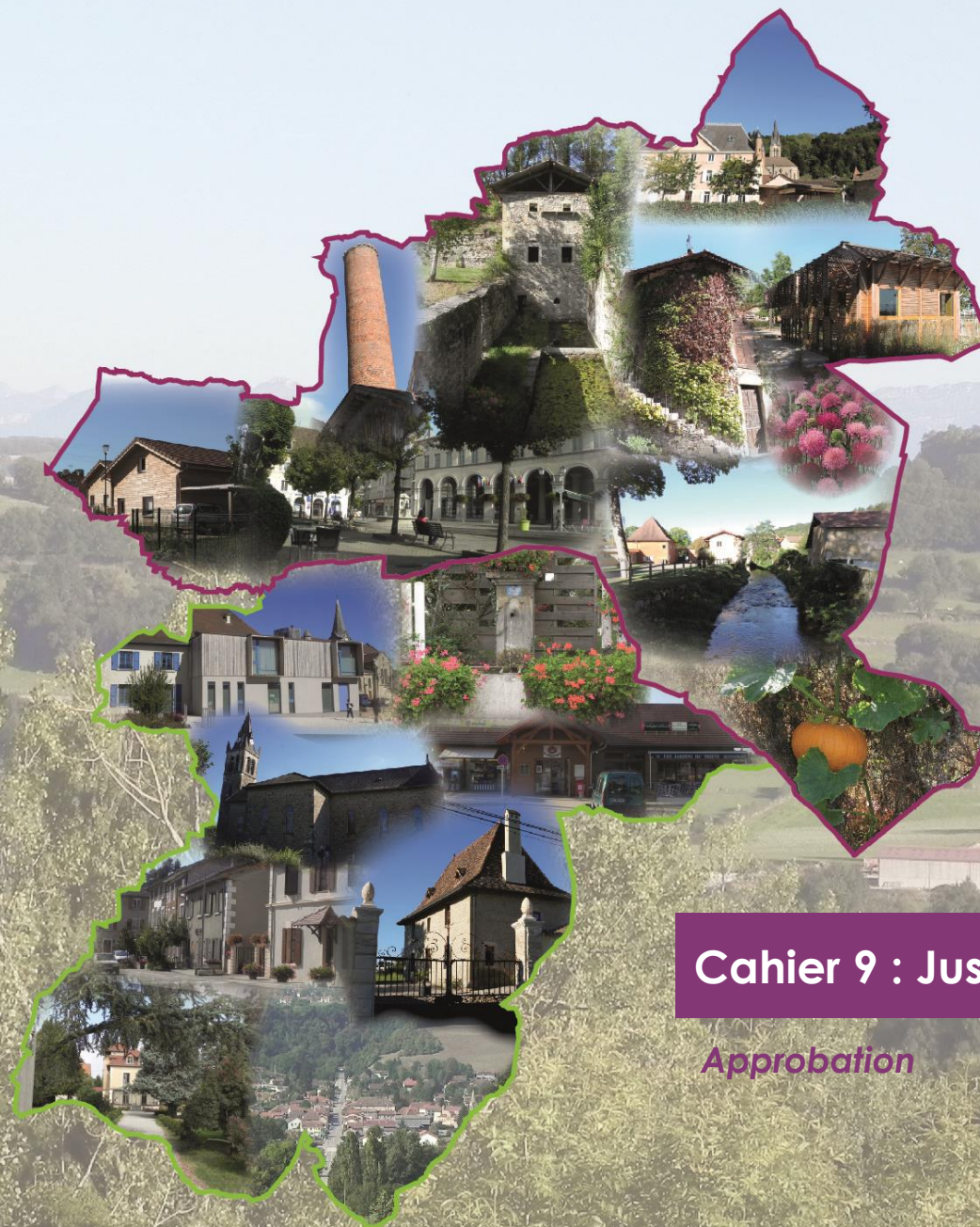




Cahier 9 : Justification des choix

Approbation

Sommaire

1	Préambule	4
2	L'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement	5
2.1	Maîtriser le développement à l'échelle du territoire en s'appuyant sur la valorisation de ses qualités et la mise en œuvre des objectifs de cohérence territoriale définis dans le cadre du SCoT Nord-Isère	5
	Le projet démographique	5
	Le projet résidentiel.....	12
	Le projet économique	19
	Le projet d'évolution des services à la population	20
2.2	La préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques.....	21
2.3	Les principes de préservation des valeurs paysagères et patrimoniales.....	22
2.4	La protection de la ressource agricole.....	22
2.5	La prise en compte des risques et des nuisances	23
2.6	L'intégration de la dimension énergétique	23
3	Les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.....	24
4	La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durable	29

5	La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable.....	35
---	--	----

Les destinations et sous-destinations.....	35
--	----

Les volumétries et implantations et le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	39
--	----

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ...	48
--	----

Les stationnements.....	49
-------------------------	----

6	La complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.151-6	51
---	--	----

7	La délimitation des zones.....	53
---	--------------------------------	----

Les zone U	54
------------------	----

Les zones AU.....	56
-------------------	----

Les zones A	60
-------------------	----

Les zones N	62
-------------------	----

La superficie des zones.....	64
------------------------------	----

La mixité sociale	65
-------------------------	----

La protection des linéaires commerciaux	67
---	----

La servitude dite de projet.....	68
----------------------------------	----

La prise en compte de la trame verte et bleue.....	69
--	----

Le patrimoine paysager et bâti.....	71
-------------------------------------	----

Les emplacements réservés.....	75
--------------------------------	----

L'intégration des risques naturels.....	90
---	----

Les autres risques et contraintes	92
---	----

La compatibilité avec le SCoT	93
-------------------------------------	----

La compatibilité avec le PLH des Vals du Dauphiné en cours de finalisation.....105

La cohérence avec les capacités d'assainissement.....107

8 Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan..... 109

9 La préservation et la mise en valeur de l'environnement, les incidences et effets attendus de la mise en œuvre du PLUi
111

1 Préambule

Le présent document constitue la seconde partie du rapport de présentation qui, au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme :

- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ;
- Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

En application de l'article R151-2 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou encore selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

Le PLUi ne met pas en place des orientations d'aménagement et de programmation sans règlement.

Le PLUi est pas concerné par des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

En application de l'article R151-4 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Le PLUi est soumis à évaluation environnementale. Cette évaluation est intégrée dans un document spécifique, complémentaire au présent rapport de présentation.

2 L'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement

2.1 Maîtriser le développement à l'échelle du territoire en s'appuyant sur la valorisation de ses qualités et la mise en œuvre des objectifs de cohérence territoriale définis dans le cadre du SCoT Nord-Isère

Il s'agit à travers le PADD des VDD Ouest de servir l'ambition d'un développement maîtrisé permettant de valoriser les Vallons de la Tour et la Vallée de l'Hien comme territoires d'accueil résidentiel, d'accueil économique, d'accueil d'équipements et de services structurants. Ce développement s'intègre dans une démarche équilibrée entre « ville et campagne », visant à préserver les qualités du territoire en tant que supports de son identité et de son attractivité, ses paysages, ses milieux naturels (notamment ceux liés à l'eau), son patrimoine bâti dauphinois. Le développement envisagé prévoit ainsi la valorisation des espaces urbains, le confortement des centralités, le développement de l'emploi et des services à la population, la préservation/valorisation des paysages emblématiques et de la naturalité.

Le projet démographique

Le projet de développement s'appuie sur une croissance démographique globale à un niveau de l'ordre de 1,4% par an, s'inscrivant dans le scénario de développement permis par le SCoT Nord-Isère 2013-2029 et en tenant compte d'un avancement différent des communes dans l'atteinte de l'objectif de cohérence territoriale attendu à l'échéance du SCoT, et réaffirmé par le PADD du PLUi et par le PLH des Vals du Dauphiné en cours de finalisation.

Plusieurs scénarios de développement ont été évalués en termes de réponse aux besoins en logements et d'impact sur le territoire.

Ces scénarios démographiques sont présentés ci-après. Les deux derniers scénarios s'appuient sur les nuances apportées par le PLH de l'ex CC des Vallons de la Tour pour les communes concernées.

Le premier scénario est un scénario « témoin » permettant de visualiser le développement du territoire sur les tendances actuelles. Il poursuit donc un développement ne permettant pas de conforter les centralités, puisqu'il est basé sur les observations de la période préalable à la mise en application du SCoT (2008-2013). Il sert à montrer les conséquences d'un développement non maîtrisé pour le territoire.

Le second scénario se base sur les attendus du SCoT sur l'ensemble de la période couverte par le document, soit 2013-2030. Ce scénario décline les objectifs du SCoT par polarité pour la période du PLUi (2018-2030, soit 12 ans).

Afin de s'inscrire au mieux dans les orientations du SCoT Nord Isère, un troisième scénario a été proposé, tenant compte du développement intervenu sur le territoire à l'échelle de chacune des communes. Il permet ainsi de s'approcher le plus possible des objectifs de départ, en freinant le développement des communes s'étant déjà bien développées et en permettant aux communes ayant pris du retard de participer à leur tour au rééquilibrage démographique attendu, dans le cadre de projets qualitatifs encadrés par le PLUi, et notamment les orientations d'aménagement et de programmation.

