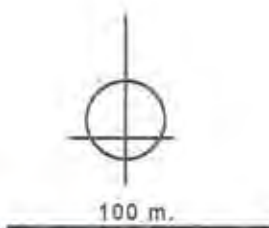
Villette d'Anthon - composition du quartier Romagne

Répartition des espaces

-  occupation à dominante de logements collectifs et groupés
-  occupation à dominante de logements individuels et groupés

 Piste cyclable

Placette



Un projet pour Villette d'Anthon

urbanisme, architecture, paysage



département de l'Isère

agence
hubert
thiébault

Projet
d'Aménagement et
de Développement
Durable

13, rue des émeraudes
69006 Lyon

04 37 24 01 26
F. 04 78 24 09 78
archiurba@wanadoo.fr

Décembre 2004

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du 22 DEC. 2004
Le Maire



PREAMBULE

Dans la composition du dossier du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est une pièce maîtresse dans la mesure où il définit pour le moyen terme (les 12 ou 15 ans à venir), les grandes orientations de l'aménagement de la commune.

Les objectifs et les moyens à mettre en oeuvre contenus dans le PADD de VILLETTE-D'ANTHON expriment une politique volontaire de maîtrise de la croissance dans un contexte de pression immobilière qui s'accroît, de recentrage de l'urbanisation autour du bourg et du centre, d'équilibre entre la croissance de la population, les services, les emplois et la protection des secteurs agricoles et naturels.

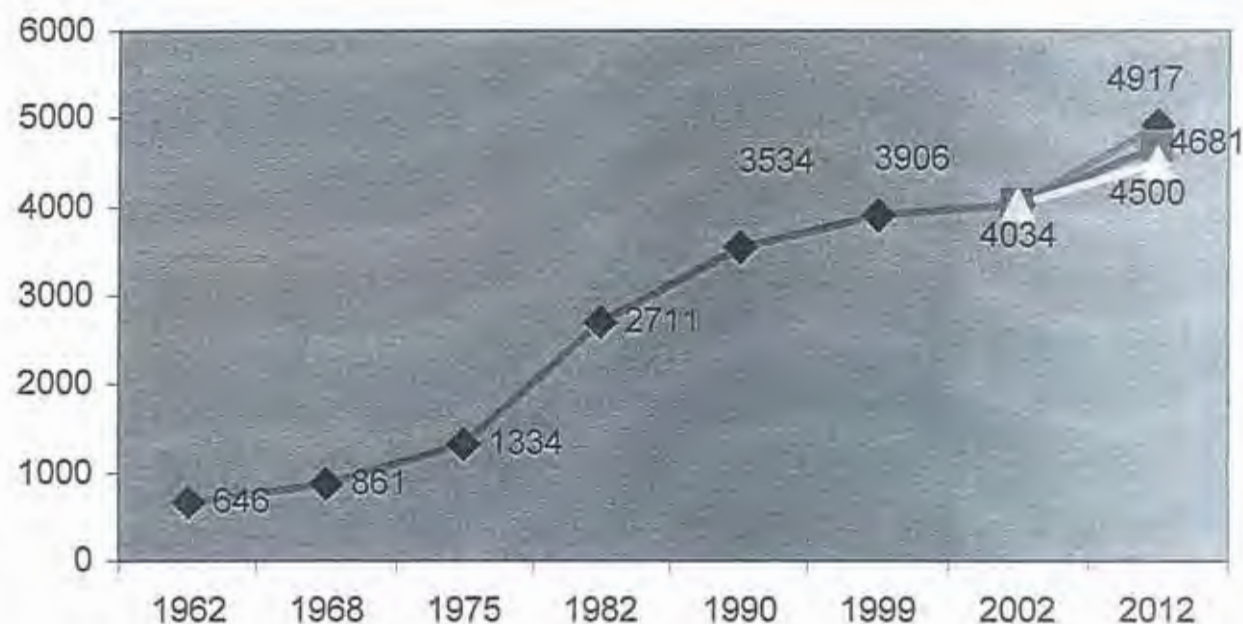
Le schéma d'aménagement de VILLETTE-D'ANTHON a pour but de rendre possible les grandes options qui peuvent se décliner à travers les projets de restructuration et d'aménagement de quartiers nouveaux.

Une large concertation avec les partenaires de la commune, les commerçants, les agriculteurs, l'ensemble de la population au cours d'une réunion publique a permis de conforter le bien fondé de cette politique dont le PLU est un des éléments.

