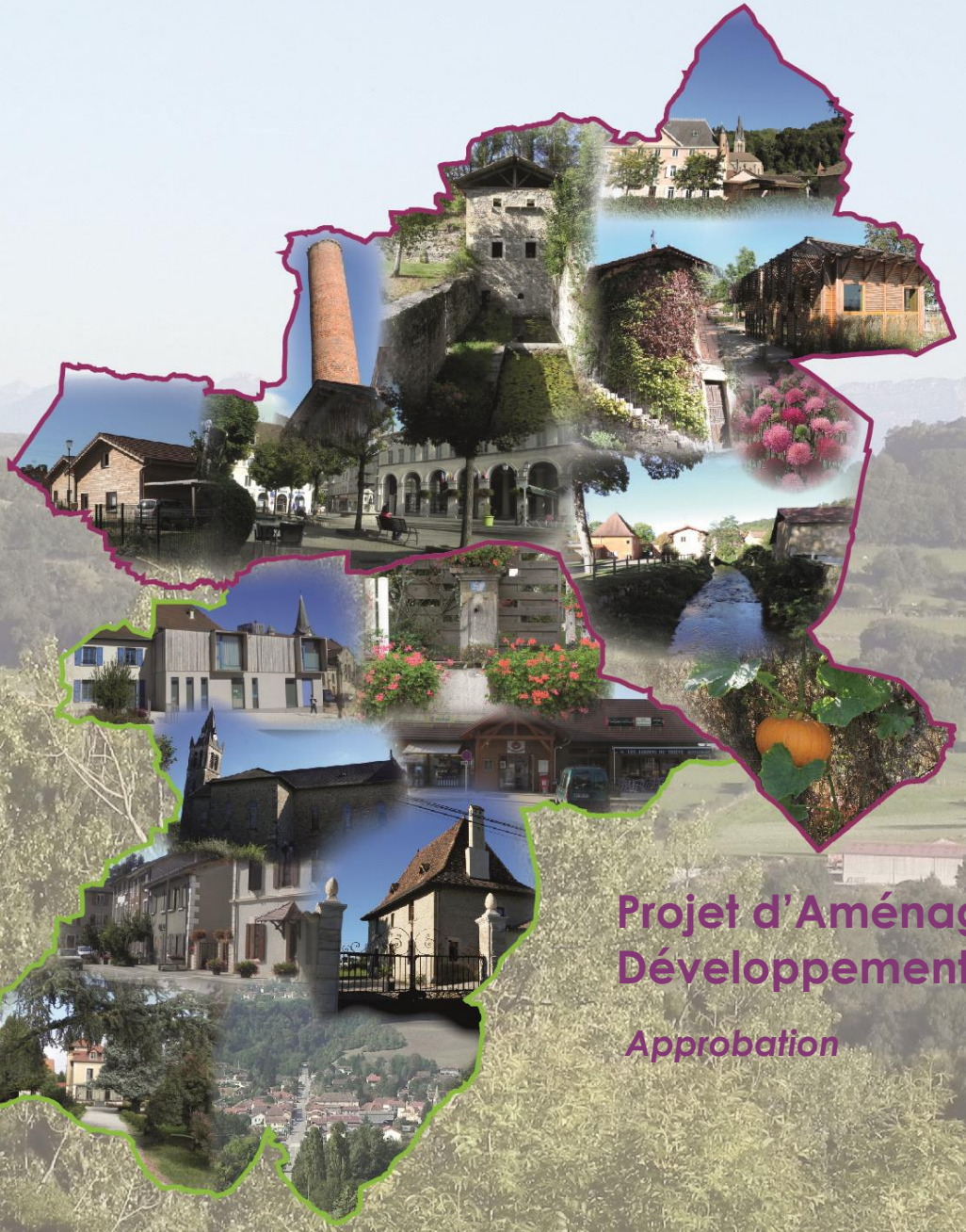
Les Vals du Dauphiné
communauté de communes

PLUi des Vallons de la Tour et
de la Vallée de l'Hien



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Approbation

Latitude Urbanisme - Environnement - Paysage — AUA — aid Observatoire | Stratégie | Programmation — SIGMA

Le contenu du PADD est défini par le code de l'urbanisme. Le PADD du PLUi des Vallons de la Tour et de la Vallée de l'Hien, au sein de la Communauté de communes des Vals du Dauphiné correspond à ce contenu de la façon suivante :

Le PADD selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme définit :	**Chapitres du PADD traitant la thématique**
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	Chapitres 1, 2, 3, 5
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	Chapitres 2, 3, 4
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.	Chapitre 2

Sommaire

Le contexte et le processus d'élaboration du PLUi 5

Un démarrage des travaux à l'automne 2016 5

La fusion des deux démarches d'élaboration de PLUi permise par la Loi 5

1. L'ambition générale : un territoire actif au développement qualitatif 6

Un PLUi dans un contexte de transition 6

Un territoire d'accueil et de qualité 6

Une diversité source de synergies 6

2. Une production de logements dynamique mais durable, favorisant mixité et économie d'espace 8

Les principaux constats 8

Permettre une croissance démographique estimée à environ 1,4% par an à l'échelle du territoire du PLUi pour 12 ans (2018-2029) 9

Produire environ 300 logements neufs par an à l'échelle du territoire en favorisant la mixité sociale et générationnelle 9

Favoriser l'émergence de logements moins consommateurs d'espaces 11

Accompagner les besoins des habitants par une évolution des équipements 12

3. Réinvestir et se réapproprier les centralités 13

Les principaux constats 13

Les objectifs 14

Orienter le développement du territoire sur les enveloppes urbaines des centres-villes et centres-villages 14

Maintenir le niveau d'accessibilité du territoire, tout en veillant à limiter les nuisances liées aux infrastructures pour améliorer l'image, l'attractivité et le cadre de vie du territoire 17

4. Favoriser un développement économique cohérent à l'échelle des Vals du Dauphiné dans des espaces de qualité 19

Les principaux constats 19

Les objectifs 20

Rechercher le développement de l'emploi local 20

Favoriser un développement économique cohérent 20

Renforcer la qualité d'accueil 20

Pour un développement commercial équilibré 23

Rechercher le renforcement des activités de tourisme et de loisirs 23

Valoriser l'agriculture comme composante essentielle du territoire 24

5. Maintenir les qualités naturelles et paysagères comme support d'attractivité 26

Maintenir les qualités naturelles comme support d'attractivité 28

Respecter le cycle et de la qualité de l'eau 29

Prendre en compte des risques dans les développements urbains 29

Gérer les nuisances liées aux infrastructures routières et ferroviaires 29

Participer aux objectifs de limitation les émissions de gaz à effet de serre 29

Projeter un paysage de qualité pour valoriser l'image du territoire et son cadre de vie 31

Préserver le paysage patrimonial existant 31

Se développer en valorisant les qualités paysagères du territoire 32

Encourager la requalification paysagère et urbaine des sites sensibles du territoire 33

Valoriser les principales entrées du territoire des Vals du Dauphiné 34

Le contexte et le processus d'élaboration du PLUi

L'élaboration du PLUi des Vallons de la Tour et de la Vallée de l'Hien est le fruit d'un travail et d'une mobilisation particulièrement importante des élus du territoire, en concertation avec les acteurs locaux et les habitants, dans un contexte d'évolution significative de la gouvernance et le tout dans un calendrier très contraint.

Un démarrage des travaux à l'automne 2016

Afin d'anticiper leur fusion au sein de la future Communauté de communes des Vals du Dauphiné, programmée pour le 1er janvier 2017, les anciennes CC des Vallons de la Tour et de la Vallée de l'Hien ont décidé de se lancer dans l'élaboration commune de deux PLUi distincts. Cette mise en commun ayant pour objectif de resituer les deux territoires dans leur complémentarité l'un par rapport à l'autre, mais également avec un regard sur les deux autres territoires appelés à fusionner : la CC de Bourbre-Tisserands et la CC des Vallons du Guiers.

Le lancement technique de la démarche s'étant fait avant l'été 2016, les études ont pu démarrer en septembre avec pour objectif la présentation du diagnostic à la fin de l'année.

La fusion des deux démarches d'élaboration de PLUi permise par la Loi

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a autorisé les EPCI nouvellement créés à la suite d'une fusion, ou dont le périmètre est modifié (article L153-9 du CU) :

- A étendre à l'ensemble du territoire une procédure d'élaboration ou de révisions de PLUi ;
- A fusionner des procédures de PLUi engagées antérieurement, dès lors que les procédures en cours n'aient pas atteint la phase d'arrêt.

Cette dernière possibilité a été retenue par les élus de la CC des Vals du Dauphiné. Les démarches des PLUi de l'ex-CCVH et de l'ex-CCVH ont donc fusionné à partir de la phase du présent PADD. Un autre PLUi étant envisagé à l'échelle du reste du territoire des Vals du Dauphiné.

De plus, les communes disposant encore d'un POS conservent leur document opposable jusqu'à l'entrée en vigueur du PLUi si celle-ci intervient avant le 31 décembre 2019 (art. L174-5 du CU).

1. L'ambition générale : un territoire actif au développement qualitatif

Un PLUi dans un contexte de transition

Le contexte territorial est très évolutif avec les fusions des EPCI au sein des Vals du Dauphiné depuis le 1er janvier 2017. Ce nouveau contexte et le constat de nombreuses convergences a amené à fusionner les deux démarches de PLUi lancées initialement sur les ex-Communautés de communes des Vallons de la Tour, d'une part, et de la Vallée de l'Hien d'autre part.

De nouveaux outils et une nouvelle échelle de réflexion sont lancés dans les différents domaines économique, de l'habitat, des déplacements. Aussi le présent PLUi recherche une large ouverture et laisse volontairement des marges d'évolution dans ces domaines, de façon à permettre la mise en œuvre des politiques communautaires à venir. Toutes les orientations mises en place par ce PADD ne doivent pas être considérées comme bloquantes vis-à-vis des évolutions futures des politiques économiques, résidentielles, des équipements et de mobilité.

La démarche du projet territorial a identifié de nombreuses possibilités de développement, toutes ne sont pas proposées par ce PLUi. Certains secteurs de développement économique ou résidentiel possibles ont été identifiés, mais n'apparaissent pas « matures » au moment du débat des orientations sur le développement du territoire. Leur développement est remis à plus tard compte tenu des priorités données :

- Au recentrage du développement sur les espaces déjà urbanisés ;
- Aux espaces économiques ou résidentiels ayant déjà fait l'objet d'investissements publics dans les infrastructures et les équipements ;
- Le PLUi raisonne à une échéance de 12 ans.

Un territoire d'accueil et de qualité

Le PLUi a pour ambition de valoriser les territoires des Vallons de la Tour et de la Vallée de l'Hien au sein des Vals du Dauphiné comme territoires d'accueil : accueil résidentiel, accueil économique, accueil d'équipements et de services structurants.

Cette ambition est portée par une situation privilégiée : la forte accessibilité routière et ferroviaire, la proximité de la métropole lyonnaise, de l'aéroport international de Saint-Exupéry et des agglomérations de Grenoble et Chambéry.

Le développement induit par cet accueil n'est pas subi, mais maîtrisé de façon à préserver les qualités du territoire en tant que supports de son identité et de son attractivité : son paysage, ses milieux naturels (en particulier ceux liés à l'eau), son patrimoine bâti dauphinois si caractéristique.

Le développement envisagé s'intègre donc dans une démarche qualitative : valorisation des espaces urbains, confortement des centralités, développement de l'emploi et des services à la population, préservation des paysages emblématiques et de la naturalité.

Une diversité source de synergies

Le territoire connait une grande diversité entre les communes. Cette diversité est envisagée comme une ressource pour organiser et structurer le territoire et développer des complémentarités. Ainsi, La Tour du Pin constitue la centralité à redynamiser et à développer pour un niveau de services servant l'ensemble des habitants des Vals du Dauphiné. Cette commune, avec l'appui de sa première couronne périurbaine, doit permettre de développer une offre structurante de services, de commerces, d'activités et une offre résidentielle dans une complémentarité entre la ville-centre et sa périphérie.