Estimation de la population en 2018 (point de départ du scénario du PLUi)

(En l'absence des résultats INSEE 2018 qui seront publiés en 2021)

Évolution annuelle 1999-2013 (INSEE)				Évolution annuelle 2008-2013 (INSEE)		Estimation évol. annuelle 2013-2018	
Population	Ménages	Population	Ménages	Population	Ménages	Population	Ménages
1,8%	2,2%	1,1%	1,6%			1,1%	1,6%

Estimation au 1 ^{er} janvier 2018		
Population	Ménages	Taille des ménages
35 311	14 509	2,43

Scénarios proposés pour l'établissement du PADD

VDD Ouest	Gain Population (12 ans)	/ an	% / an	Besoin en logements lié au seul desserrement des ménages	Besoin en logements lié au développement démographique	BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS (12 ANS)	BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS PAR AN	Nb / logts / 1000 hab. /an
Scénario Fil de l'eau d'avant SCoT (basé sur l'observé 2008-2013) à 1,2% / an	5 201	433	1,2%	758	2 158	2 916	243	7,3
Scénario objectifs PLH Ex-CCVT/SCoT sur 12 ans à 1,2% par an	5 499	458	1,2%	758	2 399	3 157	263	7,9
Scénario "rattrapage de cohérence" PLH/SCoT à 1,4% an	6 422	535	1,4%	758	2 838	3 596	300	9,0

Le scénario retenu dit « rattrapage de cohérence » est donc basé sur les objectifs de développements du SCoT, ajusté selon l'avancement des objectifs communaux. Il est compatible avec les orientations du SCoT Nord Isère, mais également avec le PLH 2019-2024 en cours d'approbation des Vals du Dauphiné qui intègre également ce scénario de rattrapage (pour 6 ans). Le PLH prévoit la production de 3 600 logements, dont la moitié pour la partie Ouest des Vals du Dauphiné, avec une déclinaison immédiatement opérationnelle dans les deux PLUi élaborés par les VDD.

Ce scénario à 1,4% a été retenu pour tenir compte :

- De l'attractivité du territoire, des besoins locaux (desserrement...) ;
- De la nécessité de produire une offre qualitative de centre-ville et de centre-bourg permettant de maintenir les jeunes ménages et des ménages constitués dans les centralités ;
- Des nombreux projets de renouvellement urbain en cours de maturation sur les centralités et les communes périurbaines : Il apparaît ainsi essentiel que le PLUi conserve à ces communes les capacités nécessaires du support de développement prévu par le SCoT, afin de donner au territoire la possibilité d'atteindre les objectifs de cohérence fixés à l'horizon 2030 ; dans le même temps, la

production reste encadrée sur les communes les plus rurales afin d'éviter les phénomènes de reports qui iraient à l'encontre de cette cohérence globale recherchée ;

- Des investissements importants, réalisés, en cours ou programmés en termes de réseaux (eau, assainissement, pluvial) de la présence des gares et arrêts de TER et de l'armature en équipements qui permet d'accompagner ce développement ;
- Des nombreux emplois présents sur le territoire et à proximité (CAPI notamment) et des perspectives de développement économiques.

Pour rappels :

- De 2006 à 2015, 2 200 logements ont été produits, ce qui représente en moyenne 220 logements par an sur l'ensemble du territoire. Cette production demeure globalement inférieure aux objectifs du SCoT, notamment en raison d'un foncier contraint sur la ville-centre et les secteurs attenants des communes périurbaines de Saint-Jean de Soudain, La Chapelle de la Tour et Saint-Clair de la Tour où les projets de requalification de friches sont très souvent encore à ce jour en phase d'étude ;
- Dans le même temps, la production sur les communes les plus rurales (la catégorie « villages » du SCoT) est restée mesurée même si dans certains cas (Sainte-Blandine, Le Passage), le développement d'opérations qualitatives favorisant la mixité sociale bénéfique pour l'ensemble du territoire ont pu légèrement dépasser leurs objectifs globaux, ce que prévoit le SCoT révisé et approuvé le 5 décembre 2018 : les logements locatifs sociaux étant considérés comme des bonnes pratiques à décompter des objectifs de construction.

Estimation des besoins en logements pour répondre au scénario retenu

- Estimation du point mort : Le point mort correspond au besoin en logements pour le seul desserrement des ménages. De 1999 à 2012, le desserrement des ménages constaté sur le territoire a été d'environ -0,01 personne par ménage et par an ;
- Le scénario de développement démographique pour les prochaines années envisage un desserrement du même ordre ;
- Cela correspond à un besoin d'environ 760 logements qui seront à produire sur 12 ans pour simplement conserver la population à son niveau actuel ;
- La vacance des logements (8% selon l'INSEE), ne permet pas de répondre aux besoins de création de logements, quand on considère qu'une vacance de 5% à 6% est nécessaire pour le bon fonctionnement de la rotation des ménages au sein du parc de logements. Les logements identifiés dans le cadre du diagnostic par le groupe de travail apparaissent souvent peu mobilisables (rétention, problèmes de succession, obsolescence) ;
- Le projet de développement s'avère très économe en consommation foncière nouvelle, puisque **82% de la production de logements est prévue au sein de l'enveloppe urbaine**. A La Tour du Pin, la part des logements qui sera produits au sein de l'enveloppe urbaine existante est estimée à 87% (contre 45% demandé par le SCoT NI et 54% pour le seul renouvellement urbain). Pour les autres communes, elle est de 80% (contre 30% demandé par le SCoT NI et 13% pour le seul renouvellement urbain).
- Les typologies de logements (formes urbaines) à orienter dans la production de logements ont été évaluées de façon à répondre aux besoins des habitants identifiés dans le diagnostic et entrer dans les objectifs de maîtrise de la consommation foncière développés par le SCoT.

Les proportions suivantes sont recherchées :

Pour la ville centre de La Tour du Pin et la partie agglomérée des communes périurbaines de Saint-Jean de Soudain, Saint-Clair de La Tour et La Chapelle de la Tour, une densité de 40 logements à l'hectare est recherchée (50 logements à l'hectare en centre-ville et pour le quartier gare de La Tour du Pin) à travers la répartition suivante :

- 15% d'habitat individuel au maximum ;
- Plus ou moins 35% d'habitat intermédiaire ;
- Un minimum de 50% d'habitat collectif.

Pour les bourgs relais de Biol et Saint-Victor de Cessieu, une densité de 30 logements à l'hectare est recherchée à travers la répartition suivante :

- 30% d'habitat individuel au maximum ;
- Plus ou moins 35% d'habitat intermédiaire ;
- Un minimum de 35% d'habitat collectif.

Pour les villages (autres communes et parties non agglomérée des communes périurbaine) une densité de 20 logements à l'hectare est recherchée à travers la répartition suivante :

- 50% d'habitat individuel au maximum ;
- Plus ou moins 35% d'habitat intermédiaire ;
- Un minimum de 15% d'habitat collectif.

Ces proportions sont données à titre indicatif pour expliquer la démarche du PLUi et préciser le projet habitat du territoire. Elles ne constituent pas un axe du PADD.

Le PLUi raisonne à une échéance théorique d'une douzaine d'années, ce qui nécessite, selon le scénario retenu, de produire environ 300 logements par an sur cette période.

Les capacités finales de production en logements du PLUi

1 152 logements pour les Villages

Le territoire hérite d'un développement de l'habitat depuis plusieurs dizaines d'années sous la forme de grappes, le long des axes routiers en prolongement des centres-bourgs, des villages et des hameaux. Ainsi, les capacités résiduelles au sein de l'enveloppe urbaine du document s'avèrent très importantes et permettent d'accueillir une grande partie du développement (82%). Cependant, une grande partie des disponibilités est constituée de petites parcelles qui ne peuvent accueillir que de l'habitat individuel. Or, le PADD recherche une diversification de l'offre nouvelle par des projets de développement qualitatifs en matière de mixité des formes urbaines, de mixité générationnelle et sociale, que rend possible la mise en œuvre d'orientations d'aménagement et de programmation sur des tènements permettant une logique de projet d'ensemble cohérent. Pour autant, ces dents creuses situées dans l'enveloppe urbaine ne peuvent être rendues inconstructibles au regard de leur situation urbaine.

Cela explique, notamment sur les villages, le léger dépassement par rapport à l'objectif du PADD (1 152 logements pour 1054 initialement prévus). Le PLUi privilégie ainsi l'atteinte des objectifs qualitatifs du SCoT plutôt que de se conformer *stricto sensu* au nombre de logements, d'autant plus que l'écart de 9% par rapport à l'objectif du PADD reste dans un ordre de grandeur compatible avec le SCoT et le PLH. D'autre part on rappelle qu'il s'agit d'estimations théoriques, et que la réalité opérationnelle avec la mise en œuvre du PLUi verra sans doute l'absence de réalisation sur de nombreux tènements, la rétention foncière étant un phénomène répandu vis-à-vis duquel la collectivité a peu de moyens.

Seules deux communes ne disposent pas de secteur d'OAP, Belmont et Saint-Didier de la Tour dont l'intégralité du développement prévu par le PADD se fera au sein de l'enveloppe urbaine dans des secteurs morcelés.