Le Constat

La commune a connu une très forte croissance jusqu'en 1990

Cette croissance s'est ralenti (1,1% par an) entre 90 et 1999 et s'est à nouveau accélérée depuis, pour atteindre 4034 habitants en 2002



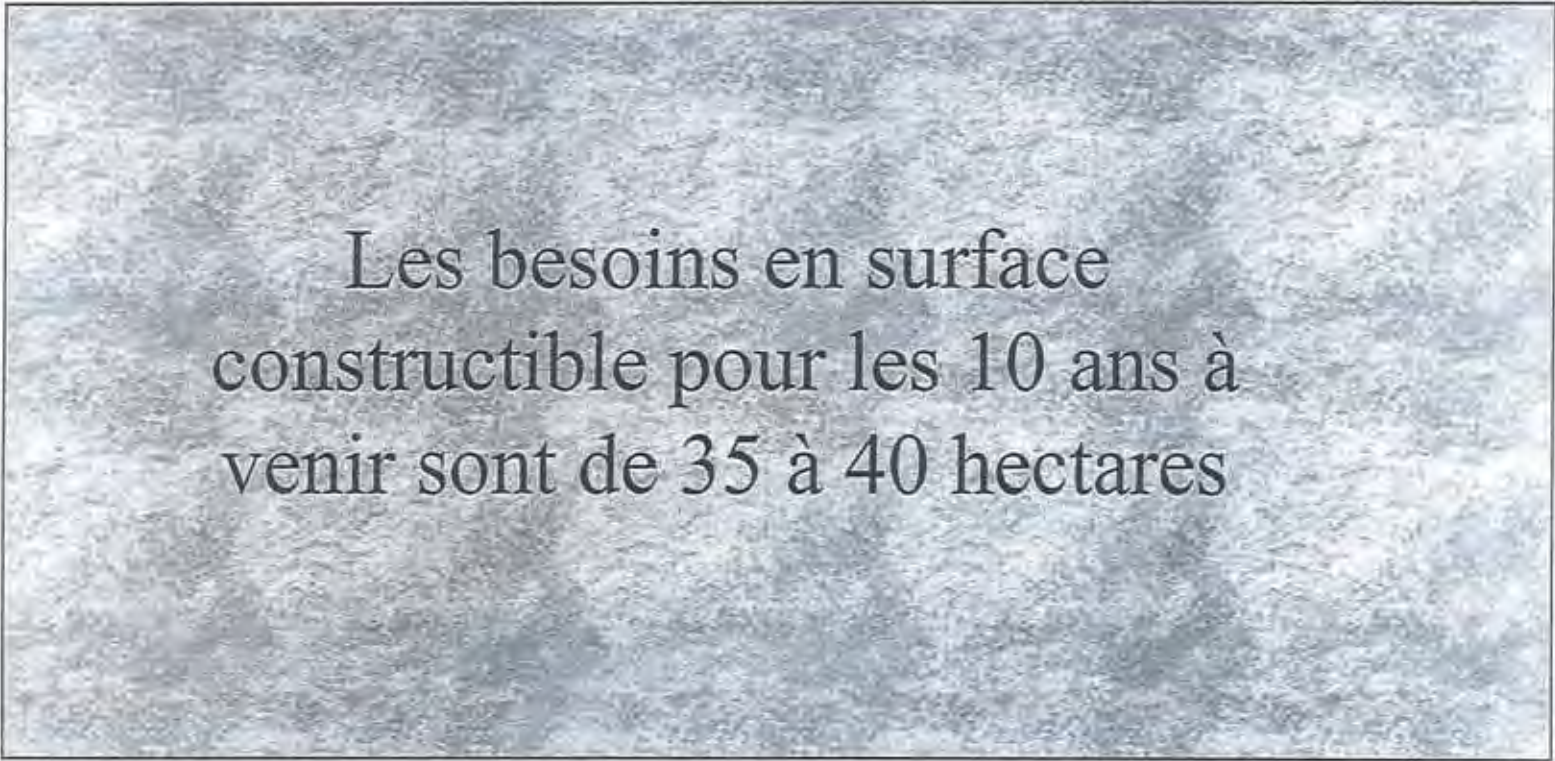
La pression foncière reste forte

- L'enjeu majeur du PLU est de maintenir un équilibre
- Donner à la population les infrastructures et les services
- Maintenir la qualité de vie

Pour conserver une croissance mesurée : arriver à 4.700 habitants en 2012

**Les besoins sont estimés à 20 logements
par an répartis entre :**

- La récupération des logements vacants (38 en 1999)
- La création de logements diversifiés
 - maisons groupées
 - petits collectifs 20%
 - maisons individuelles 80%
- Avec des statuts également diversifiés
 - accession à la propriété
 - locatif