Le modèle de développement retenu est celui d'une répartition équilibrée entre « ville et campagne ». Le territoire rural doit rester animé et actif. Pour cela, il participe à l'accueil des habitants et au développement résidentiel pour maintenir les écoles et les équipements de proximité nécessaires à la vie locale, au tissu associatif.

Les typologies de développement envisagées sont adaptées à ces communes avec la recherche d'un développement qui reste à l'échelle rurale (en termes de formes urbaines, de densités). Ce territoire à dominante rurale participe aussi au développement économique notamment par le maintien d'une offre de proximité (artisanale notamment) mais aussi touristique.

Les bourgs relais de Saint-Victor de Cessieu et de Biol sont amenés à jouer un rôle particulier : ils constituent des espaces privilégiés pour renforcer des centralités à travers des équipements structurants, des commerces de détail et de proximité, une offre en logements adaptées aux besoins spécifiques (comme par exemple les personnes âgées ou les jeunes ménages…).

2. Une production de logements dynamique mais durable, favorisant mixité et économie d'espace

Les principaux constats

Grâce à une desserte optimale, conjuguée à des qualités naturelles et paysagères remarquables, **la Vallée de l'Hien** et **les Vallons de la Tour réunis constituent un territoire attractif,** avec un développement démographique encore important (supérieur à 1% par an).

La **stabilité de la répartition de la population par tranches d'âge** ne doit pas masquer l'évolution des **besoins spécifiques** (personnes âgées, jeunes ménages) dont les volumes augmentent aussi.

L'offre en matière d'habitat reste très largement dominée par l'habitat individuel, qui ne répond pas à l'ensemble des besoins en termes de taille de logements (souvent plus grands que la moyenne, et globalement plus chers même si le prix au m² diminue avec l'augmentation de la superficie du logement). L'habitat individuel est également souvent moins bien situé en termes de proximité par rapport aux services et équipements.

Le développement des formes urbaines alternatives reste timide ;

- Le secteur des Vallons de la Tour propose une grande variété de logements, notamment en locatif, mais également en hébergement spécifique, permettant des parcours résidentiels complets grâce notamment à l'offre de la ville-centre. Les parcours sont moins aisés côté Vallée de l'Hien où l'habitat individuel est encore plus dominant, mais l'offre se diversifie peu à peu.
- Les disponibilités en renouvellement urbain sont conséquentes (et constituent la principale source de foncier pour La Tour du Pin). Elles ne sont pas toujours mobilisables à court terme et posent donc la question de la réponse qualitative aux besoins immédiats ;
- La vacance des logements tend à augmenter (+ 200 logements de 2008 à 2012), atteignant environ 5% pour la Vallée de l'Hien et 8% pour les Vallons de la Tour. La ville centre concentre une part importante des logements vacants du territoire et peine à renouveler son offre en produits-logements, pour répondre aux nouvelles attentes en matière d'habitat ;
- Le parc social est insuffisamment développé au regard de la demande (la moitié des ménages du territoire peuvent prétendre à un logement locatif social) et inégalement réparti (la ville centre concentre une grande partie de l'offre du territoire). Toutefois, l'offre tend à se rééquilibrer progressivement, par la volonté des communes et les orientations retenues dans le cadre du SCoT et du Programme Local de l'Habitat des Vallons de la Tour, qui a pu affiner les objectifs du SCoT au niveau local ;
- **Le territoire a connu une consommation d'espaces naturels et agricoles de l'ordre de 250 ha sur la période 2005-2016**, dont 220 ha dédiés à l'habitat. Cette utilisation de l'espace par l'habitat a représenté en moyenne une densité de 10 logements/ha sur les 10 dernières années.

Permettre une croissance démographique estimée à environ 1,4% par an à l'échelle du territoire du PLUi pour 12 ans (2018-2029)

La croissance attendue est un peu plus importante sur le secteur des Vallons de la Tour (en lien avec les capacités de la vallée urbaine à offrir un habitat plus compact).

Ce scénario de développement est envisagé pour 12 ans (une temporalité correspondant à deux PLH de 6 ans). Il correspondrait pour le territoire à un gain de l'ordre de 500 à 550 habitants par an (6 000 à 6 600 habitants supplémentaires), dont environ les trois quarts sur le secteur des Vallons de la Tour et un tiers pour La Tour du Pin.

Produire environ 300 logements neufs par an à l'échelle du territoire en favorisant la mixité sociale et générationnelle

Il s'agit de retenir un scénario de production dont le volume de logements permette :

- D'une part, de répondre aux besoins globaux générés par la croissance démographique et de répondre aux besoins liés à la diminution de la taille des ménages (desserrement). **Le renouvellement du parc (opérations de réhabilitation ou de renouvellement urbain à la suite d'un sinistre ou la vétusté du logement) devra être compensé en plus à hauteur de l'offre démolie.**
- D'autre part, d'intervenir sur l'offre qualitative du parc en corrigeant les manques concernant les différents besoins : logements abordables pour les jeunes actifs, accompagnement des besoins des personnes âgées.

Par ailleurs la commune de La Tour du Pin présente un important potentiel de renouvellement urbain, non fléché dans le PLUi. Cela laisse envisager que la ville centre pourrait atteindre l'objectif de renforcement de sa polarité à l'échelle du territoire des Vals du Dauphiné et du SCoT.

Pour répondre aux besoins liés à la mise en œuvre du scénario de développement démographique retenu, le PLUi cherche une production de logements favorisant diversification de la production pour permettre :

- La décohabitation des jeunes ménages : logements abordables, plutôt de petite taille ;
- Le logement des personnes vieillissantes dans un habitat adapté dans l'idéal, à proximité des commerces et services ;
- Les parcours résidentiels de l'ensemble des ménages sur le territoire et notamment ceux à ressources modestes ou très modestes : logements abordables, en location et accession, pour les personnes seules ou les familles, pour les personnes vieillissantes.

Il s'agit de privilégier en parallèle la qualité résidentielle de l'habitat, par la production :

- De logements de qualité, énergétiquement efficaces ;
- D'opérations d'habitat collectif ou intermédiaire proposant des espaces extérieurs (collectifs ou privatifs et un espace d'intimité attenant au logement).

- → La production d'un habitat alternatif, de type « intermédiaire » sera donc recherchée sur l'ensemble des communes, mais en tenant compte du cadre plus rural pour certaines d'entre-elles, moins adapté à une forte densification et en tenant compte de la localisation des centralités aux échelles communales et supra-communales ;
- → La production de logements locatifs sociaux sera recherchée en s'inscrivant dans les orientations du SCoT Nord-Isère et du PLH (environ 12% de la production nouvelle attendue à l'échelle du territoire hors parc privé conventionné). Leur répartition territoriale sera déclinée en fonction de l'accessibilité aux équipements, commerces et services. La taille des opérations tiendra compte du contexte propre à chaque commune ;
- → La réalisation d'opérations d'ensemble permettra d'atteindre cet objectif de diversification de la production. Plus aisées en milieu urbain et périurbain (Vallons de la Tour), elles trouveront aussi leur place dans les communes plus rurales dans le cadre notamment des potentiels de renouvellement urbains (friches économiques) ou dans les espaces porteurs d'enjeux de confortement des bourgs. La proximité de services et équipements étant un aspect très favorable au développement d'opérations favorisant la mixité sociale et / ou intergénérationnelle ;
- → Le PLUi veillera à permettre l'évolution du parc existant pour intégrer les nouvelles normes de confort, de qualité environnementale, etc.

Favoriser l'émergence de logements moins consommateurs d'espaces

Il s'agit de réduire les besoins en foncier afin de limiter l'impact du développement sur l'agriculture, l'environnement et le paysage.

Les objectifs chiffrés : Le chiffrage des objectifs de modération de la consommation d'espaces est envisagé à l'échelle globale des territoires Vallée de l'Hien et Vallons de la Tour dans une approche de densité de logements à l'hectare supérieure à celle mise en œuvre les 10 dernières années (pour mémoire 10 logements/ha). Ainsi avec une densité moyenne supérieure à 20 logements/ha, le PLUi remplit cet objectif. Cette moyenne de densité sera à moduler en fonction :

- Des polarités des communes (La Tour du Pin, les communes périurbaines autour de la ville centre, Biol, St Victor de Cessieu et les villages),
- De La taille opérationnelle des secteurs de développement,
- De l'insertion urbaine et paysagère dans les sites.

Les objectifs qualitatifs : diversifier les formes de logements produites pour modérer la consommation d'espace et favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain :

- Privilégier les opérations de logements intermédiaires ou de petits collectifs en centre-ville et centre-village ;
- Maitriser la densification des secteurs périphériques, en y maintenant une part majoritaire de logements individuels familiaux.

→ 220 ha consommés pour la construction d'environ 2200 logements entre 2006 et 2015, soit une densité moyenne de 10 logements/ha.

→ Pour être compatible avec les objectifs de densité fixés par le SCoT du Nord Isère, la consommation de foncier nécessaire pour la construction, entre 2018 et 2030, d'environ 3 600 logements, nécessite environ 180 ha de foncier opérationnel.

→ Les objectifs de densité doivent toutefois être mis en œuvre en tenant compte de l'environnement urbain des constructions, et de l'objectif de diversification des formes de logements :

- *Une moindre consommation de foncier par logement dans le cadre des opérations de logements collectifs ou intermédiaires de centres-villages et de centres-villes et dans le cadre des opérations de taille significative ;*
- *Des parcelles qui doivent rester de taille adaptée à la demande et au produit dans le cadre des opérations de logements individuels en périphérie (cadre de vie des habitants et transitions de densité du centre vers la périphérie) et dans les communes plus rurales où la demande s'oriente plutôt vers l'habitat familial.*

Accompagner les besoins des habitants par une évolution des équipements

Il s'agit d'accompagner le développement démographique par le renforcement de l'offre : L'étendue du territoire et les besoins croissants des habitants **nécessitent une organisation structurante des équipements**, mais économe au regard des moyens limités d'un territoire à dominante rurale. Aussi, les projets à venir mutualiseront le plus possible les moyens.

Le PLUi permet les **évolutions des équipements existants et l'accueil de nouveaux équipements** en particulier dans les domaines suivants :

- Scolaire et périscolaire : Besoins liés à l'évolution des collèges et lycées, renforcement des écoles et des locaux d'accueil périscolaires (crèches, cantines, locaux d'activité) en lien avec l'accroissement démographique attendu et les besoins
- Médical : Favoriser des implantations de services médicaux, paramédicaux et les équipements d'accompagnement en particulier dans la ville centre et sa périphérie mais également les bourgs relais de Biol et Saint-Victor de Cessieu. La proximité avec l'offre en logements adaptés aux personnes âgées est recherchée ;
- Equipements sportifs, culturels, touristiques.

Le PLUi veille à **maintenir les équipements de proximité** : Il s'agit de maintenir à chaque échelle des équipements de proximité répondant aux besoins : le PLUi prévoit la possibilité dans chaque commune, d'adapter, d'étendre et de moderniser les équipements existants mais aussi de développer de nouveaux équipements de proximité permettant le maintien d'une certaine vitalité sur les communes, même les plus rurales.

Le PLUi favorise le maillage numérique du territoire : Il s'agit d'une nécessité économique pour les entreprises, il constitue aussi un critère d'attractivité résidentielle. Aussi, le territoire s'inscrit dans la politique de déploiement de la fibre menée en partenariat avec le Département ou dans toute autre technologie qui pourrait se développer.

Le PLUi met en lien le développement résidentiel et l'amélioration des infrastructures. Le PLUi prévoit la mise en cohérence du développement résidentiel avec les capacités des infrastructures. Notamment le renforcement des capacités de traitement des stations d'épuration est visé sans constituer un frein au développement lorsque d'autres solutions viables sont mises en œuvre.

Le renforcement et la diversification de l'accessibilité est également recherché.

Les éléments listés précédemment ne sont pas exhaustifs, le PLUi est ouvert à l'accueil des autres infrastructures, et équipements nécessaires au développement du territoire.