412 logements pour les Bourgs relais

Les capacités de ces communes correspondent à l'objectif maximal de 432 logements attendus par le PADD et le SCoT.

464 logements pour les communes périurbaines

Ces communes participent au renforcement de la polarité de La Tour du Pin, ce que permet le SCoT pour au moins 25% de la production.

Au total, ces communes vont accueillir près de 700 logements, pour les 741 logements prévus par le PADD et le SCoT. Ce sont 225 logements (75 à St-Clair de La Tour – Le Martinet et 150 à Saint-Jean de Soudain- vallée de la Bourbre) qui viennent ainsi épauler la Ville-Centre, soit 33% de la production.

1 136 logements pour la Ville-Centre

La Tour du Pin apparaît très contrainte dans son développement en raison des contraintes physiques de son site et notamment :

- Aux aléas de mouvements de terrain et ruissellements sur les coteaux ;
- À l'aléa inondations dans la vallée de la Bourbre, qui constitue par ailleurs un corridor écologique à préserver ou restaurer ;
- Aux nuisances liées à l'activité humaine : zones d'activités, infrastructures de transports terrestre, réseau électrique à haute tension..., toutes concentrées dans la vallée urbanisée.

Ces contraintes ne favorisent pas, de fait, les possibilités de dégager le foncier suffisant pour produire le nombre de logements attendus par le SCoT du Nord Isère, un volume que les Vals du Dauphiné ont toutefois souhaité reprendre dans le PADD pour réaffirmer, malgré les difficultés à l'atteindre, cet objectif fort de confortement de la ville-centre. Il s'agit ainsi de "garder le cap" et de mobiliser tous les moyens possibles pour s'en rapprocher.

Pour cela, comme cela est permis par le PLH et le SCoT, La ville centre s'appuie, pour son développement, sur les communes périurbaines de Saint-Jean de Soudain et de Saint-Clair de la Tour notamment à travers deux OAP représentant un total de 250 logements (voir détail du tableau pages suivantes).

De plus, si la ville centre ne semble pas en mesure d'atteindre l'objectif plancher fixé par le SCoT (repris par le PLH et le PADD) dans l'état actuel de ses disponibilités foncières, La Tour du Pin dispose d'un important potentiel de renouvellement urbain auquel les élus ont décidé de donner la priorité, en engageant un certain nombre de projets déjà plus ou moins avancés.

La ville de La Tour du Pin a ainsi signé une convention cadre pluriannuelle de projet "Action Cœur de Ville" en partenariat avec la Communauté de Communes des Vals du Dauphiné et les services de l'État. La convention vise à mettre en place une gouvernance de projet partenariale pour la mise en œuvre d'un certain nombre d'actions visant à répondre aux enjeux suivants :

- Rendre le centre-ville plus attractif en le restructurant et en réhabilitant les friches ;
- Développer l'économie et le commerce ;
- Fournir un accès aux équipements et aux services publics ;
- Mettre en valeur le patrimoine local ;
- Favoriser le développement durable et la transition énergétique.

Cette convention accorde ainsi la priorité à des actions qui, cofinancées par l'État et les collectivités territoriales, viseront à redynamiser le centre-ville de La Tour du Pin.

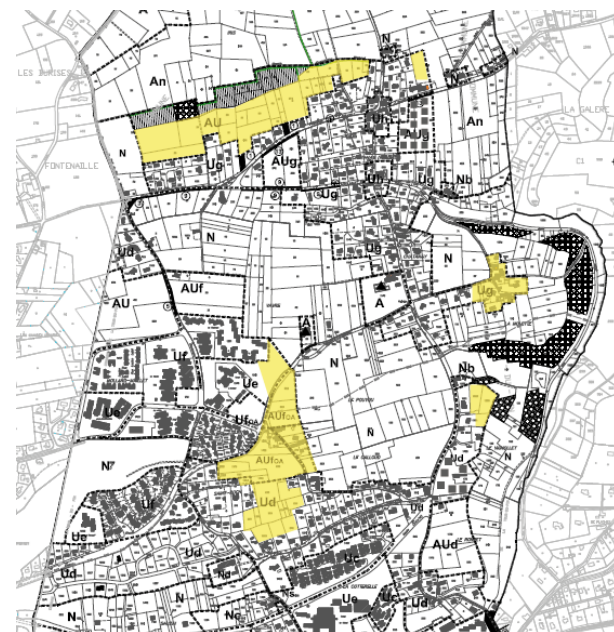
Dans ce cadre-là, plusieurs études de faisabilité pré-opérationnelle et d'acquisitions foncières ont d'ores et déjà été engagées par la ville de La Tour du Pin, avec le concours, notamment, de l'EPORA, sur les périmètres de friches suivants :

- L'îlot du Vivier, qui prévoit, selon le scénario retenu par l'EPORA et la ville, la programmation d'environ 2 500 m² de surface de logement (soit environ 35 logements) et 400 m² de surface dédiée à des activités (commerces et services). Le renouvellement urbain de cet îlot doit être engagé à partir de 2021, la collectivité et l'EPORA possédant pour l'heure une partie du foncier ;
- L'îlot Viricel, qui prévoit, sur une superficie totale d'environ 8 800 m² de friches et terrains nus, un total d'environ 100 logements et quelques locaux d'activités et commerces ;
- L'ancien hôtel "Le Relais de la Tour", qui sera démoli pour accueillir 94 nouveaux logements. Le permis de construire a été accordé en avril 2019 ;
- L'îlot Gendarmerie/GRDF, en entrée de ville, propriété de l'État et de GRDF, qui a fait l'objet d'études de faisabilité prévoyant la construction d'environ 36 logements ;

- L'ancien Foyer des Jeunes Travailleurs, qui, à proximité, pourrait être réhabilité ou démoli avec un potentiel d'environ 50 logements.

Ces projets sont déjà suffisamment avancés et maîtrisés par la collectivité pour ne pas avoir à mobiliser des outils tels que les orientations d'aménagement et de programmation. Le PLUi il intègre en revanche la production de logements attendue sur ces périmètres dans sa programmation totale de logements, puisqu'elle permet de limiter le recours aux extensions urbaines, sur la ville-centre ou sa couronne périurbaine.

La prise en compte du potentiel de renouvellement urbain et de densification en centre-ville de La Tour du Pin a ainsi permis le reclassement en zone agricole ou naturelle de plusieurs secteurs d'extension qui figuraient dans le PLU communal en vigueur, sur les coteaux et le plateau, en partie Nord du territoire communal (voir les zones repérées en jaune sur l'extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2012 ci-après), et ainsi d'envisager une réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles pour les années à venir tout en intensifiant la production de logements.



L'important potentiel de construction de logements sur ces périmètres de projets déjà engagés représente environ 315 logements, auxquels s'ajoutent environ 140 logements sur d'autres secteurs potentiels identifiés (cf. tableau ci-dessous) et encore une centaine sur des secteurs aujourd'hui non fléchés. Les tènements fléchés représentent près de 450 logements sur les 560 logements en renouvellement urbain potentiels estimés à La Tour du Pin, avec une densité moyenne attendue de 63 logements à l'hectare.

Recensement du potentiel foncier en renouvellement urbain au centre-ville de La Tour du Pin (hors OAP)	Surface (m²)	Nombre de logements attendus	Densité obtenue (logt/ha)
RU diffus	36 727	133	36
RU (RD 1006 - secteur Gare)	719	3	39
RU (RD1006 - garage Peugeot - secteur gare)	864	1	1 logt/tranche complète 700 m²
RU (rue Pasteur - fonds de parcelles)	6 005	12	20
RU (garages rue Marius Billard)	7 917	32	40
RU (entreprise Europe Composite technologies, en recherche de nouvelle implantation pour extension)	21 223	85	40
RU projets	34 218	315	92
RU (Viricel - étude EPORA)	5 731	100	174
RU (Relais de la Tour)	16 377	94	57
RU (Vivier)	3 359	35	104
RU (Gendarmerie-GRDF)	8 141	36	44
RU (ex Foyer Jeunes Travailleurs - étude réhabilitation 2015)	2 900 m² de surface de plancher existante réhabilitée sur 6440 m² de terrain dont seulement 610 m² constructibles	50	78
TOTAL LOGEMENTS	70 945	448	63

Au final, par rapport aux objectifs du PADD et du SCoT, la répartition de la production selon la hiérarchie urbaine est la suivante :

	Scénario SCoT / PADD / PLH	%	Capacités des enveloppes urbaines	%	Capacités du PLU	%
Villages	1 054	29%	978	37%	1 152	36%
Bourgs relais	432	12%	287	11%	412	13%
Communes périurbaines	741	21%	381	14%	464	15%
Ville-Centre	1 370	38%	1 032	38%	1 136	36%
Ensemble	3 597	100%	2 678	100%	3 164	100%

La programmation de logements dans le cadre des OAP (qui représente environ 40% du nombre potentiel de logements que permet de construire le PLUi) ne remet pas fondamentalement en cause la situation de la répartition de la production à partir des seules disponibilités de l'enveloppe urbaine : la production totale de logements attendue dans les villages, qui représentent 12 des 18 communes du territoire des Vallons de la Tour et de la Vallée de l'Hien (Ouest des Vals du Dauphiné) et environ 70 % de sa superficie totale, équivaut à environ 36% de la production totale de logements attendue sur l'ensemble du territoire du PLUi, comme pour la ville-centre, 15% pour les communes périurbaine (hors OAP d'appui au développement de la ville-centre) et 13% pour les bourgs relais.