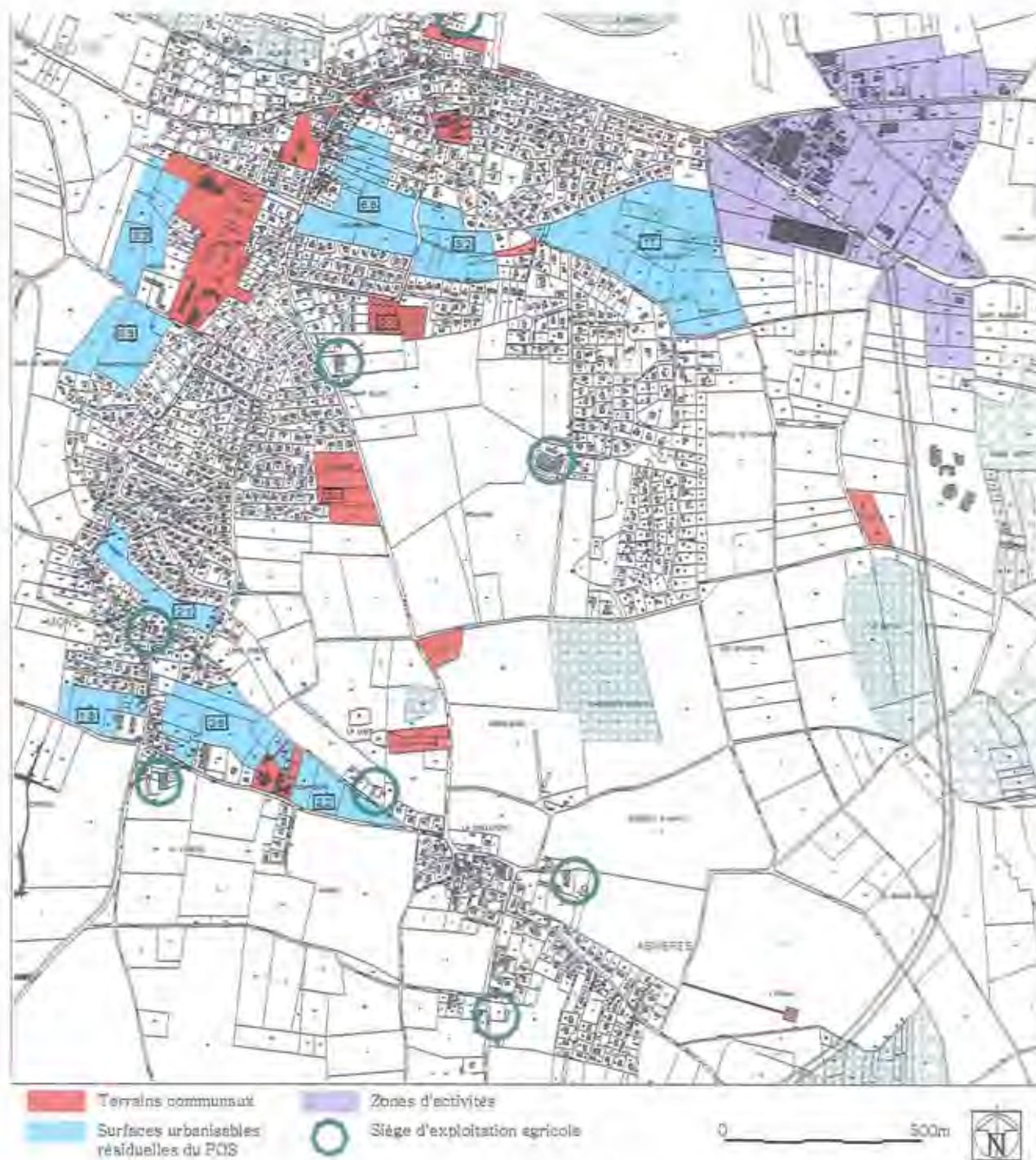
Les besoins en surface
constructible pour les 10 ans à
venir sont de 35 à 40 hectares

La capacité résiduelle du POS est de 38 hectares dont :

- 7 dans le centre
- 7 à la Frangeonnière
- 8 à Mons
- 3 sous l'Eglise

Il n'est donc pas nécessaire d'étendre la zone constructible d'une façon significative