3. Réinvestir et se réapproprier les centralités

Les principaux constats

Le territoire dispose d'un niveau d'équipements, de services et d'emplois adaptés au regard de son niveau de population.

Il s'articule autour d'une armature urbaine complète, répartie sur trois niveaux de polarités :

- **Une « ville-centre », La Tour du Pin**, et ses extensions sur les communes périurbaines limitrophes de Saint-Jean-de-Soudain, Saint-Clair-de-la-Tour et La Chapelle-de-la-Tour, qui constituent le cœur urbain du territoire, son épicentre, le plus densément peuplé, et le plus densément pourvu en équipements, commerces et services. Le centre urbain de La Tour-du-Pin est identifié en tant que polarité de niveau 1 dans le cadre du SCoT du Nord Isère, qui fixe un niveau plancher de production de logements sur La Tour-du-Pin, avec des objectifs de densité moyenne minimale de 40 logements/ha.
- **Des « bourgs relais », Saint-Victor-de-Cessieu et Biol**, qui concentrent des équipements et commerces rayonnant à l'échelle de leur commune d'implantation et des communes limitrophes, et constituent des polarités de niveau 4, qui bénéficient d'un plafond de production de logements visant à conforter leur rôle de pôle intercommunal secondaire, avec un objectif de densité moyenne minimale de 30 logements/ha
- **Les « villages »,** polarité de niveau 5, faiblement peuplés, qui concentrent quelques équipements et services de proximité, et disposent de plafonds de production de logements visant à maintenir leur vitalité sans entrainer leur « dénaturation » par un trop fort développement. Les villages doivent atteindre une densité moyenne minimale de 20 logements/ha en production neuve.

A noter que les centres-villages de Saint-Jean-de-Soudain, Saint-Clair-de-la-Tour et La Chapelle-de-la-Tour ne sont pas rattachés, comme leur partie urbanisée située en extension directe du centre de la Tour du Pin, dans la vallée de la Bourbre, à la polarité de la ville-centre (« commune périurbaine »), mais à ce dernier niveau de polarité. Les projets menés en centre-village de ces communes devront ainsi s'adapter à un environnement davantage rural et suivre les préconisations propres aux villages.

Ces niveaux de polarité **ne coïncident pas toujours avec la perception de la centralité (animation et vie urbaine) :** des communes de polarité faible disposent pourtant d'une centralité lisible, affirmée et un fort sentiment de vie urbaine quand d'autres communes plus polarisantes, qui rayonnent sur les territoires voisins, laissent moins à voir leur caractère de centralité.

De ce point de vue, le niveau d'aménagement des espaces publics, l'accessibilité piétonne et cyclable des polarités, la localisation, la concentration, l'intégration des équipements publics et commerces dans le village ou la ville jouent un rôle déterminant dans la perception de la centralité, et dans la faculté que les habitants et usagers ont à se l'approprier et à lui donner une place dans leur vie quotidienne et leurs usages.

La densification des espaces urbains et le renforcement des polarités sont dès lors indissociables des aménagements visant à apporter une certaine qualité de vie au sein des centralités, pour favoriser leur animation et leur dynamisme : la création d'espaces de vie, d'animations, de rencontres, au sein des centres-villages et centres-villes, la préservation d'espaces de respiration, la réduction des nuisances liées à l'usage de l'automobile…





Enfin, si elles bénéficient d'**une excellente desserte et accessibilité par les infrastructures régionales, nationales voire internationales** (autoroute A43 reliant Lyon à Chambéry, autoroute A 48 en direction de Grenoble, Ligne TER Lyon-Chambéry (présence de 3 arrêts), RD 1006 (ex RN6), proximité de l'aéroport international et de la gare TGV de Saint-Exupéry…), **les polarités**, et plus largement le territoire dans son ensemble, **souffrent aussi de l'impact assez négatif de ces grandes infrastructures sur les usages locaux, la qualité de vie et la faculté d'appropriation de l'espace urbain** : nuisances sonores, pollution, impact paysager des voiries et de leurs abords (enseignes publicitaires…), coupures physiques...

En outre, **le maillage "modes doux" permettant de relier les différentes polarités entre elles** (en particulier dans les vallées, où le relief est plus favorable à ces usages) **est encore faible**.
Il gagnerait à être renforcé sur le plan fonctionnel, pour la vie quotidienne des habitants et usagers du territoire, comme sur le plan touristique et économique, pour mettre en valeur les patrimoines et donner à voir le territoire sous un autre angle.





Les objectifs

Orienter le développement du territoire sur les enveloppes urbaines des centres-villes et centres-villages

Afin de préserver les ressources naturelles du territoire et les capacités de production agricole, Le PLUi fait le choix de promouvoir un développement urbain faiblement consommateur d'espaces, recentré sur les enveloppes urbaines existantes, en limitant leur étalement.

Parmi les enveloppes urbaines existantes, une attention particulière est accordée aux enveloppes urbaines dites "centrales" des centres-villes et centres-villages, tout en tenant compte de la situation des hameaux et lotissements périphériques qui sont venus se développer au fil des époques.

La Communauté de communes des Vals du Dauphiné fixe ainsi les objectifs suivants :

- **Prioriser l'aménagement qualitatif des tènements disponibles dans les centres-villes et centres-villages**

Les terrains non construits situés au cœur des centres-villes et villages sont prioritaires pour être urbanisés. En effet, leur urbanisation n'aura non seulement qu'un impact mesuré sur les espaces naturels et agricoles, dont ils sont physiquement déconnectés car déjà entourés de constructions, mais elle permettra en outre de soutenir l'animation des centres-villes et villages. En accueillant de nouveaux habitants à proximité des services, équipements et commerces, on contribue en effet à soutenir leur fonctionnement. Faciles d'accès, ils deviennent des lieux de vie bien insérés dans leur environnement urbain et les quartiers d'habitat.

Toutefois, si la localisation en centre-village constitue un élément déterminant dans la priorisation des terrains ouverts à l'urbanisation pour soutenir et conforter les centralités, elle ne fait pas à elle seule "centralité".

En lui-même, l'aménagement des tènements disponibles en centres-villes et centres-villages, pour être qualitatif, devra être "porteur de centralité" : il devra favoriser l'animation et la vie des nouveaux quartiers créés et plus largement des centres-villes et centres-villages dans lesquels il s'insère. Il devra créer des espaces « appropriables » par leurs usagers. Les lieux de rencontres et d'échanges (qu'ils soient civiques, culturels, sportifs), caractéristiques de la vie urbaine et de la vie de village, seront favorisés, dans le cadre d'une mixité de fonctions organisée (logements, équipements, commerces, espaces publics et collectifs) ou d'une qualité d'usage apportés aux espaces extérieurs des quartiers résidentiels. Une attention particulière sera accordée à l'intégration de ces nouveaux projets dans la trame urbaine et de cheminements doux (piétons, cyclables) des centres villes et centres villages.

- **Encourager le renouvellement urbain des friches et espaces délaissés des centres-villes et centres-villages**

Aux côtés des terrains non construits situés au sein des enveloppes urbaines, le PLUi souhaite faire du réinvestissement des nombreuses friches et autres ilots dégradés présents au sein des centres-villes et centres-villages un axe de développement.

S'il constitue une potentialité intéressante pour requalifier l'espace urbain et redynamiser les centralités concernées, le renouvellement urbain de ces friches, souvent lié à d'importants coûts de démolition et de remise en état des terrains concernés, s'avère complexe à mettre en œuvre et incertain.

S'ils souhaitent mettre en œuvre les outils nécessaires pour l'encourager, les élus des Vals du Dauphiné ne souhaitent pas pour autant que ce caractère incertain ne remette en cause les objectifs de développement qu'ils se sont fixés. Il s'agit donc de ne pas compter sur le renouvellement urbain pour produire les logements programmés.

Sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet qualitatif et « porteur de centralité », les logements nouvellement créés dans le cadre du renouvellement urbain (réhabilitations, démolitions / reconstructions) de parcelles déjà construites ne seront pas comptabilisés dans le nombre total de logements construits *(à l'exception du cas particulier de la ville-centre de La Tour du Pin, qui dispose de peu de foncier libre disponible, et d'une offre abondante de terrains en renouvellement urbain)*.

Ces logements, qui ne suscitent aucune consommation foncière nouvelle, sont considérés comme de « bonnes pratiques » à encourager, sans que cela ne pénalise les communes sur leurs autres possibilités de développement.

- **Maintenir des possibilités de développement d'une offre de logements individuels adaptés aux familles dans les secteurs périphériques des enveloppes urbaines centrales ou au sein des hameaux, tout en veillant à :**

  - Limiter ou traiter l'urbanisation linéaire le long des voies et surtout le long des principales voies de communication du territoire (RD1006, RD1516, RD51, RD16...), pour maintenir la lisibilité des enveloppes urbaines dans le grand paysage et préserver des coupures d'urbanisation favorables aux continuités écologiques et à la valorisation des points de vue
  - Maitriser la densification pour maintenir le caractère rural des hameaux et des secteurs d'habitat périphériques et assurer une transition entre espaces centraux et espaces agricoles et naturels.

L'urbanisation des enveloppes urbaines périphériques devra se limiter à la construction des terrains en "dents creuses", sans nouvelle extension possible pour ne pas concurrencer le réinvestissement des centralités.

- **Stopper l'extension des enveloppes urbaines périphériques (hameaux et quartiers isolés), non « porteuses de centralité », ainsi que le mitage de l'espace agricole et naturel**

Si le réinvestissement et le développement des enveloppes urbaines centrales constituent les leviers du développement souhaité sur les territoires des Vallons de la Tour et de la Vallée de l'Hien, l'extension des enveloppes urbaines périphériques doit à contrario être abandonné. Seul le parachèvement maitrisé de l'urbanisation à l'intérieur de ces enveloppes (dans le cadre de la construction des "dents creuses") peut être envisagé, tandis que leur extension au détriment de l'espace agricole et naturel qui les entourent, et a fortiori le "mitage" les constructions individuelles au sein de ces espaces, doivent être proscrits.

Favoriser l'appropriation, l'animation et la qualité de vie des centres urbains

La centralité, l'attractivité, le rayonnement et l'animation d'un quartier (le plus souvent un centre-village ou centre-ville) vis-à-vis de son environnement est étroitement lié aux fonctions qu'il propose. Plus un quartier est doté en équipements, services, activités, espaces publics, plus son degré de centralité vis-à-vis de son environnement sera important.

Pour autant, la composition et les formes urbaines jouent aussi un rôle important dans le fonctionnement, l'usage et la perception que l'on a de la centralité.

Ainsi, plus les équipements, services et activités proposés par la centralité seront concentrés, accessibles, et éventuellement « mis en scène » par des espaces publics de qualité, appropriables par leurs usagers, plus la centralité sera perçue et vécue comme telle.

Dans cet esprit, pour renforcer le fonctionnement et l'appropriation des centres-villes et centres-villages, et enrayer le phénomène de « dilution de la centralité » à l'œuvre, le PLUi fait le choix de promouvoir un confortement des centralités basé sur les objectifs suivants :

- **Soutenir la mixité des fonctions urbaines au cœur des centres – villes et centres-villages :**

La mixité fonctionnelle consiste en une proximité étroite des différentes activités urbaines au sein d'un même quartier, de sorte que chacun puisse y trouver une réponse à ses besoins sans avoir besoin de le quitter. Cette mixité fonctionnelle permet ainsi de "fixer" les habitants et usagers, de réduire les nuisances liées aux déplacements (notamment les déplacements motorisés), et d'apporter animation, vitalité et dynamisme à différentes périodes de la journée, de la semaine ou de l'année dans les différents espaces urbains.