Le PLUi a opéré une réduction drastique des surfaces ouvertes à l'urbanisation de nombreuses communes et notamment les villages, tout en maintenant cependant des possibilités de constructions de logements complémentaires à l'offre existante pour y maintenir une certaine dynamique et ainsi remplir les objectifs qualitatifs du SCoT et du PLH en matière de mixité des formes urbaines, de mixité générationnelle et de mixité sociale.

	REPARTITION DU NOMBRE DE LOGTS POTENTIELS PAR NATURE DE FONCIER						TOTAL Logts par rapport aux dispos foncières hors RU	TOTAL Logts par rapport aux dispos foncières	Dont % développemen t au sein de l'enveloppe urbaine	Objectif PADD 2018-2029 (12 ans)	Reste objectif SCOT mobilisable pour 2018-2029	Rappel Objectif PLH 2019-2024 (6 ans)
	Dispos foncières de type "dent creuse" >700 m²	Divisions parcellaires potentielles 700 <->3000 m²	Renouvellement urbain hors OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation								
				Secteur	Foncier nu	RU						
BELMONT	38	0					38	38	100%	36	36	18
CESSIEU	87	4		Bourg Sud Ouest	11	0	184	211	95%	166	166	83
				Extraz-Bourbre	82	27						
DOISSIN	25	3		Chemin de la Rivière	30		58	58	48%	71	71	36
DOLOMIEU	181	7		Champs de Mars	25		278	278	84%	267	267	134
				Rue du stade	20							
				Rue de la Poste	45							
FAVERGES DE LA TOUR	50	4		Chemin du Ruat	25		82	107	77%	79	79	40
				Friche Frantissor	3	25						
LE PASSAGE	42	1		Souzan**	25		68	68	100%	37	37	19
MONTAGNIEU	19	1		Centre-village	37	20	57	77	100%	71	71	36
MONTREVEL	25	2		Montée du Plan	8		35	35	77%	42	42	21
ROCHETOIRIN	28	1		Centre-village	34		63	63	46%	75	75	38
SAINT DIDIER DE LA TOUR	103	3					106	106	100%	106	106	53
SAINTE BLANDINE	35	2		Centre-village**	30		67	67	55%	56	56	28
TORCHEFELON	26	2		Centre-village	16		44	44	64%	48	48	24
Sous-total Villages	659	30	0		391	72	1080	1152	82%	1054	1054	527
BIOL	75	5		Chemin des Gayères	10		155	165	61%	160	160	80
				Le Picot 1	30	10						
				ZA-Entrée de village	35							
ST VICTOR DE CESSIEU	60	6	36	La Garine-Cartailler	60		133	247	76%	272	272	136
				Place de Vaux	7	68						
				CECLA - Centre village	0	10						
Sous-total Bourgs Relais	135	11	36		142	88	288	412	70%	432	432	216
LA CHAPELLE DE LA TOUR	51	6		Route du Bellevue-Mollard	18		120	140	76%	159	159	80
				Centre-village	30	20						
				Platières-Entrée Sud	15							
SAINT CLAIR DE LA TOUR	80	4		Corderie	50	40	134	174	100%	370	370	185
SAINT JEAN DE SOUDAIN	93	7		Centre-village	50		150	150	100%	212	212	106
Sous-total Communes Périurbaines	224	17	0		163	60	404	464	82%	741	741	371
LA TOUR DU PIN	121	1	560	Lycée horticole		57	519	1136	87%	1370	1370	685
				Le Ronfet	22							
				Hauts de St Roch	150							
				St-Clair de la Tour / Le Martinet*	75							
				St-Jean de Soudain / Vallée de la Bourbre*	150							
Sous-total Ville Centre	121	1	560		397	57	519	1136	87%	1370	1370	685
TOTAL VDD OUEST	1139	59	596		1093	277	2291	3164	82%	3597	3597	1799

*Secteur d'OAP de report de constructibilité de la ville centre

**Pour la première phase de l'OAP, la seconde phase devant intervenir vraisemblablement au-delà du PLUi

Le projet résidentiel

Le PLUi recherche une plus grande diversité et qualité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité, d'intégration des populations et de réponse à l'ensemble des besoins.

En particulier il s'agit de maintenir sur le territoire des ménages de jeunes actifs permettant l'animation du territoire, le maintien des commerces, de la ressource fiscale etc.

De plus, la production de logements doit aussi s'orienter vers les besoins des personnes âgées autonomes qui recherchent la proximité des services et de l'animation des centralités, ou qui se rapprochent de leurs enfants dans une entraide familiale intergénérationnelle.

La diversification résidentielle passe aussi par la mise en place d'une offre plus qualitative sur le plan environnemental avec la promotion d'opérations intégrant à la fois performance énergétique des constructions et la réduction des déplacements automobiles : en bénéficiant de la proximité de la gare de La Tour du Pin et de la halte ferroviaire de Cessieu, des services et des commerces. La diversification résidentielle passe également par la densification urbaine qualitative à l'échelle des quartiers, la prise en compte de l'environnement (espaces verts, gestion des eaux pluviales, etc.) dans les aménagements, etc.

Le PADD s'appuie sur un développement à partir des enveloppes urbaines existantes et des secteurs pour lesquels les investissements en infrastructures (assainissement, eau, voiries, transports en commun, etc.) sont économiquement moins coûteux pour la collectivité ou sont déjà programmés. Ainsi les zones de développement potentiel sont situées dans plusieurs typologies de situation et de produits complémentaires :

Les espaces urbains de la ville centre, des communes périurbaines, des bourgs-relais et des villages

Ces espaces proches des centralités et des équipements sont amenés à recevoir, dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain et de mobilisation du foncier nu encore présent, des opérations de construction à dominante d'habitat collectif et intermédiaire, dans une recherche de qualité résidentielle. Certains de ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à y maintenir une qualité paysagère et d'usage et à s'assurer d'une occupation optimisée du foncier.

Les abords de la gare sont intégrés dans ces secteurs de densification et de renouvellement urbain.

Mais les seuls secteurs de renouvellement urbain et de densification des espaces centraux ne sont pas à même d'assurer le développement du territoire, soit par leur capacité d'accueil insuffisante, soit en raison d'un calendrier de mise en œuvre dépassant celui du PLUi (en raison de la complexité opérationnelle de mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain).

Les espaces en « dents creuses des quartiers résidentiels »

- Les secteurs de taille significative en foncier nu inscrits dans l'enveloppe urbaine (tènements pouvant regrouper plusieurs parcelles et dont la surface globale est supérieure à 3 000 m²) et permettant d'envisager une opération globale représentent le second axe de développement résidentiel. Le PADD les a identifiés et ils sont encadrés par des OAP dans les secteurs stratégiques dans le cadre de zones urbaines ou de zones AU ouvertes à l'urbanisation. Ils sont desservis par les réseaux et les voiries en capacité suffisante et sont amenés à recevoir des opérations de constructions à dominante de logements individualisés et de petits intermédiaires selon les situations dans les typologies urbaines.
- Les secteurs de taille non significative (tènements représentant une surface inférieure à 3 000 m²). Ils correspondent à des tènements regroupant plusieurs parcelles, à des parcelles individualisées et des divisions parcellaires potentielles. Sur ces secteurs, il s'agit de développer un habitat familial répondant aux besoins et aspirations des ménages recherchant un logement individualisé. La majorité de ces tènements est située dans des secteurs pavillonnaires dont l'enjeu est, certes, de permettre une optimisation foncière, mais sans aller à l'encontre de la qualité paysagère et résidentielle des sites. Il s'agit de maintenir les espaces de « respiration », des jardins et de la végétalisation. Ces secteurs apparaissent très morcelés en de multiples propriétés, ce qui est défavorable à la réalisation d'opérations maîtrisées. Leur taille est trop réduite pour envisager d'orienter la production de logements vers des produits spécifiques (de type habitat intermédiaire, logements pour

les personnes âgées). Ils sont nombreux en dehors de la ville centre mais n'offrent pas de caractère opérationnel pour la collectivité. S'ils participent à la production de logements, ils ne peuvent pas être considérés comme porteurs vis-à-vis de la production de logements car ils ne répondent que partiellement aux besoins du territoire tant en volume qu'en catégories de produits.