Les surfaces résiduelles Dans le POS



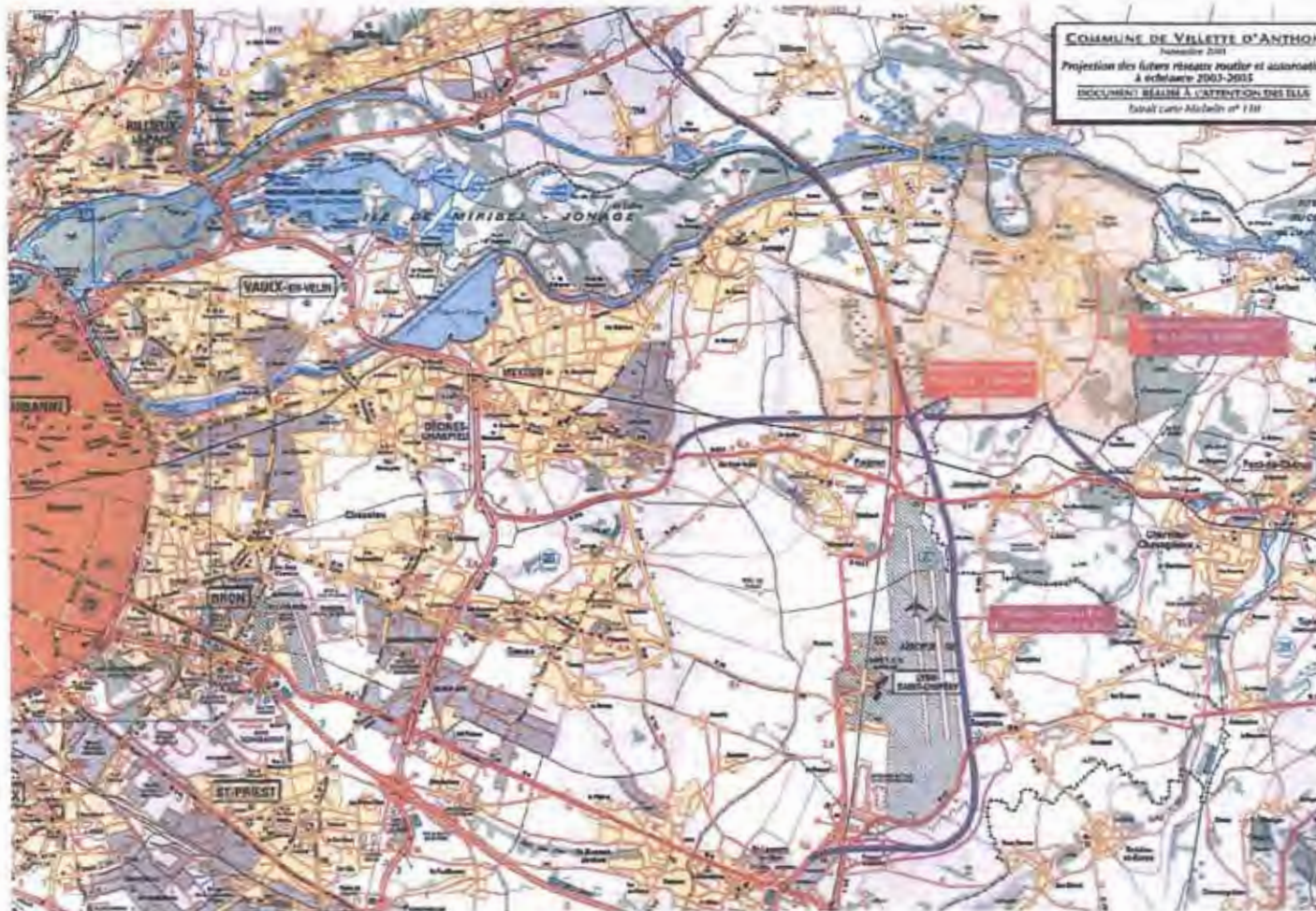
Le tissu urbain s'est constitué à partir du village
et des hameaux