La recherche de la mixité fonctionnelle se traduit par deux actions concrètes pour créer une "émulation" au sein des centralités urbaines :

- Favoriser la concentration des activités d'animation et équipements "lieux de vie" et de sociabilité à proximité des zones d'habitat pour renforcer la centralité et créer une « émulation », et valoriser leur accessibilité.
- Soutenir l'activité commerciale de centre-ville, en particulier à La Tour du Pin, en valorisant un parcours commercial continu et qualitatif, qui s'appuiera sur le maintien des rez-de-chaussée commerciaux qualitatifs et attractifs, à protéger, et la requalification des espaces publics et voiries au service d'une déambulation en centre-ville plus agréable et incitative.

- **Promouvoir des formes et densités bâties diversifiées pour rendre le paysage urbain lisible et marquer les centralités**

En accompagnement d'une programmation favorable à la mixité des activités et des usages, les formes urbaines proposées au sein des centralités seront adaptées aux fonctions accueillies.

Ainsi, dans les centralités, *le* PLUi encouragera à des formes urbaines densifiées, et orientera les constructions vers des gabarits, des volumétries, des implantations ou un rapport à l'espace public qui contribueront à rendre les centralités plus visibles et vivantes.

A contrario, en lien avec la vocation que l'on souhaite donner à chaque quartier, dans les quartiers résidentiels périphériques, les aménagements favoriseront la détente, le calme, le repos et l'intimité des logements construits, rendant plus perceptible la proximité des espaces naturels et agricoles non construits.

Maintenir le niveau d'accessibilité du territoire, tout en veillant à limiter les nuisances liées aux infrastructures pour améliorer l'image, l'attractivité et le cadre de vie du territoire

Cette orientation se traduit par les objectifs suivants :

- **Requalifier les voiries structurantes du territoire (RD 1006, RD 1516, RD 16, RD 51) et impulser le renouvellement urbain de leurs abords**

La requalification des voiries visera à les rendre plus attractives aux modes doux (vélos, piétons), en créant des cheminements continus, sécurisés, confortables et agréables (végétalisation, aire de repos avec mobilier urbain et mise en valeur du patrimoine paysager et/ou urbain alentours…).

En permettant d'apaiser les circulations du val de Bourbre par un traitement plus qualitatif du réseau viaire, cet objectif de requalification pourrait également à terme favoriser le renouvellement urbain des abords des voiries concernées (particulièrement la RD 1006). Certaines friches ou certains bâtis délaissés ou peu qualitatifs pourraient en effet retrouver une attractivité et leur mutation être ainsi encouragée.

- **S'appuyer sur la Bourbre comme nouvel axe mode doux paysager et « épine dorsale » du territoire et du projet intercommunal, de Cessieu à St-Didier-de-la-Tour via Rochetoirin, Saint-Jean-de-Soudain, La Tour-du-Pin et Saint-Clair-de-la-Tour**

Le val de Bourbre a vocation à devenir un nouvel axe modes doux structurant du territoire, s'inscrivant dans le cadre de la mise en œuvre du schéma "modes doux", dans une démarche de valorisation du paysage urbain et rural sur l'ensemble du territoire.
A une échelle plus fine, il s'agira également d'assurer la continuité et la liaison des centralités avec ce nouveau "grand itinéraire modes doux", en développant un maillage piéton et cyclable d'hyper-proximité au sein des centralités, visant à encourager les interactions entre "axe modes doux" renforcé du val de Bourbre et trame piétonne et cyclable des centres-villes et centres-villages. Le maillage modes doux du territoire doit favoriser les échanges et interpénétrations d'une échelle à l'autre, pour encourager la visite et la pénétration au sein des centralités, au service de leur animation et de leur dynamique commerciale et touristique.

- **Mailler le plus possible les communes entre elles et faciliter les liens aux gares et à la centralité majeure de la Tour du Pin.**

Dans la démarche de requalification des voiries et d'affirmation du val de Bourbre comme nouvel "axe modes doux" structurant du territoire, une priorité devra être accordée aux liaisons inter-polarités (par exemple la liaison Cessieu - ZA de St-Jean-de-Soudain - centre-ville de La Tour-du-Pin - zones du martinet, de la Corderie et centre-ville de St-Clair-de-la-Tour) et à l'amélioration des accès aux gares de Cessieu et de la Tour du Pin

La démarche de requalification des voiries structurantes du territoire, d'affirmation du val de Bourbre et des liaisons inter-polarités et aux gares en tant qu'axe modes doux prioritaires devra s'inscrire dans une démarche globale pouvant aller au-delà du PLUi.

En cas de besoin, le PLUi pourra mettre en place des emplacements réservés visant à favoriser l'acquisition des tènements nécessaires à la réalisation de tronçons manquants et non maitrisées par la collectivité.

Toutefois, cet objectif pourra trouver sa traduction dans une démarche de requalification plus large, hors PLUi, concrétisée par l'intervention de la collectivité dans le réaménagement des voiries et espaces publics.







4. Favoriser un développement économique cohérent à l'échelle des Vals du Dauphiné dans des espaces de qualité

Les principaux constats

Le territoire bénéficie d'une bonne attractivité en lien avec la qualité de vie proposée, la qualité des infrastructures. Il propose une mixité d'activités, de l'artisanat aux entreprises de pointe et renommées. Les zones d'accueil sont toutefois de qualité perfectible en termes de lisibilité et d'aspect paysager.

Il existe une problématique spécifique liée au foncier et au bâti disponible :

- Un foncier nu rare : très peu de surfaces de foncier nu à vocation économique disponibles (14,6ha) et facilement mobilisables en leur sein (6,8 ha disponibles immédiatement) ;
- La présence de friches économiques disponibles en nombre important, mais complexes à mobiliser : certaines implantées hors zonage « activités » et dont seule une partie fait aujourd'hui l'objet d'études de potentiel de mutation ;
- De très nombreuses entreprises sont localisées au sein du tissu urbain, dont l'activité a souvent évolué au cours des dernières décennies, avec des locaux partiellement vacants ou sous-dimensionnés. Ces activités ne sont pas toujours adaptées au tissu urbain (accessibilité, gêne vis-à-vis des riverains) et peuvent nécessiter des espaces et des bâtiments davantage adaptés posant la question des possibilités de relocalisation et de son échéance.

Concernant les commerces, la densité alimentaire et non alimentaire est proche de la moyenne départementale, et répondant aux besoins des résidents en termes de surfaces. Une distinction est à faire entre une offre d'hyper proximité dédiée à la satisfaction des besoins courants côté Vallée de l'Hien et la présence d'un centre-ville majeur du côté des Vallons de la Tour.

Les achats hebdomadaires sont effectués majoritairement au sein du territoire, et la ville centre apporte une dimension importante en matière de **services aux particuliers comme aux entreprises.**

L'activité commerciale de la ville-centre est toutefois fragilisée par la paupérisation des habitants et par un rayonnement limité sur les communes extérieures : le pôle commerçant trouve difficilement sa place (vacance commerciale, peu de visibilité, offre de qualité moyenne, très faible présence de commerces en équipements de la personne ou de la maison…), concurrencé par la zone périphérique principale des « Vallons » incluant une offre commerciale peu qualitative et très peu lisible, et des projets étirant le linaire commercial. De plus, l'environnement marchand est très concurrentiel, avec la proximité des zones commerciales des agglomérations voisines.

Concernant l'agriculture, elle représente une activité économique importante sur le territoire, notamment sur la partie plus rurale de la Vallée de l'Hien. En 2016, 154 sièges d'exploitation ont été recensés sur le territoire. Néanmoins, la crise de l'élevage touche durement cette profession contraignant les exploitants à changer leur mode de fonctionnement : la taille des exploitations est de plus en plus importante, les productions tendent à se diversifier, de nombreux agriculteurs changent leur mode de production (notamment vers plus d'agriculture biologique) ou ont une activité extérieure. Par ailleurs, les filières courtes de commercialisation se développent (ventes sur les marchés, à la ferme…).

La présence de silos sur le territoire permet aux agriculteurs de limiter le temps et les coûts de déplacement. Il s'agit d'un atout important pour cette activité

Enfin, cette activité représente un potentiel touristique à renforcer. Par exemple, 2 gîtes à la ferme et un accueil paysan sont aujourd'hui recensés sur le territoire.

Les objectifs

Rechercher le développement de l'emploi local

Le PLUi recherche des conditions favorables à la création d'emplois locaux dans l'ensemble des secteurs économiques. Même si la résidentialisation s'accroît, il s'agit bien d'offrir la possibilité d'habiter et de travailler sur le territoire.

Favoriser un développement économique cohérent

La réflexion sur la vocation et la capacité d'accueil des secteurs d'activité s'inscrit à l'échelle des Vals du Dauphiné pour une cohérence globale dans l'accueil économique en lien avec le schéma de développement économique du territoire. Aussi les orientations suivantes ne sont pas à considérer comme exhaustives, mais comme des axes privilégiés de travail, la mise en œuvre du schéma de développement économique pourra nécessiter de développer d'autres orientations, le PLUi devra permettre leur mise en œuvre. Il s'agit principalement :

- D'améliorer la lisibilité des secteurs d'accueil (clarification des vocations, hiérarchisation des zones entre les espaces structurants d'échelle communautaire et les zones de proximité, qualité paysagère et urbaine des sites d'accueil…) ;
- De répondre à la demande endogène au territoire : permettre la relocalisation d'entreprises implantées en centralité urbaine et dont les besoins et le fonctionnement ne sont plus compatibles avec la réappropriation et la valorisation des centres ;
- De répondre à la demande exogène en lien avec l'attractivité du territoire (accessibilité, cadre de vie…).

Renforcer la qualité d'accueil

Il s'agit de favoriser le développement de la qualité des zones d'activité économique pour une image améliorée, une attractivité accrue et plus de cohérence à l'échelle du territoire des Vals du Dauphiné : améliorer leur accessibilité, l'accueil de services aux entreprises, renforcer la desserte par les réseaux numériques.

Ainsi, le PLUi permet :

- L'optimisation du foncier au sein des zones existantes, par renouvellement urbain ou densification ;
- La requalification des friches conservant leur vocation économique (par exemple La Ferrossière à Saint-Didier de la Tour) ;
- La diversification des activités sur des sites adaptés (accessibilité, compatibilité avec l'environnement immédiat notamment les habitations) ;
- Le développement d'espaces de télétravail ou de « coworking » afin de limiter les flux domicile/travail, notamment sur les secteurs de la Tour de Pin et de Saint-Victor de Cessieu (en complément de l'espace en cours de création à La Corderie).