Ces secteurs de taille non significative concernent aussi bien les espaces inscrits dans les enveloppes urbanisées des bourgs et des villages que ceux inscrits dans les enveloppes urbanisées des hameaux (qu'ils soient hameaux traditionnels historiques ou espaces d'urbanisation groupée plus récente). La définition du hameau ou espace urbanisé constitué pour le PLUi de l'Ouest des Vals du Dauphiné concerne les secteurs d'habitat :

- Qui totalisent au moins 15 constructions à usage d'habitation ;
- Regroupé : les constructions principales à usage d'habitation étant distantes de moins de 50 m les unes des autres, en l'absence de coupure géographique de type cours d'eau, vallon, voirie etc. et en l'absence de sièges d'exploitation au sein du groupement bâti ; Dans ce cas, la vocation agricole du hameau est jugée prioritaire par rapport à l'accueil de nouveaux habitants ;

Les tènements en continuité de l'enveloppe urbanisée :

Outre l'urbanisation des espaces urbains de la ville-centre, des communes périurbaines, des bourgs relais et des villages (selon la typologie définie par le SCoT Nord Isère) et la construction des espaces en dents creuses des quartiers résidentiels plus périphériques, le PADD identifie la possibilité d'extensions urbaines permettant de mener une réflexion urbanistique, architecturale et paysagère d'ensemble dans le cadre de projets urbains répondant aux objectifs de qualité de vie et d'usage fixés par le SCoT.

En particulier, l'aménagement de ces tènements de taille significative, en continuité des tissus urbains existants et particulièrement des centralités où se concentrent les équipements et services, doit permettre de conforter les centralités, d'organiser l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités et équipements à proximité des polarités existantes.

L'urbanisation de ces tènements en continuité des cœurs urbains doit permettre de favoriser la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle, au moyen de formes urbaines et bâties diversifiées. Il est également recherché une densité plus affirmée mais qualitative, composant avec les qualités paysagères et urbaines des sites et de leur environnement, et s'insérant autant que possible dans le maillage viaire et des espaces publics préexistants.

Pour ce faire, le classement de ces tènements en zone AU constructible sous réserve de la mise à niveau des différents réseaux (notamment les réseaux d'assainissement dont certaines stations d'épuration arrivent à saturation), s'accompagne de la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, tout en tenant compte des contraintes pesant sur les différents sites (risques, topographie, accès, rétention foncière...), viennent décliner les principes de qualité urbaine et de mixité fixés dans le PADD à l'échelle de ces tènements particulièrement stratégiques.

Sur le plan de la temporalité de développement,

Les tènements supports du développement se complètent entre eux par leur nature diverse : terrains nus, secteurs de renouvellement urbain potentiel en centralité, "dents creuses" de taille plus ou moins significative (dans les quartiers résidentiels ou hameaux périphériques) ou secteurs de développement en extension des centralités existantes,

Ainsi, les terrains nus situés dans les secteurs résidentiels périphériques constitueront le principal levier du développement de l'offre de logements individuels ou groupés, particulièrement attractive pour des jeunes ménages ou des familles en quête de logements spacieux, indépendants, confortables et disposant de généreux espaces extérieurs, tandis que les quartiers en renouvellement urbain des centres-villes et villages, souvent d'anciennes friches d'activités (industrie, hôtel, artisanat/commerce...) aux surfaces et volumétries conséquentes, peuvent supporter d'accueillir de nouvelles opérations de logements intermédiaires ou en petits collectifs plus denses sans impacter trop fortement l'environnement et le fonctionnement urbain préexistants.

Enfin, les tènements développés en extension des cœurs urbains sont l'opportunité, dans le cadre des OAP, de développer une diversité de logements adaptée aux caractéristiques du site comme aux objectifs de densification. Les OAP qui guident l'urbanisation de sites à enjeux ouverts à l'urbanisation, prévoient ainsi des produits logements complémentaires les uns des autres : une dominante d'habitat collectif et de formes intermédiaires pour les tènements de centralité, petit intermédiaire et individualisé dense sur les secteurs plus périphériques et enfin, le maintien d'une offre individualisée pour des tènements au contact ou au sein des secteurs pavillonnaires.

Ainsi, les produits logements et les formes urbaines préconisés par les OAP offrent une grande diversité et une complémentarité avec, d'une part, les terrains nus des enveloppes urbaines périphériques et, d'autre part, les quartiers en renouvellement urbain.

L'ensemble de ces zones ne devraient donc pas entrer en concurrence.

Outre leur complémentarité, il convient de rappeler la temporalité différente qui caractérise chaque site porteur de développement.

Ainsi, si certains secteurs stratégiques faisant l'objet d'OAP sont propriété de la collectivité, et peuvent le cas échéant être conservés pour un développement de plus long terme, la plupart des terrains nus disponibles au sein des enveloppes urbaines, qu'elles soient centrales ou périphériques et à dominante résidentielle, sont de propriété privée. S'ils sont pour la majorité constructibles depuis des décennies, ils n'ont pour autant pas été mis sur le marché jusqu'ici.

La rétention foncière apparaît donc importante et il est peu probable que tous ces secteurs fassent l'objet d'une urbanisation concomitante soudaine. Ceci paraît d'autant plus improbable que les secteurs de renouvellement urbain, qui nécessitent le plus souvent d'importants investissements préalables à leur mise sur le marché (coûts de démolition, de dépollution, de remembrement, de viabilisation...), doivent pour certains faire l'objet d'un portage foncier préalable et transitoire par un établissement public foncier et ne seront pas construits à court terme.

Si certains terrains stratégiques en extension des centralités et faisant l'objet d'OAP sont de propriété (au moins partielle) communale ou communautaire (*La Corderie à St Clair de la Tour, Centre-village à St-Jean-de-Soudain, Hauts de Saint-Roch à La Tour du Pin, Rue du Stade à Dolomieu, Centre-village de Torchefelon, La Rivière à Doissin...*), d'autres font l'objet d'un phasage interne permettant un aménagement en deux temps (*Le Ruat, à Faverges de la Tour, Le Souzan, à Le Passage, La Garine, à St-Victor-de-Cessieu, Centre-Village à Sainte-Blandine*), ou peuvent être reportés à 5 ans au moins, en raison d'une servitude de projet au titre de l'article L151-41 5° de Code de l'Urbanisme, permettant de mieux mûrir un projet qui apparaît complexe (*CECLA-Centre-village, à Saint-Victor de Cessieu*).

D'autres secteurs sont en outre liés à l'urbanisation totale, au préalable, d'OAP jugées plus prioritaires sur la même commune, dans l'objectif de "lisser" le développement et la croissance démographique sur toute la durée de vie du PLUi et d'éviter des "pics" de croissance impactant trop fortement le fonctionnement des équipements, notamment scolaires (*Rue du Stade et Champ de Mars, à Dolomieu*).

Enfin, rappelons que certains secteurs stratégiques faisant l'objet d'OAP ne pourront être urbanisés qu'une fois que les réseaux, notamment d'assainissement, auront été mis à niveau (Pour mémoire le PLUi a mis en place une trame d'inconstructibilité sur les secteurs reliés à une station d'épuration insuffisante jusqu'à la réalisation des travaux nécessaires à un bon fonctionnement. Le développement programmé à l'échelle du PLUi, en plus de viser une complémentarité entre les secteurs, devrait ainsi permettre d'assurer une certaine régularité, en mettant en place différents leviers favorisant, selon les besoins et le rythme de construction observé au regard des objectifs et de la trajectoire fixés, l'accélération ou le ralentissement de la construction sur le territoire.

Sur le plan de la consommation foncière.

Le projet démographique et résidentiel nécessite un besoin en foncier opérationnel (mis sur le marché de la construction) de l'ordre de 126 ha.

Les sites de développement s'inscrivent dans une recherche :

- D'optimisation foncière par rapport au développement qui a prévalu ces dix dernières années (Pour mémoire le bilan de la consommation foncière a montré une densité moyenne de construction de l'ordre de 10 logements à l'hectare pour l'Ouest des Vals du Dauphiné. La densité de développement du PLUi recherche une moyenne supérieure à 20 logements par hectare pour l'ensemble du PLUi, à répartir dans une adéquation entre les typologies de logements recherchées par le projet habitat et la capacité des sites à recevoir une densification notamment en tenant compte de l'échelle des paysages dans lesquels ce développement s'intègre. Cette densité recherchée de 20 logements/ha nettement supérieure à celle produite depuis 10 ans (Cf. le bilan de la consommation foncière du diagnostic) permet une maîtrise de la consommation foncière et constitue l'objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière par le développement résidentiel. Cet objectif chiffré est largement mis en œuvre par le PLUi car au final, **la densité moyenne permise par le projet de PLUi est supérieure à 25 logements à l'hectare.**
- De mixité des formes résidentielles de façon à garantir une diversification de l'offre en logements à produire avec une recherche de densification notamment par l'incitation à la mise en œuvre des formes d'habitat intermédiaire et collectif ;
- De la préservation des éléments d'intérêt patrimonial, paysager ou historique en adéquation avec les exigences opérationnelles (économie de projet, etc.) ;
- De la constitution d'un cadre de vie qualitatif (espaces collectifs, espaces résidentiels, valorisation des qualités paysagères présentes...).

Les terrains constructibles sont majoritairement inscrits à l'intérieur des espaces déjà urbanisés, dont le rattachement à une zone agricole ou naturelle aurait constitué une erreur manifeste d'appréciation au regard de leur caractéristiques actuelles. Ces terrains constituent des « dents creuses » ou des divisions parcellaires potentielles de parcelles déjà bâties, mais ils ne sont pas en extension des espaces urbanisés.