**Réunis par une urbanisation
pavillonnaire sans structuration
préalable**



Le contexte



Des infrastructures puissantes à proximité du village

- L'autoroute A432
- La voie rapide Meyzieu – Charvieu
- Le contournement Est



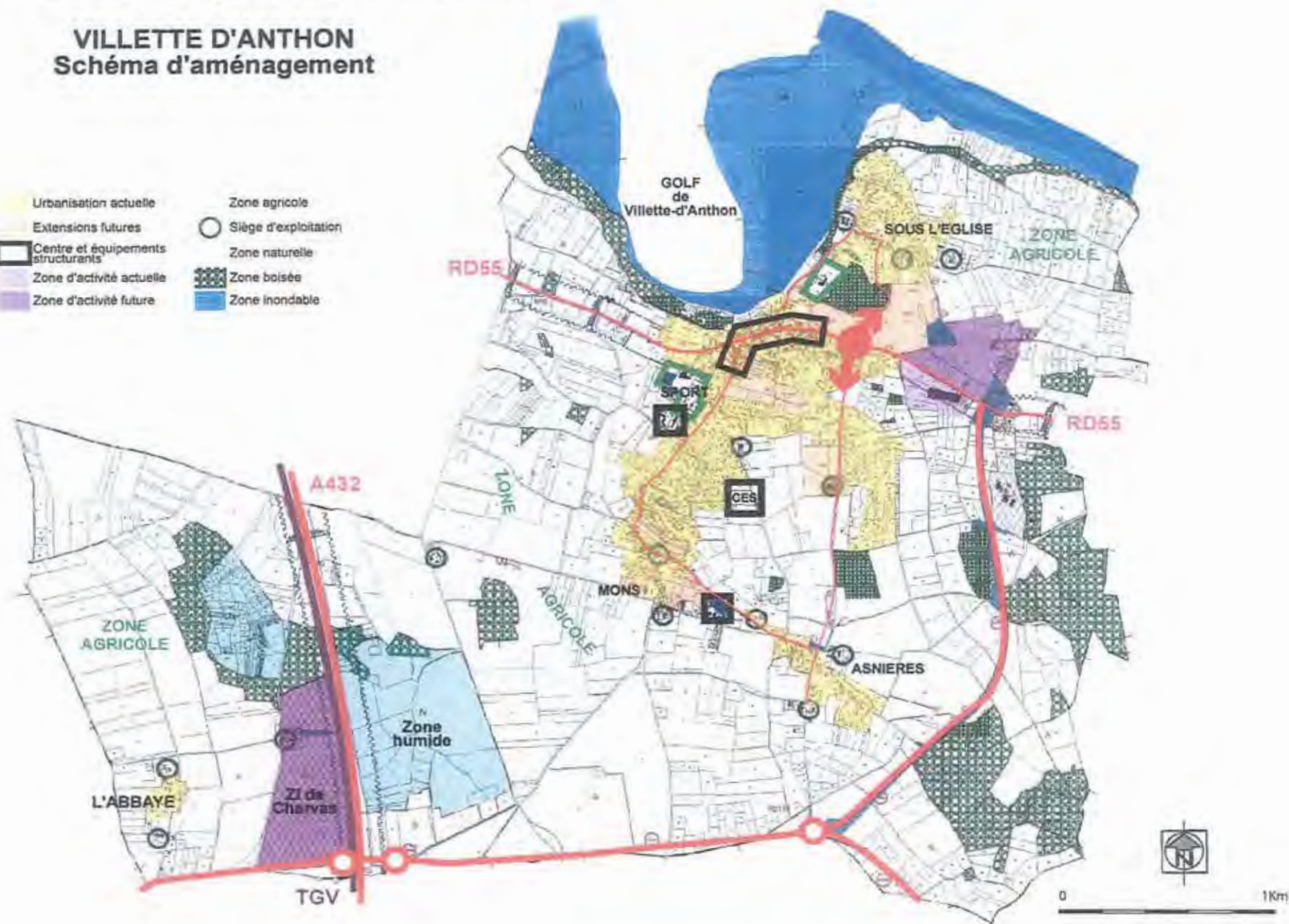
Le projet de la commune:

- ☐ Renforcer le rôle du centre avec les équipements et les services
- ☐ Recentrer l'urbanisation en utilisant les terrains les plus proches du centre
- ☐ Structurer le village par une liaison nord-sud reliant sous le village au bourg
- ☐ Répartir les logements sur le centre mais également sur les hameaux de Mons et Asnières
- ☐ Renforcer le pôle d'emploi en tenant compte des nouvelles infrastructures
- ☐ Programmer l'urbanisation dans le temps
- ☐ Protéger le territoire agricole

Un projet qualitatif

VILLETTE D'ANTHON Schéma d'aménagement

- | | |
|------------------------------------|----------------------|
| Urbanisation actuelle | Zone agricole |
| Extensions futures | Siège d'exploitation |
| Centre et équipements structurants | Zone naturelle |
| Zone d'activité actuelle | Zone boisée |
| Zone d'activité future | Zone inondable |



La politique de l'habitat

L'objectif est de diversifier l'offre :

- en récupérant des logements vacants
- en créant des logements en petits collectifs dans le centre ou dans un environnement de parc
- en répartissant dans les quartiers quelques logements locatifs qui répondent à une forte demande (40 logements ont été réalisés en 10 ans)
- en diversifiant la taille des lots à construire

Renforcer le centre

Développer le commerce de proximité et les services

- ☐ L'appareil commercial est trop dispersé le long de la RD55
- ☐ La clientèle de passage reste importante

2 axes d'action :