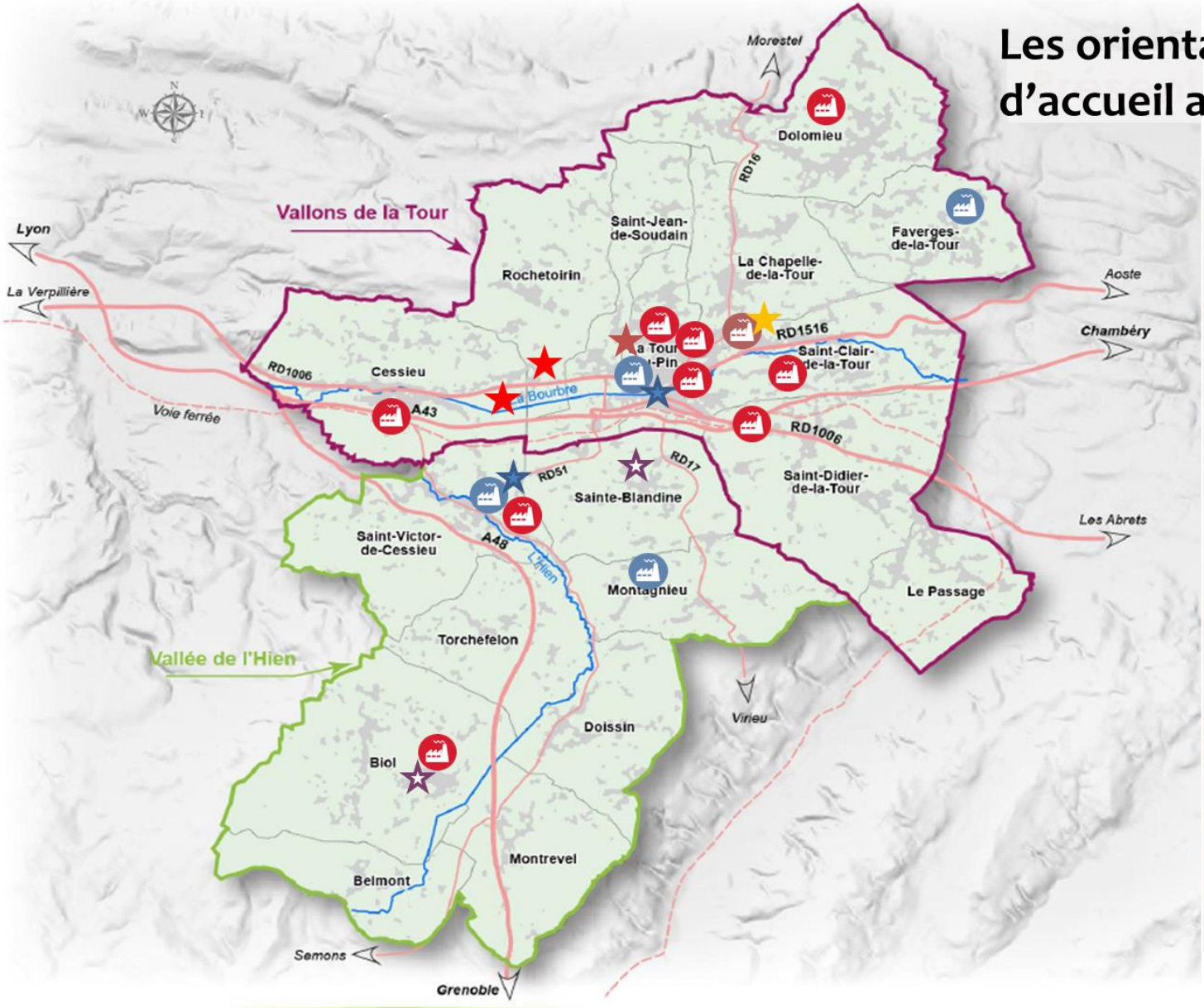
→ **Les sites de développement prioritaires identifiés pour les prochaines années sur le territoire :**

- *Le secteur de la ZAE des Vallons (extensions à Rochetoirin et Cessieu), avec une vocation plutôt commerciale sur la partie nord de la zone (au nord de la RD 1006) et plutôt industrielle au Sud.*
- *Permettre l'extension de la ZAE de Bel Air à Sainte-Blandine et de la ZAE de Biol (notamment en vue de la relocalisation du Silo) en fonction des demandes, ces zones demeurant à vocation artisanale principale.*

→ Le PLUi se réserve la **possibilité de développer d'autres sites en fonction des besoins** qui ne pourraient pas être satisfaits dans les zones existantes ou en projet

→ Le secteur à enjeu de développement économique de l'aérodrome de Cessieu ne figure pas dans les priorités à moyen terme en raison de la complexité actuelle de l'accessibilité du site et de secteurs d'extension déjà prééquipés (ZA des Vallons) qui paraissent prioritaires. Toutefois, si le contexte notamment en matière d'accessibilité évolue dans les prochaines années, cette orientation pourra être revue, sans être incompatible avec le PADD.

Les orientations en matière d'accueil artisanal et industriel



- Potentiel de création de nouveaux espaces de coworking (non exhaustif)
- Sites identifiés pour l'ouverture de foncier à vocation économique : grands tènements
- Sites identifiés pour l'extension de zone d'accueil pour de petites unités de production (artisanat)
- Mutation d'anciens ateliers de production en activités non nuisantes
- Projet (en cours) de La Corderie à haute qualité architecturale et environnementale (artisanat, pépinière, espace de coworking + équipements et habitat)
- Friches avec études à finaliser pour leur devenir
- Friches sans études en cours – vocation à définir
- Friches en cours de réaménagement

Pour un développement commercial équilibré

Le PLUi cherche à **prioriser le commerce de centralité et à clarifier les complémentarités commerciales,** notamment :

- En créant les conditions du **maintien et de la valorisation de la centralité commerciale de La Tour du Pin** (valorisation des espaces publics, accessibilité, hiérarchisation des stationnements, protection des linéaires marchands stratégiques) ;
- En **favorisant un maillage commercial fin** et en maintenant le commerce de proximité existant au cœur des centralités secondaires de Biol et de Saint-Victor de Cessieu. En parallèle, le PLUi crée des conditions favorables au maintien et au développement de commerces d'hyper proximité dans les villages ;
- En **freinant le développement de commerces isolés** (notamment le long des voies de circulation) ;
- En permettant le développement des grandes surfaces commerciales (+de 300 m² de surface de vente) uniquement sur les zones d'accueil dédiées (notamment la partie nord de la ZAE des Vallons à Rochetoirin et Saint-Jean de Soudain, ou encore au sein de la centralité commerciale de La Tour du Pin, etc.). Il s'agit de rechercher la complémentarité avec le commerce de centre-ville ;
- En permettant la protection de linéaires marchands structurants en plus de la ville-centre, par exemple sur les Bourg-relais ;
- En interdisant la création ou l'extension de galeries marchandes et du commerce de proximité dans les zones périphériques d'accueil commercial pour ne pas concurrencer le commerce de centralité.

→ **Remarque :** Les espaces d'exposition-vente liés aux activités de production sont autorisés dans l'ensemble des zones d'activités).

Rechercher le renforcement des activités de tourisme et de loisirs

Le PLUi entend axer le développement touristique en capitalisant sur l'environnement et le paysage. Il s'agit de :

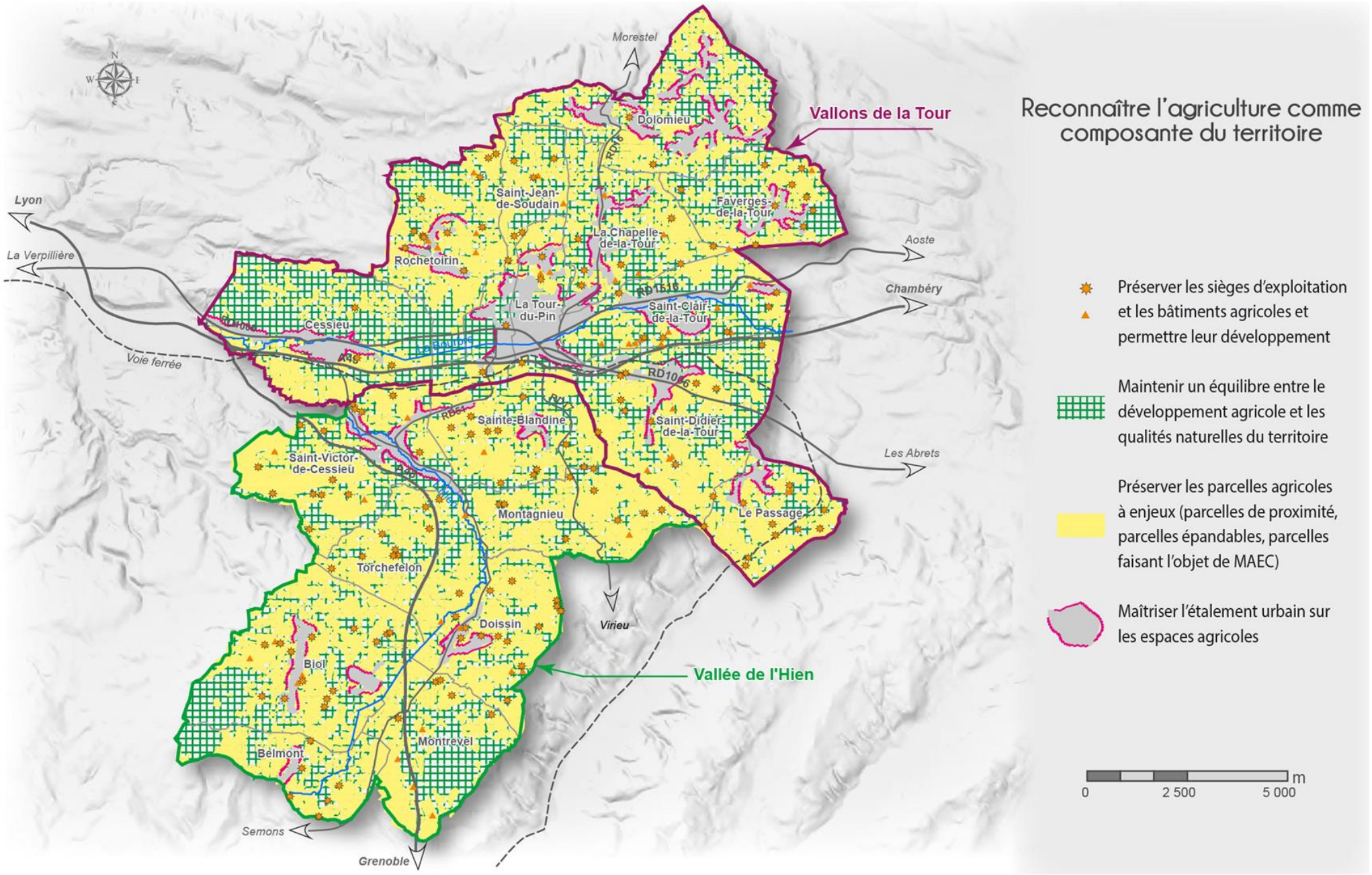
- Développer les activités de plein air et appuyer ce développement sur la présence d'étangs, du marais de la Bourbre, des nombreux cours d'eau et des espaces de nature : cheminements, voies vertes, espaces de loisirs, etc.
- Attirer la clientèle de proximité et de passage et développer les courts séjours ;
- Mettre en valeur l'offre de produits locaux : permettre la création d'espaces de vente dédiés ;
- Poursuivre la mise en valeur du patrimoine bâti ;
- Permettre le développement et la diversification des capacités d'hébergement « tous modes » (hôtellerie classique, hôtellerie de plein air et hébergement insolite, etc.) ;
- Retenir la clientèle « d'affaires » se rendant sur le territoire ou à proximité dans le cadre professionnel en adaptant les capacités d'accueil.

→ **Hors PLUi :** Les Vals du Dauphiné et ses partenaires en matière de tourisme pourront favoriser le développement de formules touristiques « clés en main » (logement/loisirs) en favorisant la mise en réseau des professionnels.

Valoriser l'agriculture comme composante essentielle du territoire

Le PLUi affirme une volonté forte de maintenir des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole en particulier en :

- **Préservant la fonctionnalité des sièges d'exploitation professionnels et les bâtiments agricoles** lorsque ceux-ci ne sont pas intégrés dans un espace urbanisé. Ainsi le PLUi laissera la possibilité de faire évoluer les bâtiments techniques et les structures des exploitations agricoles ;
- **Préservant le foncier nécessaire à l'activité agricole et les cohérences foncières des exploitations.** Il s'agit de maîtriser l'avancée des fronts urbains des bourgs et le mitage. En dehors des centralités des bourgs et villages, le PLUi n'autorisera pas de nouvelles urbanisations dans les secteurs situés hors des enveloppes urbaines des hameaux et des quartiers périphériques. Il créera des conditions favorables à la pérennisation des terres agricoles stratégiques (parcelles de proximité, parcelles épandables, parcelles faisant l'objet de MAEC) et limitera les changements de destination dans les espaces à fort enjeu agricole (secteurs de proximité des bâtiments techniques agricoles, secteurs de forte cohérence foncière agricole) ;
- **Permettant l'installation des exploitations professionnelles.** Le PLUi limitera les constructions à usage d'habitation des agriculteurs aux seules exploitations professionnelles ;
- **Encourageant le renforcement des filières de commercialisation et favorisant les synergies avec les structures commerciales et touristiques existantes.** Le PLUi recherche le maintien de l'accessibilité des installations collectives (silos par exemple) ou leur relocalisation. Il favorise les installations nécessaires à la vente de proximité et les structures de valorisation des produits ;
- **Maintenant un espace rural animé et vivant.** Le PLUi considère que l'espace rural est aussi un lieu de vie et permet la gestion des activités non agricoles présentes dans l'espace rural.
- **Préservant l'équilibre entre l'activité agricole, le maintien des milieux d'intérêt écologique et la diversité des paysages.** L'accompagnement paysager des bâtiments techniques agricoles (implantations dans les pentes, plantations des abords, couleurs, etc.) sera favorisé, les constructions agricoles dans les espaces d'entrée de villes et villages seront limitées et une priorité sera donnée à la conservation des milieux naturels à très forts enjeux écologiques.