S'ils doivent permettre une densification de ces quartiers, il est nécessaire de rester à l'échelle des sites et des paysages ne pouvant accepter la banalisation par un « colmatage » urbain systématique. Le maintien des cônes de vue, le développement d'une trame végétalisée de quartier constituent un critère tout aussi important que la densification.

La maîtrise de la consommation foncière passe aussi par la requalification des logements vacants. Toutefois ces logements vacants sont peu nombreux et ne sont pas tous mobilisables pour développer la qualité résidentielle recherchée (absence d'espaces extérieurs ou de possibilités d'aménagement les rendant peu attractifs). Aussi, si le PADD recherche la reconquête de ce parc, celui-ci ne constitue qu'une part marginale du potentiel de développement.

Au final, **le PLUi n'augmente que très peu les surfaces de développement hors des enveloppes urbaines existantes et réduit fortement les enveloppes d'urbanisation prévues dans les documents d'urbanisme antérieurs au PLUi.**

En outre, la totalité des secteurs de développement en extension des enveloppes urbaines existantes est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation. Ces OAP viennent en outre orienter des tènements jugés stratégiques au sein même des enveloppes urbaines existantes.

Ainsi, sur les 30 secteurs d'OAP à vocation habitat mis en place :

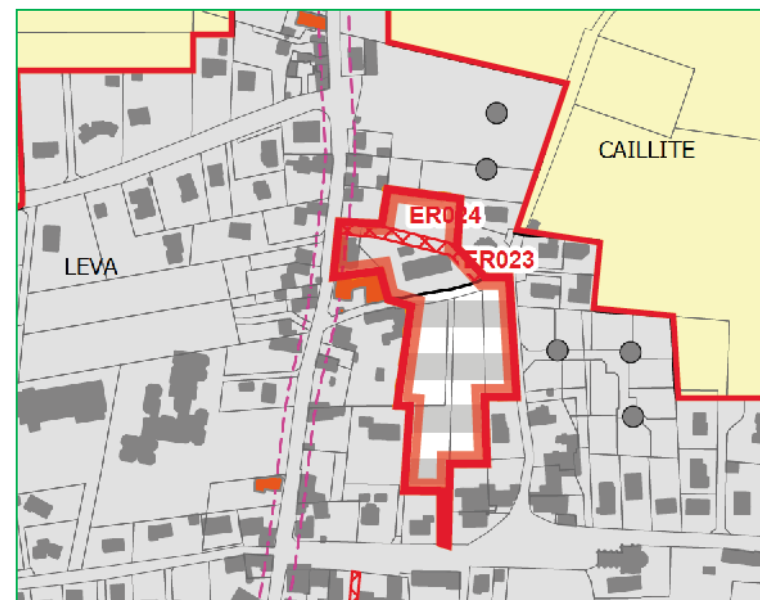
- **12 OAP s'étendant sur 21,0 ha et représentant un potentiel d'environ 670 logements constituent le comblement d'un tènement de superficie supérieure à 3 000 m² ou stratégique dans l'enveloppe urbaine.** Parmi ces OAP situées dans les enveloppes urbaines, 7 intègrent au moins une partie en renouvellement urbain (démolition/reconstruction de bâtiments déjà construits).

- 18 OAP s'étendant sur 29,9 ha et représentant un potentiel d'environ 700 logements sont en extension. Parmi ces OAP en extension, 9 OAP (soit un potentiel d'environ 294 logements sur 13,9 ha) constituent le "parachèvement" d'une enveloppe urbaine, c'est à dire qu'elles sont entourées sur deux, voire trois de leurs côtés par des terrains déjà construits, et s'intègrent davantage dans le fonctionnement urbain de la commune que dans ses fonctionnalités agricoles ou naturelles.

En outre, parmi les 9 autres tènements en extension, au moins 4 ont été retenus parce qu'ils contribuent, dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble et de qualité, à conforter les centralités des villages auxquels ils se rattachent (Sainte-Blandine, Rochetoirin, Saint-Victor-de-Cessieu-La Garine, Biol-ZA entrée de village).

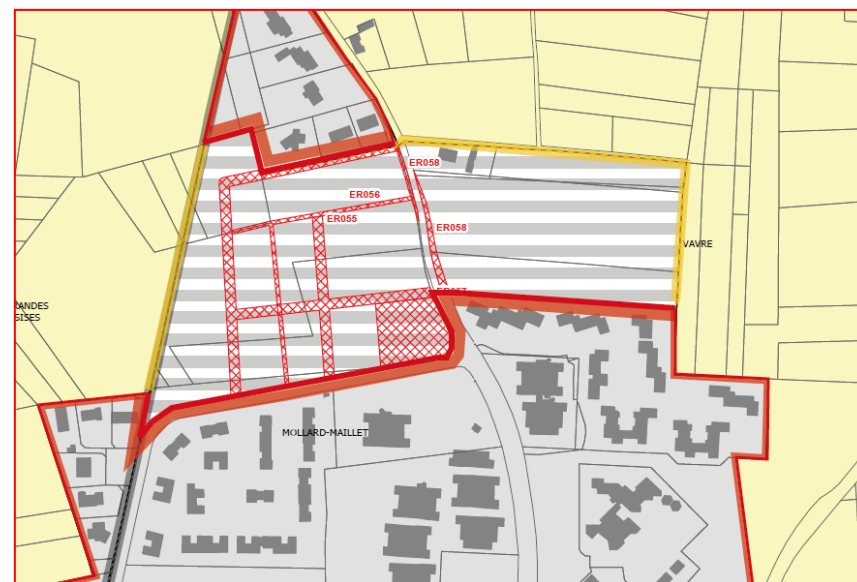
À noter :

- 1 OAP mise en place sur St-Victor-de-Cessieu fait l'objet d'une servitude de projet au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme et n'est pas comptabilisée dans les chiffres ci-après.
- Les OAP « Souzan » à Le Passage et « Centre Village » à Sainte-Blandine font l'objet d'un phasage en deux parties. Les phases 2 de ces OAP interviendront vraisemblablement au-delà du présent PLUi, pour 25 logements supplémentaires concernant l'OAP « Souzan » de Le Passage et 30 logements supplémentaires concernant l'OAP « Centre Village » de Sainte-Blandine.



Exemple d'un tènement situé dans l'enveloppe urbaine, entouré par des constructions sur 4 de ses côtés
(source : extrait du plan de zonage du PLUi - commune de La Chapelle-de-la-Tour)

Exemple d'une extension "simple", bordée par des constructions sur seulement 2 de ses limites (source : extrait du plan de zonage du PLUi - commune de La Tour-du-Pin)



COMMUNE	OAP	Insertion sur le territoire / Rapport à l'enveloppe urbaine existante	Surface (ha)	Nombre de logements
CESSIEU	Bourg Sud-Ouest	Parachèvement de l'enveloppe urbaine	0,55	11
	Extraz-Bourbre	Enveloppe (dont RU)	2,9	109
DOISSIN	Chemin de la Rivière	Extension	1,6	30
DOLOMIEU	Champs de Mars	Parachèvement de l'enveloppe urbaine	1,1	25
	Rue du stade	Enveloppe	1,4	20
	Rue de la Poste	Extension	2	45
FAVERGES DE LA TOUR	Chemin du Ruat	Parachèvement de l'enveloppe urbaine	1,1	25
	Friche Frantissor	Enveloppe (dont RU)	1,2	28
LE PASSAGE	Souzan	Enveloppe (dont RU)	1,2	25
MONTAGNIEU	Centre-village	Enveloppe (dont RU)	2,7	57
MONTREVEL	Montée du Plan	Extension	0,8	8
ROCHETOIRIN	Centre-village	Extension (confortement)	1,7	34
SAINTE BLANDINE	Centre-village	Extension (confortement)	1,6	30
TORCHEFELON	Centre-village	Parachèvement de l'enveloppe urbaine	0,9	16
BIOL	Chemin des Gayères	Enveloppe	0,7	10
	Le Picot	Parachèvement de l'enveloppe urbaine	2,2	40
	ZA-Entrée de village	Extension (confortement)	0,8	35
SAINT VICTOR DE CESSIEU	La Garine-Cartallier	Extension (confortement)	1,0	60
	Place de Vaux	Enveloppe (RU)	2,5	75
	CECLA - Centre village	Enveloppe (dont RU)	0,3	10
LA CHAPELLE DE LA TOUR	Route du Mollard - Bellevue	Extension	0,8	18
	Centre-village	Enveloppe (dont RU)	1,3	50
	Trévoux-Entrée Sud	Parachèvement de l'enveloppe urbaine	1,4	15

SAINT CLAIR DE LA TOUR	Corderie	Parachèvement de l'enveloppe urbaine + RU	1,9	90
	Le Martinet	Enveloppe	2,2	75
SAINT JEAN DE SOUDAIN	Centre-village	Parachèvement de l'enveloppe urbaine	2,4	50
	Val de Bourbre	Enveloppe (dont RU)	3,4	150
LA TOUR DU PIN	Lycée horticole	Enveloppe (RU)	1,2	55
	Le Ronfet	Parachèvement de l'enveloppe urbaine	2,3	22
	Hauts de St Roch	Extension	5,7	150
TOTAL ENVELOPPE URBAINE			21,0	666
TOTAL PARACHEVEMENT DE L'ENVELOPPE URBAINE			13,9	294
TOTAL EXTENSION			16,0	410
TOTAL OAP			50,9	1 370