- La création et la concentration de nouveaux commerces
- La création de locaux commerciaux au rez-de-chaussée des immeubles
- Une nouvelle organisation de l'espace :
 - Trottoirs
 - Parking
 - signalisation





LES ZONES D'EXTENSION PRIORITAIRES

0 500m



Le Mollard

- C'est le site de développement naturel du centre, sous forme d'une greffe



Une greffe sur le centre

Le Clos

- Assurer une liaison efficace avec le quartier Sous l'Église



Le Clos

- Cet espace d'une vingtaine d'hectares occupe une position stratégique à la charnière entre le village et le hameau de Sous l'Église.
- Un développement par tranches successives permettra :
 - D'assurer une liaison efficace avec Sous l'Église
 - Détendre le centre
 - De diversifier l'offre de logements



- Des équipements publics à compléter :
 - Une salle festive
 - Un futur CES
 - Des terrains de jeux à côté de l'école de MONS



Mons

- Des logements individuels répartis dans les hameaux
- Une extension de l'école en contact direct avec l'espace naturel



Les emplois et les activités

- La zone d'activité de Deriolo est pratiquement saturée



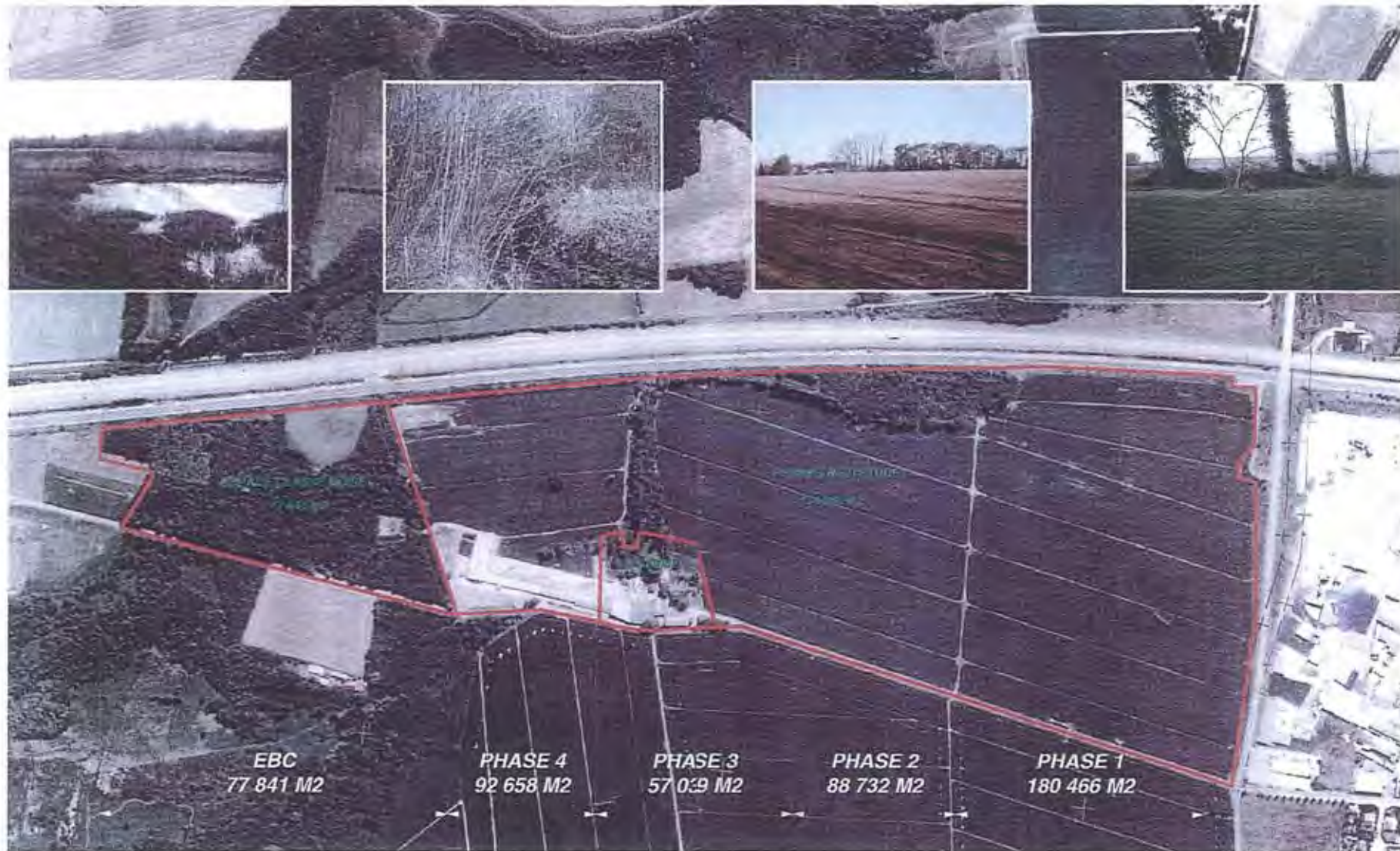
- La création d'une nouvelle zone d'activité est un projet majeur.
- Le site de CHARVAS à proximité de l'échangeur de l'A432 et de la zone du Mariage est stratégique pour la Commune, ainsi que pour l'équilibre du développement territorial du SCOT du Haut-Rhône dauphinois