Morestel
Vallons de la Tour
Dolomieu
Saint-Jean-de-Soudain
Faverges-de-la-Tour
La Chapelle-de-la-Tour
Rochetoirin
Lyon
La Verpillière
Aoste
Chambéry
La Tour-du-Pin
Saint-Clair-de-la-Tour
Cessieu
Voie ferrée
Sainte-Blandine
Saint-Didier-de-la-Tour
Les Abrets
Saint-Victor-de-Cessieu
Montagnieu
Le Passage
Torchefelon
Virieu
Doissin
Biol
Vallée de l'Hien
Montrevel
Bélmont
Semons
Grenoble
Reconnaître l'agriculture comme composante du territoire
Préserver les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles et permettre leur développement
Maintenir un équilibre entre le développement agricole et les qualités naturelles du territoire
Préserver les parcelles agricoles à enjeux (parcelles de proximité, parcelles épandables, parcelles faisant l'objet de MAEC)
Maîtriser l'étalement urbain sur les espaces agricoles
0
2 500
5 000
m

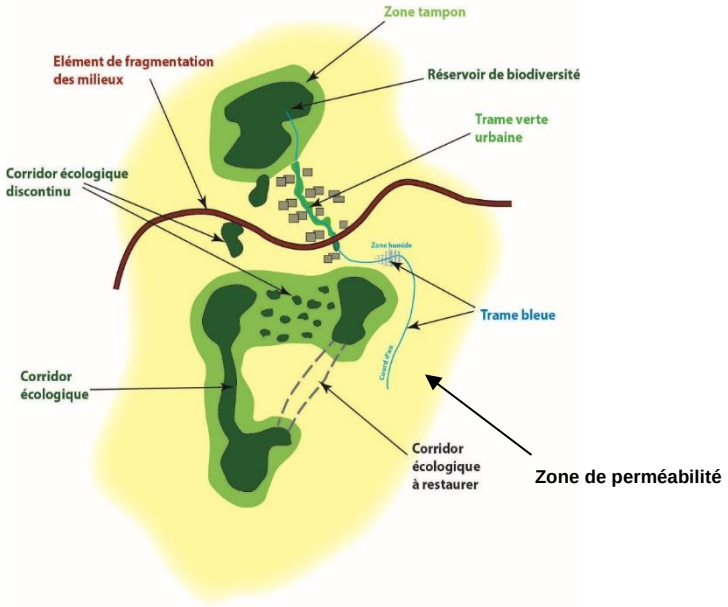
5. Maintenir les qualités naturelles et paysagères comme support d'attractivité

Les principaux constats

Les caractéristiques physiques et naturelles du territoire

Le territoire est riche de son patrimoine naturel lié principalement aux milieux humides (zones humides, marais, tourbières). Cette biodiversité est encore bien préservée et reconnue par des identifications réglementaires (ZNIEFF, ENS). Des corridors écologiques fonctionnels, identifiés à l'échelle du territoire, permettent aux espèces de circuler entre ces réservoirs de biodiversité.

Schéma de principe de la trame verte et bleue (TVB)



Les différents corridors écologiques identifiés sur le territoire sont les suivants :

- Corridors écologiques contraints entre le Nord et le Sud de la continuité urbaine allant de Cessieu à Saint-Clair-de-la-Tour (identifiés par le SRCE et le SCoT et déclinés à l'échelle parcellaire dans le cadre du diagnostic du PLUi) ;
- Corridors écologiques boisés reliant les massifs boisés ;
- Corridors aquatiques liés au cours d'eau et zones humides ;
- Trame verte urbaine associée aux milieux contraints.

La qualité des eaux superficielles sur le territoire est relativement mauvaise, en raison notamment d'une pollution aux hydrocarbures. Les stations d'épuration, qui sont souvent en limite de capacité peuvent aggraver à cette pollution.

Le territoire est marqué par la présence de risques naturels associés aux inondations, crues, ravinements, ruissellements et mouvements de terrain. D'autre part, les grands axes de circulation et la voie ferrée peuvent générer des **nuisances sonores.**

Sur le territoire des Vallons de la Tour, le **potentiel d'énergies renouvelables** (principalement solaire photovoltaïque et géothermie sur sonde) a été identifié dans le cadre de la démarche TEPOS

L'identité paysagère du territoire

Le territoire et le paysage qu'il donne à voir est le fruit d'une interaction réciproque entre l'homme et ses activités et des caractéristiques physiques et naturelles préexistantes. Le territoire est à la fois le déterminant, le cadre qui va structurer l'homme, et le déterminé, la résultante de son intervention.

Le paysage des Vallons de la Tour et de la Vallée de l'Hien peut ainsi être perçu et lu à la lueur de cette double influence naturelle et culturelle, géographique et historique.

Il est **structuré par un socle géographique constitué de deux cours d'eau majeurs, la Bourbre et l'Hien, qui ont façonné le territoire et son paysage en plusieurs entités distinctes :**

- ***Le vaste plateau du Nord de Bourbre***, de Cessieu à Dolomieu, aux versants assez escarpés, préservés de l'urbanisation et occupés par un important couvert forestier
- ***La vallée de la Bourbre*****,** bordée, au Nord, par les coteaux escarpés du plateau, bénéficie d'une largeur importante lui conférant les atouts d'une plaine, d'abord agricole, puis peu à peu « colonisée » par l'urbanisation et fortement impactée par les grandes infrastructures de transports. A la fois lieu de passage "vitrine" du territoire et "point noir" dont les qualités paysagères ont été ignorées ou malmenées par l'urbanisation récente, elle constitue un élément majeur du paysage ;
- ***La vallée de l'Hien***, enserrée entre deux coteaux qui se font face, avec un contraste Nord-Sud important : large et ouverte au Sud, la vallée se resserre à l'approche de la confluence avec la Bourbre (« seuil de St-Victor et Montagny). Les caractéristiques de cette vallée génèrent un rapport de covisibilité important d'un coteau à l'autre, et de remarquables points de vue depuis les rebords de plateaux vers la vallée, depuis la vallée vers les coteaux ou d'un coteau à l'autre.

Complétant les qualités physiques et naturelles du territoire, l'histoire politique, militaire et économique du Dauphiné a également laissé les traces d'un patrimoine bâti abondant :

- Longtemps pris en étau entre Royaume de France et Royaume de Savoie, le territoire, partie intégrante de l'ancien Dauphiné, compte de nombreux châteaux et maisons fortes, témoins des logiques défensives comme des besoins de « représentation » d'une certaine époque ;
- Les ressources naturelles (terre dauphinoise) et le positionnement géographique du territoire ont permis l'émergence d'une économie locale basée sur le développement de savoirs faires et productions artisanales et industrielles spécifiques (bâtiments en pisé, constructions industrielles avec toitures en « sheds », en briques rouges, en pierres, cheminées…)








Les objectifs

Maintenir les qualités naturelles comme support d'attractivité

Le PLUi cherche à valoriser les espaces naturels qui sont des vecteurs d'attractivité :

- En ne recherchant pas une sanctuarisation systématique des espaces naturels, mais au contraire leur valorisation comme vecteurs d'usages (loisirs, tourisme, espace pédagogique, etc.).
- En enrichissant un réseau de proximité permettant de rapprocher la nature de la ville par des cheminements, des aires de loisirs, des jardins, les noues, etc. propices à la « nature ordinaire »
- En intégrant les enjeux écologiques dans les aménagements

La protection des réservoirs de biodiversité et du fonctionnement écologique sera recherchée. Le PLUi hiérarchise les corridors écologiques en trois niveaux.

La trame primaire concerne les corridors et les réservoirs de biodiversité majeurs de niveau SCoT et SRCE. Le PLUi veille à protéger ces corridors, en particulier dans les espaces où ils sont contraints. Le PLUi prévoit de ne pas renforcer la pression par l'urbanisation sur les secteurs :

- Des marais de la Tour (commune de Cessieu). Cette zone est un point d'appui essentiel de la trame verte et bleue du Nord-Isère. Entre Cessieu et la Tour du Pin, le pincement de l'urbanisation s'accentue et les dernières zones humides, le canal Mouturier et des Marais, permettent d'éviter la discontinuité qui serait préjudiciable au fonctionnement écologique de ce secteur. Le franchissement de l'A43 et de la voie ferrée doit être restauré pour garantir la fonctionnalité de ce corridor, en direction de la Vallée de l'Hien, comme au Nord, vers les grands coteaux boisés de Cessieu.
- Du plateau de vignes (commune de Saint-Clair-de-la-Tour). Ce corridor s'articule entre le Nord de la commune de Saint-Clair-de-la-Tour et la plaine de la Bourbre. A la jonction de l'A43 de la voie ferrée, les points de passage sont peu nombreux et la connexion est dégradée. Le sud présente pourtant des qualités écologiques avec une trame bleue s'appuyant sur les ruisseaux de Jaillet et des Moulins, le Lac St Félix. Les fronts urbains doivent être maitrisés pour préserver les dernières continuités d'espaces naturels et agricoles.
- De la ZAC de la Corderie (communes de Saint-Clair-de-la-Tour et La-Chapelle-de-la-Tour). Ce corridor est situé à l'Est du précédent, et permet également un déplacement des espèces selon un axe Nord-Sud. La principale contrainte identifiée concerne le franchissement de l'A43. Le PLUi veillera à ne pas entraver la restauration de ce corridor prévue dans le cadre du contrat vert et bleu.

La trame secondaire concerne les corridors d'intérêt à l'échelle des Vals du Dauphiné. Les liaisons entre réservoirs sont formées par de grands ensembles, des « continuums » de milieux naturels dont la fonctionnalité écologique est suffisante pour que les espèces s'y déplacent sans contrainte. On parlera alors de corridors paysagers, principalement liés à des mosaïques de structures paysagères variées. Il s'agit notamment dans le cas des Vals du Dauphiné des cordons boisés et des continuums associés aux cours d'eau et leurs ripisylves. Ces corridors ne sont actuellement pas menacés. Le PLUi assurera les conditions de préservation de leur fonctionnalité en fonction des éléments qui les constituent (cours d'eau, ripisylves, boisements, haies structurantes…), il maintiendra les espaces de perméabilité par le maintien des fonctions agricoles.

Enfin, la trame tertiaire concerne la nature de proximité (les jardins, les parcs de l'espace urbain, les espaces de loisirs…). Au sein des espaces relativement contraints (zones urbanisées), les « coulées vertes » et « trames vertes urbaines » sont à préserver et à valoriser. Ainsi, le PLUi encourage à leur maintien pour les existants et leur renforcement dans le cadre des développements à venir

(végétalisation accrue des espaces de développement, utilisation d'espèces endogènes ou propices à la biodiversité dans les aménagements, les développements résidentiels et économiques).

Respecter le cycle et de la qualité de l'eau

Le PLUi vise à protéger la ressource aussi bien sur le plan quantitatif que qualitatif. Différentes mesures visent à atteindre cet objectif :

- Le développement urbain sera conditionné à la disponibilité en eau potable ;
- Les Espaces Utiles à enjeu caractérisé et non caractérisé pour l'eau et les milieux identifiés par le SAGE feront l'objet d'un zonage adapté ;
- L'urbanisation sera privilégiée dans les secteurs desservis par les réseaux collectifs d'assainissement, ou à défaut pour lesquels la mise en place de systèmes d'assainissement non collectifs performants est possible ;
- Une gestion adaptée des eaux pluviales sera recherchée (limitation de l'imperméabilisation, maintien d'espaces de pleine terre végétalisée dans les futurs développements, désimperméabilisation dans le cadre des opérations de renouvellement urbain).