La densité moyenne des OAP s'élève ainsi à 26,9 logements/ha, répartie comme suit :

- Une densité moyenne de 22 logements/ha sur l'ensemble des OAP mises en place dans les villages, compatible avec l'objectif de densité moyenne de 20 logements/ha fixé par le SCoT du Nord Isère, avec un minimum de 10 logements/ha sur Montrevel, en extension de deux polarités de cette commune rurale de la haute vallée de l'Hien, et de 37 logements/ha à Cessieu, au cœur du village
- Une densité moyenne de 31 logements/ha sur les bourgs relais de Biol et St-Victor-de-Cessieu, compatible avec l'objectif de densité fixé par le SCoT du Nord Isère (30 logements/ha)
- Une densité moyenne de 29 logements/ha compatible avec l'objectif de 20 logements/ha fixé par le SCoT du Nord Isère sur les parties des communes périurbaines non situées dans le cœur urbain de La Tour du Pin, sur les centres-villages de Saint-Clair-de-la-Tour (La Corderie), Saint-Jean-de-Soudain et La Chapelle de la Tour, avec un minimum de 11 logements/ha sur le secteur de Trévoux-entrée Sud de La Chapelle de la Tour (un secteur en limite de l'enveloppe urbaine du village, qui s'inscrit dans un environnement pavillonnaire et au contact d'une zone d'activité existante, qui projette de s'étendre : le développement d'une très forte densité d'habitat sur ce

secteur ne semblait pas opportun au regard de la coexistence des différents usages et de la transition avec l'espace agricole et naturel (à proximité), et un maximum d'environ 47 logements/ha sur le projet de la Corderie, à Saint-Clair-de-la-Tour, qui s'inscrit à l'interface entre le cœur urbain de La Tour du Pin (la partie périurbaine de Saint-Clair-de-la-Tour) et le centre-village.

- **Une densité moyenne de 25 logements/ha sur la ville-centre et de 31 logement par ha en intégrant les parties périurbaines de Saint-Jean-de-Soudain (OAP du Val de Bourbre) et de Saint-Clair-de-la-Tour (OAP du Petit Martinet),** avec une densité moyenne comprise entre 11 logements/ha sur le secteur en forte pente, difficile d'accès et particulièrement visible dans le grand paysage de la Montée du Ronfet, sur lequel les élus ont souhaité maîtriser la densité de manière à limiter les déplacements sur des voies contraintes, à tenir compte du risque géologique présent sur le secteur et à maintenir une prédominance plantée, et 45 logements/ha sur l'OAP de l'ancien lycée horticole, en centre-ville de La Tour du Pin ;

Si la densité moyenne relevée sur les OAP mises en place sur la ville-centre se situe en deçà de l'objectif de densité moyenne fixé par le SCoT du Nord Isère (40 à 50 logements/ha), cela s'explique par les fortes contraintes pesant sur la commune de La Tour du Pin, liées notamment à une topographie chahutée et à des risques de glissements de terrain particulièrement contraignants, qui rendent l'atteinte des objectifs de production minimale de logements et de densité élevée compliquée, voire impossible.

Ainsi, parmi les 3 OAP mises en place sur la ville de La Tour du Pin, l'OAP de la Montée du Ronfet se situe sur des coteaux en forte pente (supérieure à 15%, avec la présence d'un risque de glissement de terrain important et des conditions d'accès délicates), **tandis que l'OAP des Hauts de Saint Roch, sur le plateau, se situe à une distance de plus de 3 km (par la route) du centre-ville,** en empruntant un itinéraire lui aussi en forte pente et peu favorable aux modes doux.

Sur ces deux OAP, le choix a donc été fait de tenir compte d'un environnement urbain peu favorable à une trop forte concentration de nouveaux habitants et dont le développement ne participera que très modestement au confortement de la centralité souhaité par le PADD (les futurs habitants de ces quartiers seront-ils en effet réellement enclins à se rendre en centre-ville en « modes doux » ? Leurs déplacements ne risquent-

ils pas d'accroître les risques d'accidents sur des routes contraintes, et la pression sur le stationnement en centre-ville ?

Il est ainsi intéressant de relever la densité moyenne des OAP sur la ville-centre en dehors des OAP du Ronfet et des Hauts de Saint-Roch, dont on a vu les contraintes spécifiques. Sur l'ensemble des 3 autres OAP de la ville-centre (Lycée horticole, Le Martinet à Saint-Clair-de-la-Tour et Val de Bourbre à Saint-Jean-de-Soudain), on aboutit ainsi à un total de 280 logements sur 6,8 ha, soit une densité moyenne de 41 logements/ha, compatible avec l'objectif de densité moyenne de 40 à 50 logements/ha fixé par le SCoT Nord Isère.

Enfin, rappelons que ce potentiel de densification dans le cadre des OAP de la ville-centre ne tient pas compte des projets de renouvellement urbain par ailleurs envisagés dans le cadre, notamment, de la convention pluriannuelle "Action Cœur de ville" ou des études et acquisitions foncières engagés au-delà de la seule programmation du PLUi, qui, compte tenu de leur avancement, ne nécessitent pas d'OAP particulière.

Ainsi, sur l'ensemble des 5 périmètres de renouvellement urbain par ailleurs engagés (ilot du Vivier, ilot Viricel, Relais de la Tour, ilot Gendarmerie et ex FJT), **il est attendu un total d'environ 315 logements sur un total de 3,4 ha constructibles, soit une densité moyenne d'environ 92 logements/ha qui vient nettement contrebalancer les plus faibles densités envisagées sur les périmètres d'OAP par ailleurs contraints.**

En ajoutant le potentiel estimé de 450 logements en renouvellement urbain sur les sites identifiés (voir page 10) la densité moyenne obtenue est ainsi de 41 logements / ha pour la ville centre. Elle sera dans les fait supérieure, avec le potentiel en renouvellement urbain estimé mais non encore localisé à ce jour.

Les autres tènements potentiels pour le développement résidentiel sont constitués de « dents creuses » ou de divisions parcellaires potentielles de parcelles déjà bâties et ne sont pas en extension des espaces urbanisés.

Le projet économique

L'Ouest des Vals du Dauphiné est marqué par une structure économique traditionnelle mêlant activités de production, artisanat, services et commerces pour les achats hebdomadaires (centralité élargie de La Tour du Pin) et de proximité. La forte tradition industrielle du territoire se manifeste aujourd'hui à travers l'implantation de plusieurs entreprises renommées telles que Serge Ferrari, Porcher, Dickson, etc. Elles sont majoritairement localisées au sein de la ZI des Vallons. À côté de ces grands employeurs, on observe un tissu économique essentiellement composé de très petites entreprises artisanales.

L'Ouest de la CCVDD (et plus encore à l'Est) compte 74 emplois pour 100 actifs. Le taux de couverture de l'emploi du territoire reste ainsi faible comparativement aux taux moyens observés en Isère (0,83) et en France (0,88).

Il y a donc un réel déficit d'emplois sur le territoire (10 380 emplois pour 13 934 actifs), ce qui contraint les habitants à aller trouver du travail sur les territoires voisins et notamment la CAPI, le Rhône ou la Savoie. Ce déficit d'emplois, conjugué à la forte croissance démographique, induit des mouvements pendulaires importants. Il y a donc une réelle nécessité à renforcer les pôles d'emploi du territoire en développant des secteurs d'accueil d'activités économiques.

Le projet s'appuie sur une volonté de maintenir les équilibres entre emplois, services aux habitants et aux entreprises, et l'habitat. Cela passe par le maintien des activités présentes en favorisant leur évolution sur le territoire et par l'accueil de nouvelles activités en équilibre avec le développement résidentiel.

Ces éléments constituent un socle pour le développement économique. Le PLUi recherche donc le maintien et le développement de la diversité économique présente sur le territoire, à proximité des habitants.

Il est donc nécessaire d'offrir les conditions du développement économique dans le PLUi. Le développement économique s'appuie sur les espaces d'activités existants, par leur densification leur requalification et leur extension mesurée, en lien avec le Schéma d'Accueil des Entreprises travaillé à l'échelle des Vals du Dauphiné.

À l'échelle de l'ensemble du territoire des Vals du Dauphiné, la Communauté de communes est propriétaire d'un peu plus de 45 ha de terrains classés en zone à vocation économique (Dans le cadre des documents d'urbanisme existants préalablement au PLUi et sous réserve des éventuelles contraintes d'aménagement et d'accessibilité : plan de prévention des risques naturels, zones humides à préserver, etc.). Au regard du rythme des demandes en foncier (environ 100 000 m² / an) et sans tenir compte d'éventuelles contraintes d'aménagement, cela représente une réserve théorique de 4,5 ans.