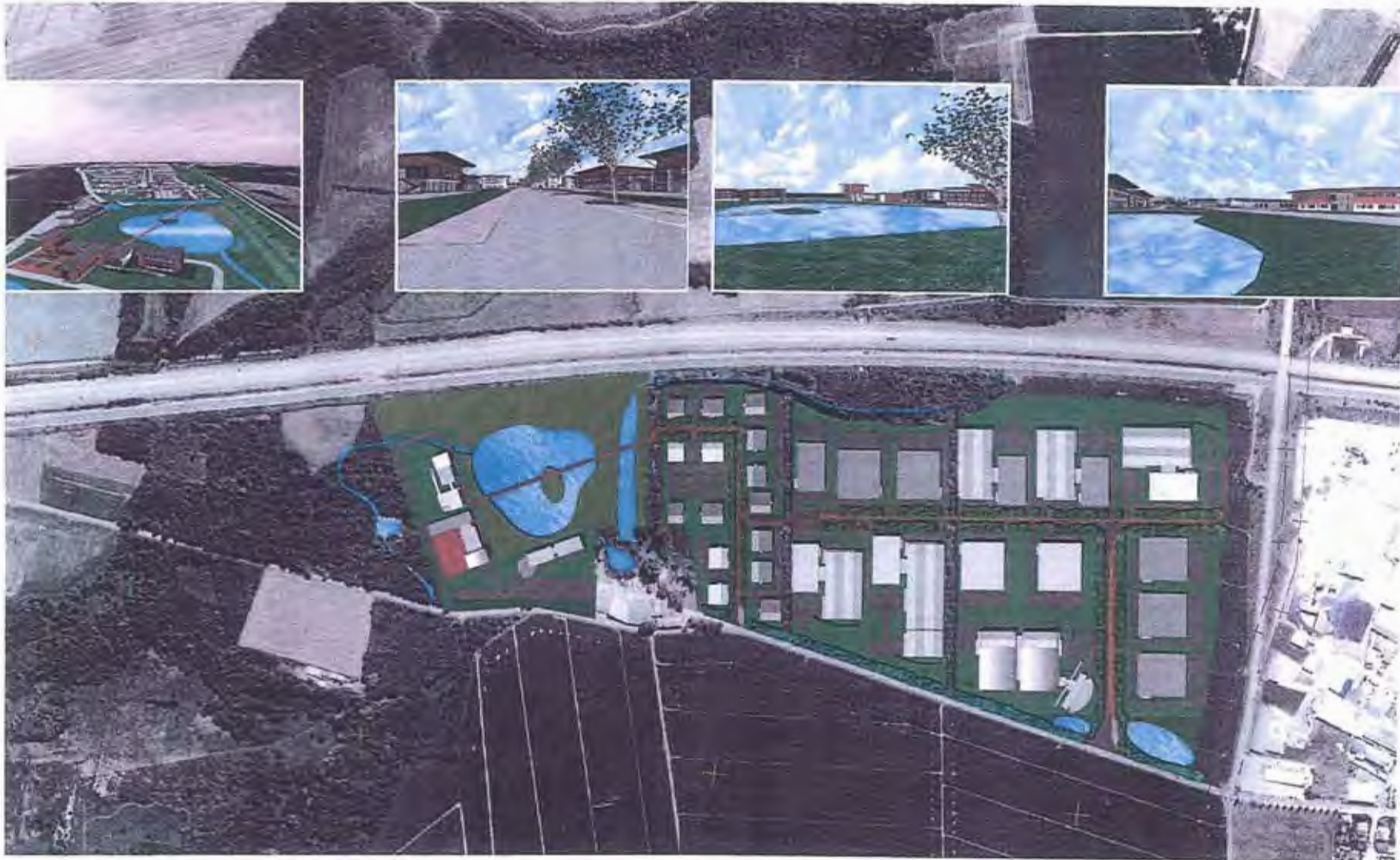
- Le syndicat mixte du SCOT a décidé d'inscrire la zone d'activité de Charvas dans les orientations de développement économique du SCOT en vertu de son envergure intercommunale