Prendre en compte des risques dans les développements urbains

Le PLUi limite les développements dans les secteurs soumis aux risques. Notamment, le PLUi intègre les prescriptions des études d'aléas plus fines menées aux échelles communales.3

Gérer les nuisances liées aux infrastructures routières et ferroviaires

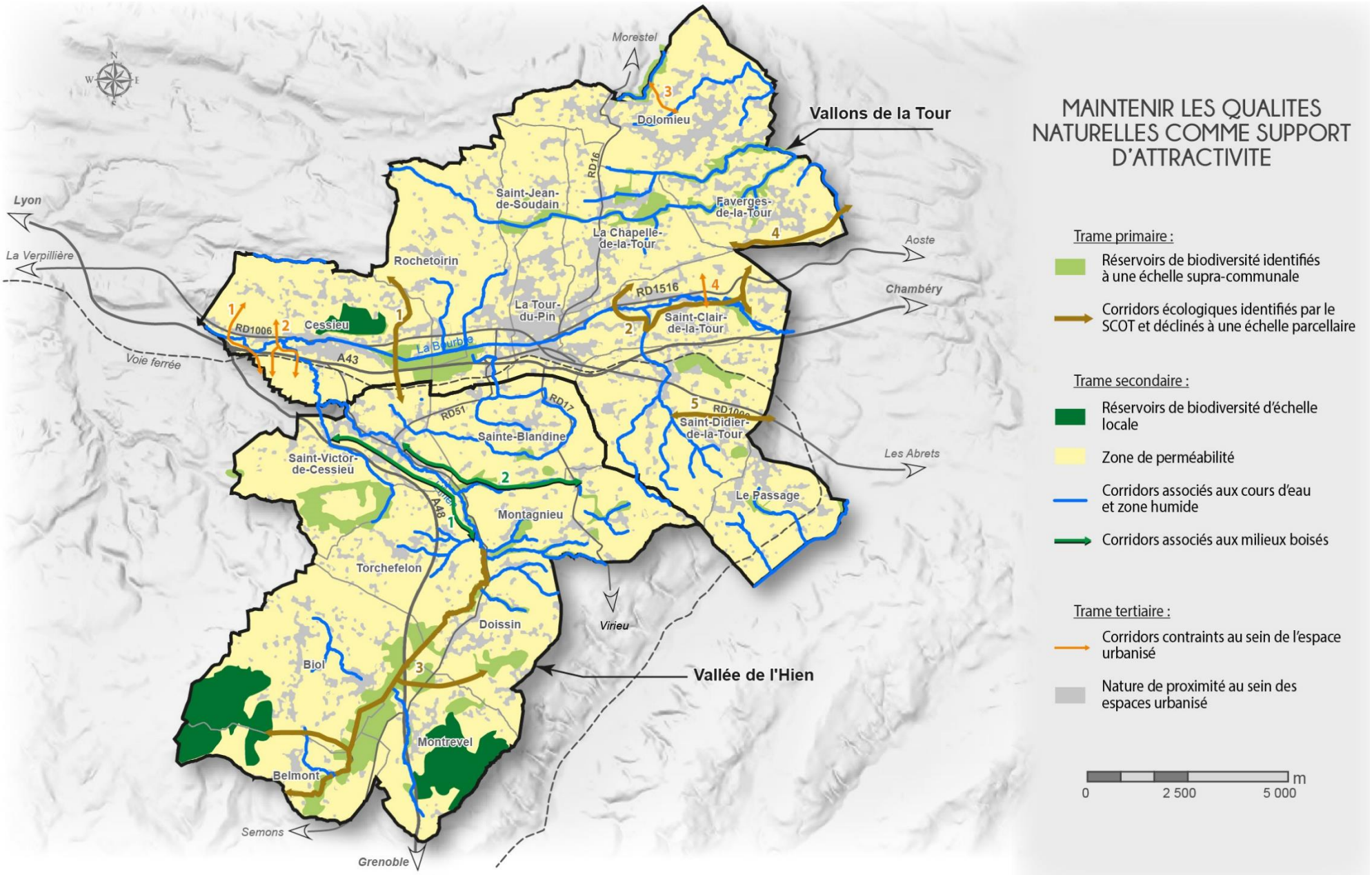
Le PLUi visera à réduire l'impact du bruit dans les modes d'aménagement par exemple par des espaces et des usages de transition entre les sources de bruit et les secteurs de développement résidentiels.

Participer aux objectifs de limitation les émissions de gaz à effet de serre

La ressource en énergie est aussi un facteur déterminant et sa diversification va jouer un rôle accru dans les années à venir face à l'érosion des énergies fossiles. Aussi, le PLUi prévoit d'identifier les ressources énergétiques locales mobilisables sur l'ex territoire de la vallée de l'Hien et d'intégrer les ressources énergétiques locales identifiées dans le cadre du projet TEPOS sur l'ex territoire des vallons et de la Tour.

La qualité environnementale et énergétique dans les secteurs résidentiels et économiques sera favorisée (compacité bâtie, accueil de constructions de conception bioclimatique…)

Enfin, le territoire s'organise pour favoriser la réduction des déplacements motorisés et des émissions de GES (renforcement des mobilités alternatives, densification des bourgs et des centralités…)


Morestel
Vallons de la Tour
Dolomieu
Saint-Jean-de-Soudain
Faverges-de-la-Tour
La Chapelle-de-la-Tour
Rochetoirin
Lyon
La Verpillière
Voie ferrée
Aoste
Chambéry
Les Abrets
Cessieu
La Bourbre
A43
RD1006
RD1516
La Tour-du-Pin
Saint-Clair-de-la-Tour
RD51
RD17
Sainte-Blandine
Saint-Didier-de-la-Tour
Saint-Victor-de-Cessieu
Montagnieu
Le Passage
Torchefelon
Doissin
Virieu
Biol
Vallée de l'Hien
Montrevel
Belmont
Semons
Grenoble
MAINTENIR LES QUALITES NATURELLES COMME SUPPORT D'ATTRACTIVITE
Trame primaire :
Réservoirs de biodiversité identifiés à une échelle supra-communale
Corridors écologiques identifiés par le SCOT et déclinés à une échelle parcellaire
Trame secondaire :
Réservoirs de biodiversité d'échelle locale
Zone de perméabilité
Corridors associés aux cours d'eau et zone humide
Corridors associés aux milieux boisés
Trame tertiaire :
Corridors contraints au sein de l'espace urbanisé
Nature de proximité au sein des espaces urbanisé
0
2 500
5 000
m

Projeter un paysage de qualité pour valoriser l'image du territoire et son cadre de vie

Conscients de l'impact du développement du territoire sur le paysage perçu et vécu, et mesurant le rôle majeur joué par le paysage dans l'image, le cadre de vie et l'attractivité du territoire, le PLUi souhaite l'intégrer pleinement dans son projet, en faire une composante à part entière, et non une simple résultante, du développement et de l'aménagement du territoire.

Il s'agit ainsi véritablement de "projeter" le paysage, de l'imaginer et de l'anticiper, pour le valoriser, et non le détériorer. Il s'agit de le façonner et pour forger une image positive du territoire.

Pour mener à bien ce "projet paysager", le PLUi envisage intervention globale et transversale, dans laquelle il s'agit de préserver et valoriser les qualités existantes comme de traiter les points les plus sensibles :

Préserver le paysage patrimonial existant

La préservation du paysage patrimonial recouvre à la fois le bâti et le non bâti, et l'articulation entre les deux, entre les "pleins" et les "vides" :

- **Protéger le patrimoine urbain, rural et bâti** : *les maisons et fermes dauphinoises en pisé, les châteaux, maisons fortes et maisons de maître, les jardins et parcs…*
- **Préserver le patrimoine naturel et les structures végétales du paysage non bâti** : *les boisements des coteaux, la trame bocagère des vallées et plateaux, les marais et zones humides des fonds de vallées, les vallons et talwegs qui structurent les villages…*

Le PLUi s'attache à mettre en place les outils permettant de maitriser l'évolution de ce patrimoine : adaptation des règles de constructibilité, adaptation des dispositions relatives à la qualité, urbaine et paysagère des constructions patrimoniales repérées.













Se développer en valorisant les qualités paysagères du territoire

Au-delà de la préservation de l'existant, et parce qu'il s'agit de poursuivre le développement du territoire le PLUi a une vision "dynamique" du paysage. Le PLUi vise à ce que les nouveaux projets de développement et d'aménagement s'insèrent de manière optimale dans leur environnement paysager, et contribuent à le valoriser.

Cet objectif trouve une traduction dans une double attention portée d'une part sur le rapport des projets urbains au grand paysage, et d'autre part sur leur relation plus étroite avec leur proche environnement.

Il s'agira ainsi, dans le cadre des projets de développement et de renouvellement urbain nouveaux, et particulièrement les plus significatifs et stratégiques, de :

- **Soigner l'urbanisation en tant qu'élément constitutif du grand paysage**

Les développements de l'urbanisation devront être menés en tenant compte de **leur impact et de leur visibilité dans le grand paysage**, une visibilité particulièrement forte compte tenu des caractéristiques physiques du territoire.

Le paysage existant doit conserver voire améliorer sa lisibilité, en rendant plus identifiables les enveloppes urbaines et les espaces naturels et agricoles, en limitant la "dilution" de l'urbain observée depuis la seconde moitié du XXème siècle et l'étalement urbain.

La réduction de l'étalement urbain : **la recherche d'une certaine compacité des enveloppes urbaines, la maitrise de la densité** sont autant de leviers identifiés par le PLUi pour parvenir à cet objectif, notamment par :

- *La préservation de l'homogénéité et la compacité des enveloppes urbaines en tenant compte des rapports de co-visibilité en particulier entre les coteaux*
- *La maîtrise de l'extension de l'urbanisation sur les points sensibles du paysage (coteaux, lignes de crêtes…)*
- *La limitation du développement d'une urbanisation le long des principales voies (RD 1006, RD 1516, RD 51, RD 16)*
- *La transition entre espaces urbains et espaces naturels en veillant au traitement qualitatif des franges de l'espace urbain en particulier dans les nouveaux fronts urbains*
- *La maîtrise de la densification qui ne doit pas aller à l'encontre du maintien des paysages verdoyants dans les espaces pavillonnaires en particulier*
- *La maîtrise de l'aspect extérieur des bâtiments, et notamment la « 5ème façade » (toitures)*

- **S'appuyer sur le patrimoine bâti et non bâti comme support des nouveaux projets d'urbanisation, en veillant à la prise en compte des morphologies urbaines et bâties existantes**

Les nouveaux projets d'aménagement et de construction devront également dialoguer avec leur proche environnement.

En particulier, **l'insertion dans la pente, la préservation d'un point de vue depuis l'espace public** (en évitant de le boucher par une construction), **la valorisation d'un monument ou bâtiment ancien ou rappelant l'histoire et l'identité du territoire** (en s'organisant autour de lui, en le laissant "respirer" au moyen d'un espace libre, aménagé de manière qualitative) ou encore **la recherche d'une continuité des volumétries et implantations des constructions** avec la trame urbaine et les formes bâties pré-existantes **seront recherchées.**

Encourager la requalification paysagère et urbaine des sites sensibles du territoire

Outre la préservation et la valorisation des qualités paysagères du territoire le projet paysager doit aussi tenir compte des secteurs de moindre qualité, davantage "banalisés" par l'urbanisation, ou en état de vétusté voire désaffectés. Ces éléments constituent des "points noirs" parfois fortement perçus et vecteurs d'une image négative du territoire, potentiellement contre-productive vis-à-vis de son attractivité résidentielle touristique et plus largement économique.