La zone d'activités de Charvas

- Un parc d'activités de 40 hectares le long de l'A432

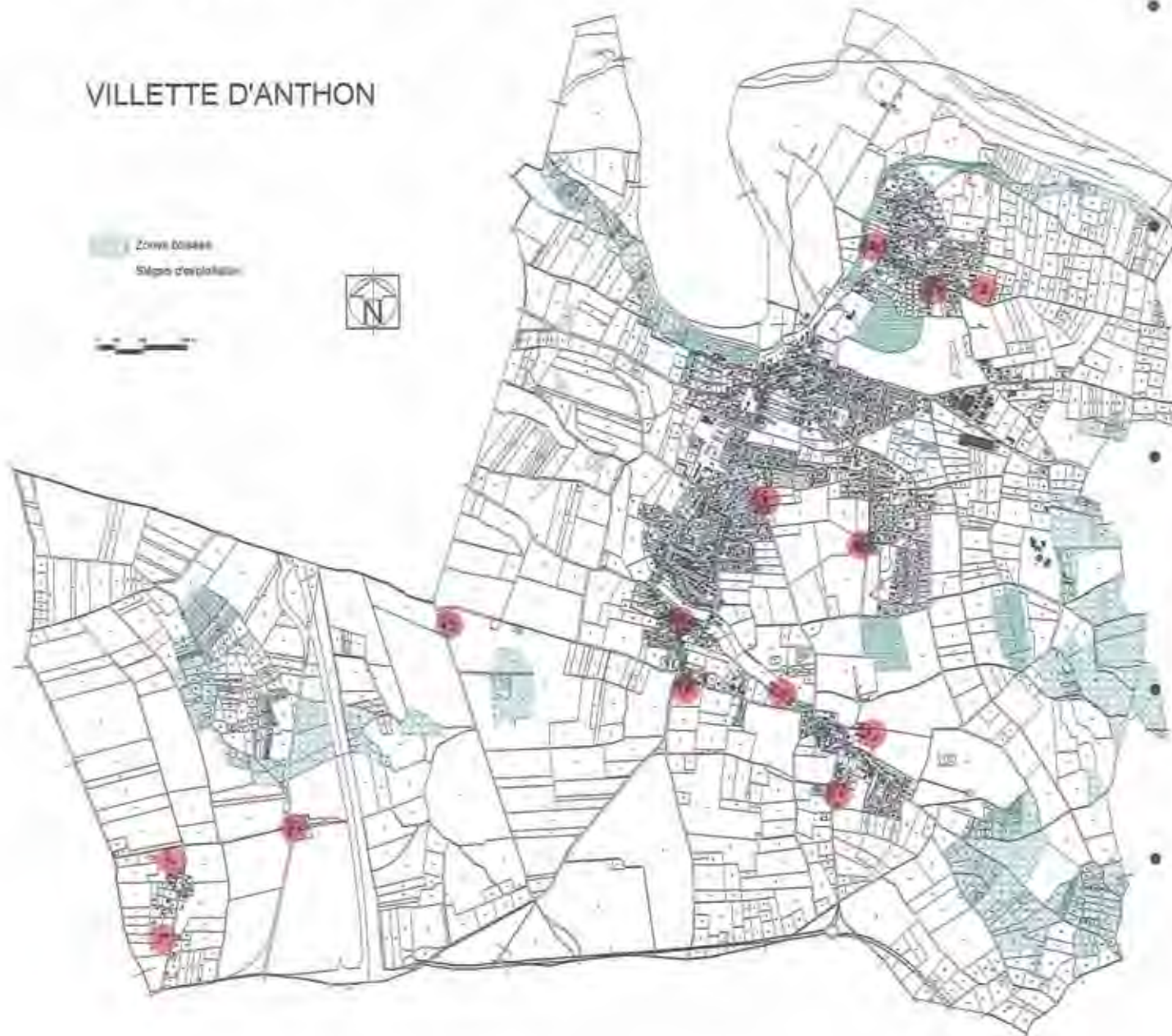


- Pour recevoir des activités diversifiées :
 - 1 secteur industriel
 - Des bureaux et services



La protection de l'espace agricole

VILLETTE D'ANTHON



- 15 exploitants avec des surfaces moyennes de 30 à 40 ha

Les productions :

- Essentiellement Céréales lait et viande
- Une grande partie du territoire a été remembré (TGV, A 432)
- Le remembrement est en cours sur le tracé de la déviation
- Des investissements collectifs sur l'irrigation (600 ha irrigués)





La protection des espaces naturels

- Les ZNIEFF
- Le Marais de Charvas
- Les sites naturels en contact avec la zone urbaine