Parmi les objectifs prioritaires pour la requalification paysagère des sites jugés "sensibles" sur les territoires des Vallons de la Tour et de la Vallée de l'Hien, le PLUi se fixe de :

- **Redonner une cohérence paysagère à la « vitrine » du val de Bourbre urbanisé et préserver des perméabilités visuelles entre coteaux et vallée** (boisements et marais)

Cet objectif passe à la fois par des aménagements paysagers visant à requalifier l'existant, et notamment les infrastructures routières (dans le cadre du développement des aménagements modes doux et de la recherche de circulations plus apaisées), mais aussi par la préservation des quelques espaces de respiration encore présent le long de cette vallée. Il s'agit ainsi de :

- *Redessiner un linéaire urbain lisible, cohérent et qualitatif, encourager la requalification des zones d'activités*
- *Préserver des coupures d'urbanisation*

- **Favoriser le réinvestissement du patrimoine désaffecté** : *les anciens bâtiments agricoles en pisé et les friches industrielles qui jalonnent le territoire*

Le PLUi encourage la mutation de ce patrimoine, en habitation, en équipement, en activité économique ou de services, tout en conservant le plus possible ses qualités et son esprit, à l'instar du projet de la Corderie à St-Clair-de-la-Tour.

La rénovation et la réhabilitation privilégiées à la démolition/reconstruction doivent permettre d'inscrire les nouveaux projets de développement dans la lignée de l'héritage historique et de l'identité du territoire. Elles doivent être préférées, quand c'est possible économiquement et techniquement, pour "inscrire" les projets dans le territoire, leur donner plus "d'épaisseur", et rompre avec une tendance à la standardisation des constructions et du paysage. Cela peut permettre au territoire de se distinguer, de rester identifiable et de renforcer ainsi son attractivité par l'image.



Valoriser les principales entrées du territoire des Vals du Dauphiné

Le projet paysager pour les territoires des Vallons de la Tour et de la vallée de l'Hien met l'accent sur les "entrées du territoire", sur ce que le territoire révèle en premier au visiteur : entrées de villes, entrées de village...

De ce point de vue, le quartier gare à la Tour du Pin, les voies départementales et leurs abords, en particulier dans le val de Bourbre (RD 1006, RD 1516) et dans une moindre mesure dans la vallée de l'Hien (RD 51), et les accès autoroutiers constituent les entrées principales du territoire à préserver, requalifier ou valoriser dans les projets de développement et d'aménagement :

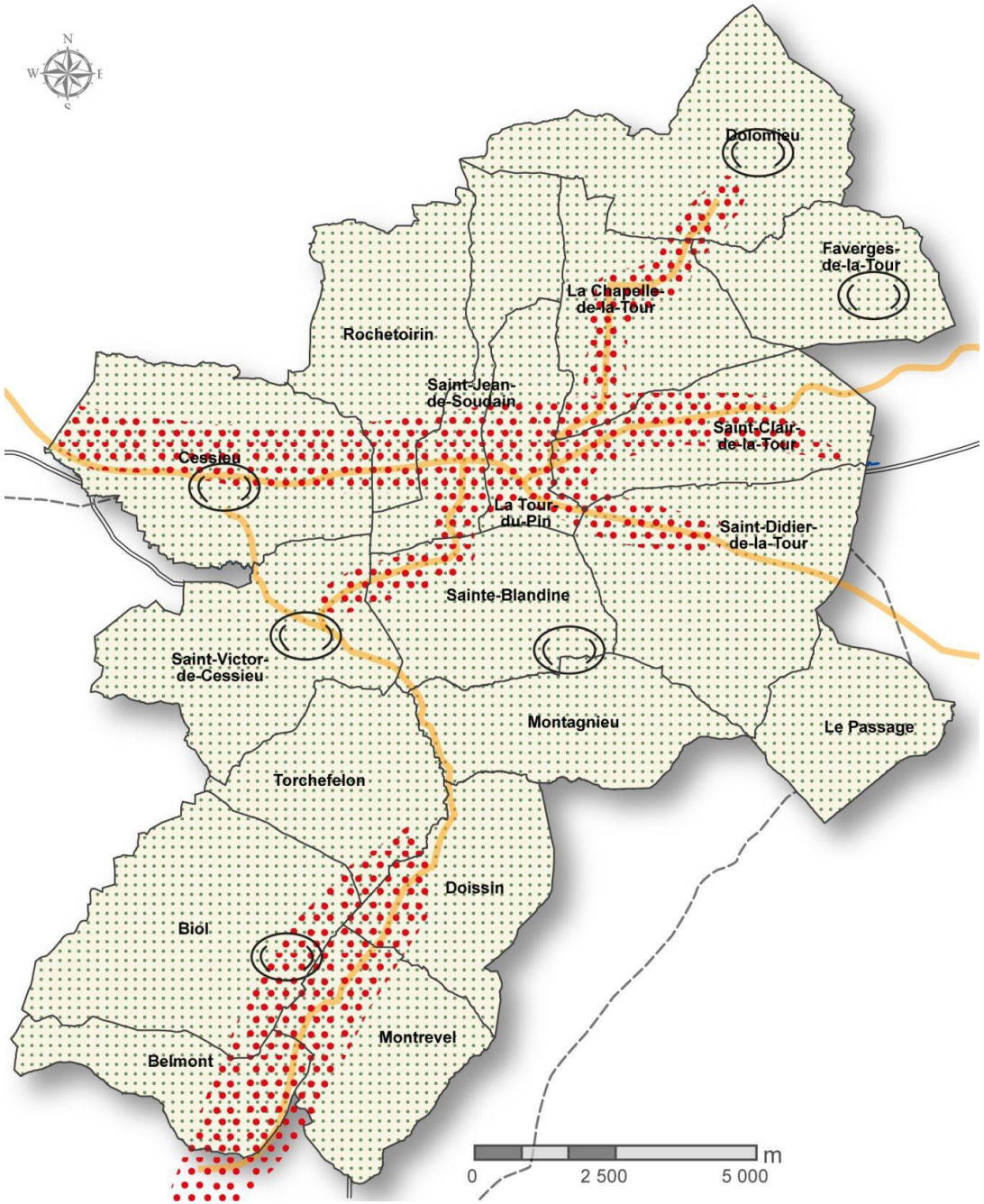
- *Pour les entrées situées dans les espaces urbanisés et en particulier dans le Val de Bourbre, le PLUi recherche la qualité des aménagements : végétalisation accrue, transitions entre les espaces traversés*

- *Pour les entrées de territoire situées dans les espaces ruraux, le PLUi recherche le maintien des ouvertures paysagères, la protection des éléments structurants le paysage rural (haies, espaces agricoles ouverts…)*









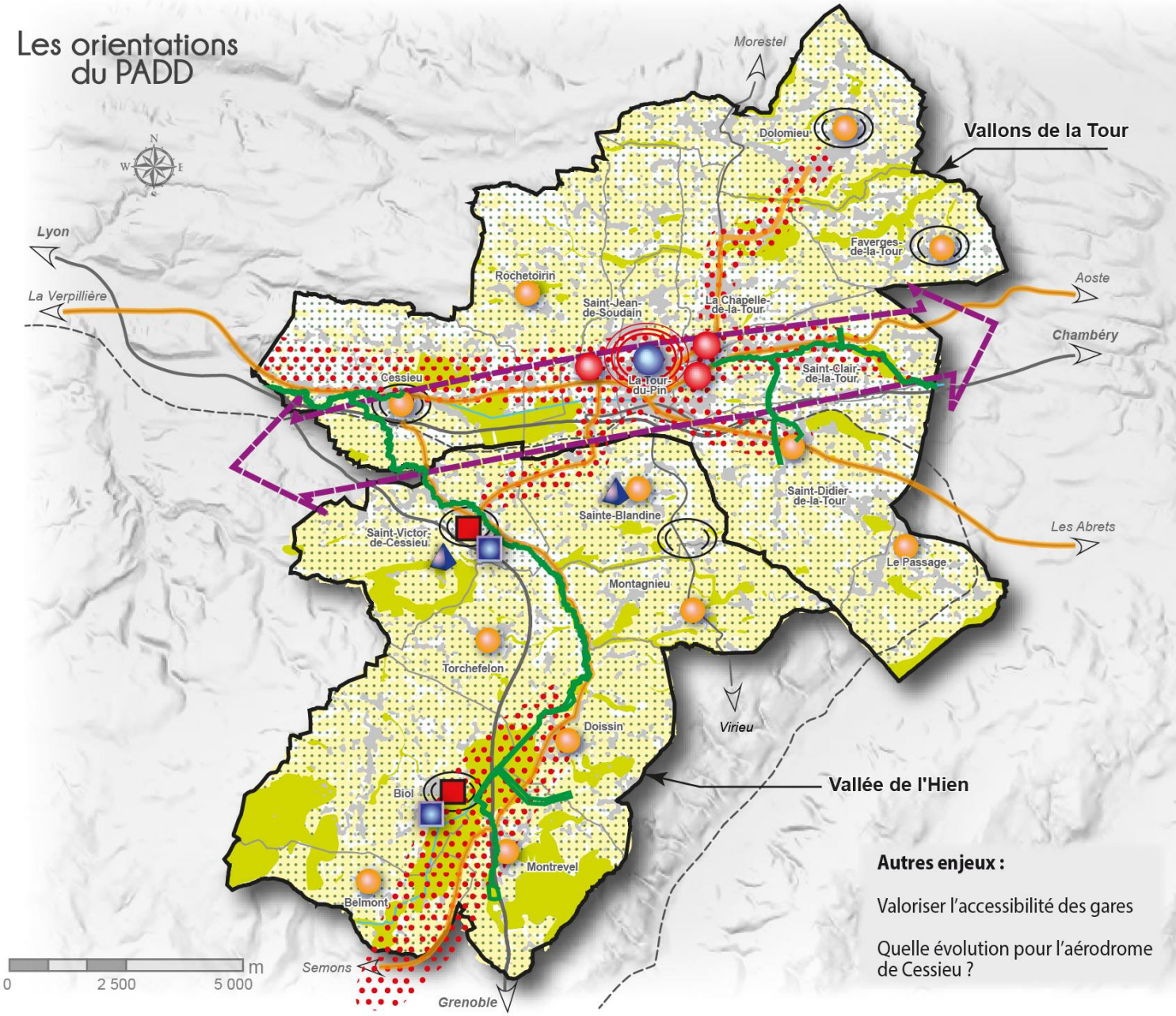
Maitriser l'urbanisation pour :

Préserver les qualités du paysage rural du territoire

Valoriser des ensembles urbains remarquables (silhouettes, points de vue, patrimoine...)

(Re)composer et (re)qualifier le paysage urbain (entrées de villes, étalement pavillonnaire...), en particulier autour des principaux axes de circulation

Les orientations du PADD



Autres enjeux :

Valoriser l'accessibilité des gares

Quelle évolution pour l'aérodrome de Cessieu ?

Préserver la biodiversité :

- Préserver les réservoirs de biodiversité associés aux milieux humides et boisés
- Préserver les corridors majeurs fonctionnels existants

Maitriser l'urbanisation pour:

- Préserver les qualités du paysage rural du territoire
- Valoriser des ensembles urbains remarquables (silhouettes, points de vue, patrimoine...)
- (Re)composer et (re)qualifier le paysage urbain (entrées de villes, étalement pavillonnaire...), en particulier autour des principaux axes de circulation

Protéger l'agriculture :

- Préserver les parcelles à forts enjeux pour l'agriculture (secteurs à forts potentiels agronomiques et économiques et sièges d'exploitation)

Favoriser les dynamiques urbaines :

- Conforter et valoriser la centralité principale
- Structurer les secteurs peri-urbains en continuité de la ville centre
- Conforter le développement des bourgs relais
- Favoriser l'animation des villages et la structuration des bourgs

Structurer l'accueil économique par :

- la complémentarité commerciale entre la ville centre et la périphérie
- l'affirmation de la vocation de secteurs d'accueil industriel pour répondre aux besoins du territoire élargi
- Valoriser l'attractivité commerciale de la ville centre de La Tour-du-Pin
- Contribuer à l'évolution du tissu économique local
- Conforter et valoriser l'offre commerciale de proximité des bourgs relais