Si l'on ajoute les projets d'extension de zones d'activités inscrits au SCoT Nord-Isère mais nécessitant des acquisitions foncières, on atteint quelques 69 ha soit un peu moins de 7 ans d'avance sur la demande. Cependant, la répartition géographique du foncier disponible est extrêmement déséquilibrée entre l'Est et l'Ouest des Vals du Dauphiné. À court terme, environ les trois quarts de l'offre foncière disponible ou en projet sur les Vals du Dauphiné se situent sur la partie Est du territoire.

L'analyse des besoins à 12 ans pour le territoire, réalisée à partir des éléments de consommation foncière et du niveau de la demande exprimée par les entreprises, donne les résultats suivants :

- Considérant uniquement le niveau des demandes abouties (qui représentent seulement 14% du total), le besoin en foncier économique serait de 17 ha sur l'ensemble des Vals du Dauphiné ;
- Considérant le rythme actuel de commercialisation directe, par la collectivité, de terrains à vocation économique, le besoin en foncier serait de 56 ha pour l'ensemble des Vals du Dauphiné.

Sur le plan de la consommation foncière.

À partir de ces différentes projections et en accord avec les études menées dans le cadre des PLUi, il est raisonnablement possible d'estimer le besoin foncier de l'ensemble de la Communauté de communes à entre 33 et 40 hectares supplémentaires dans les 12 prochaines années. Pour mémoire, le SCoT identifiait 85 ha à l'échelle des Vals Du Dauphiné mobilisables à court et moyen terme (dont 17 ha à l'Ouest et 68 ha à l'Est du territoire).

Ainsi en cohérence avec le SCoT (qui prévoit 17,2 ha de foncier disponible ou en extension des ZAE fléchées dans le DOO), le PLUi identifie des sites de développement prioritaires, encadrés par des OAP :

- L'extension de la ZAE des Vallons à Rochetoirin (4,9 ha en zone U) ;
- Permettre l'extension de la ZAE de Biol (1,7 ha en zone U, notamment en vue de la relocalisation du silo actuellement situé au sein de l'enveloppe urbaine), en fonction des demandes, à vocation artisanale.

Au total, le foncier disponible ou en extension des espaces d'activités du PLUi des VDD Ouest est de 26,6 ha, dont :

- 12,8 ha pour les zones d'activités identifiées au SCoT (contre 17,2 ha autorisés par celui-ci) ;
- 13,8 ha pour les autres secteurs, dont les surfaces les plus importantes sont de 4,9 ha à Rochetoirin et 1,7 ha à Biol), soit des tranches de développement inférieures aux 5 hectares prévues par le SCoT. Ces extensions de petites zones d'activités ou de sites isolés constituent pour la plupart des réserves foncières déjà détenues par les entreprises et dont la pérennité de leur activité actuelle permet d'envisager une mobilisation dans le temps du PLUi ou au-delà.

La diversité économique passe aussi par l'armature commerciale. Le PLUi identifie trois types de secteurs d'accueil préférentiel pour le commerce : les zones d'activité commerciale (secteurs 7 de la carte des sous-destinations), les centralités (secteur 1 de la carte des destinations et sous-destinations) et centralités élargies (secteur 2). Ces trois secteurs permettent de répondre aux besoins de consommation courante des ménages.

Un renforcement des capacités de développement des activités de loisirs.

Si le territoire n'est pas dédié au tourisme de masse, il bénéficie de nombreux potentiels pour conforter les activités de tourisme et les loisirs. Un schéma de développement touristique a été finalisé en 2018 à l'échelle des Vals du Dauphiné et prévoit un certain nombre d'actions visant à structurer le territoire en la matière.

La situation à proximité des agglomérations de Lyon, Chambéry et Grenoble, les axes autoroutiers offrant un potentiel de clientèle de passage, la qualité du paysage naturel (notamment lié à l'eau) et du bâti Dauphinois permettent de développer des activités de proximité (aires de loisirs, promenades, parcours de randonnées, aire de pique-nique, activités de plein air, jardins partagés etc.). Aussi le PLUi prévoit la possibilité de valoriser ces espaces par des aménagements visant l'attractivité touristique et les loisirs (secteur du lac de Saint-Félix, par exemple).

Le projet d'évolution des services à la population

Le projet intercommunal recherche la valorisation et le renforcement de l'offre en équipements et services à la population notamment à travers la réponse à donner en matière :

- De santé (le maintien et le développement des professions de santé) ;
- De confortement des équipements de proximité (scolaires, sportifs, loisirs, culturels, etc.) ;
- De renforcement de l'armature numérique dans le cadre des politiques publiques supra communales avec le déploiement en cours des réseaux ;
- Le PLH mentionne une aire de grand passage mutualisée avec la CAPI et la CC des Balcons en Dauphiné. Ce type d'équipement de la destination « Autres équipements recevant du public » est possible en zone U (sauf les secteurs d'activité économique) avec le PLUi mis en place. Au moment de la réalisation du PLUi, la localisation de cette aire n'est pas encore connue, les études étant en cours. Les VDD auront à faire évoluer le PLUi pour sa réalisation lorsque le projet sera fixé, si sa localisation est prévue sur une zone N ou A.

La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés

À l'échelle du territoire, les enjeux de déplacement sont essentiellement liés :

- Aux liaisons entre les pôles d'animation, les secteurs d'habitat et les pôles économiques et les haltes ferroviaires dans les déplacements quotidiens ;
- À leur confrontation avec les circulations de transit en particulier sur les RD 1006 et 1516.

Le projet territorial a pris la mesure de cet enjeu par des objectifs en matière de :

- De sécurisation et d'attractivité des déplacements en modes doux (développement dans le cadre des aménagements des espaces publics d'un plus grand partage des usages entre déplacements motorisés et actifs). Ces aménagements ne nécessitent pas forcément de nouvelles emprises et peuvent pour une partie se réaliser dans le cadre des emprises existantes. Dans d'autres cas, le PLUi met en place les outils de type « emplacements réservés » en vue de leur réalisation ;
- D'incitation à une offre alternative aux déplacements motorisés, moins nuisante (branchements électriques des places de stationnements à terme, poursuite du renforcement des parcours en modes actifs). La collectivité mène, quand c'est techniquement possible, une politique d'aménagement des parcours en modes doux à travers les opérations d'aménagement de l'espace public. Les centralités historiques sont à l'échelle du piéton. Les aménagements visant à améliorer la qualité des parcours en modes actifs viennent en complément d'un service de transports en commun développé à travers les lignes du Département, de la gare de La Tour du Pin et de la halte de Cessieu ;

- D'accessibilité des espaces de développement. Les espaces de d'urbanisation à venir (amenés à recevoir une part importante des habitants) sont situés dans les espaces desservis dans les secteurs déjà urbanisés et donc desservis par les TC quand ceux-ci existent. La majorité des capacités de développement est située sur la commune de La Tour du Pin et donc de la gare à moins d'un quart d'heure à pied.

Le projet vise ainsi des modes de déplacements moins pénalisants pour l'environnement. Cette maîtrise des déplacements recherchée doit permettre d'améliorer le cadre de vie des habitants en rendant plus accessibles et plus attractifs les secteurs d'animation du territoire.

2.2 La préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques

Le territoire est constitué de vastes espaces agricoles ponctués de boisements de feuillus. De nombreux réservoirs de biodiversité, liés principalement à un maillage hydrographique dense (présence de zones humides, marais, tourbières) couvrent le territoire. Des corridors écologiques fonctionnels ont été identifiés à l'échelle du territoire, notamment par le SCoT. Ces corridors peuvent être impactés par l'extension urbaine et les grandes voies de circulation (notamment l'A43).

Le PADD prévoit une protection et une valorisation des 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.

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 PADD vise à une préservation de ces corridors, en particulier dans les espaces où ils sont contraints. Le PLUi prévoit de ne pas renforcer la pression par l'urbanisation sur ces secteurs.
- **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).

2.3 Les principes de préservation des valeurs paysagères et patrimoniales

Le diagnostic a mis en avant les qualités paysagères, patrimoniales et historiques du territoire. La protection de ces qualités constitue une des bases du PADD. Le PADD a fait le choix de protéger les espaces à caractère patrimonial et paysager constituant des éléments d'identité des communes, notamment :

- En protégeant le patrimoine urbain, rural et bâti ;
- En préservant le patrimoine naturel et les structures végétales du paysage non bâti ;
- En préservant des formes urbaines des centres historiques des bourgs et des villages.

L'intégration paysagère des nouveaux développements urbains constitue une des priorités du PADD en matière de paysage. Il s'agit de rechercher par ce volet le renforcement de l'attractivité du territoire, favoriser sa découverte et la préservation de la qualité de vie des habitants. Les OAP ont largement encadré cet aspect.

2.4 La protection de la ressource agricole

Le PADD du 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 ;
- Préservant le foncier nécessaire à l'activité agricole et les cohérences foncières des exploitations ;
- Permettant l'installation des exploitations professionnelles ;
- Encourageant le renforcement des filières de commercialisation et favorisant les synergies avec les structures commerciales et touristiques existantes ;
- Maintenant un espace rural animé et vivant ;
- Préservant l'équilibre entre l'activité agricole, le maintien des milieux d'intérêt écologique et la diversité des paysages.

2.5 La prise en compte des risques et des nuisances

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. D'autre part, le PLUi vise 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.

2.6 L'intégration de la dimension énergétique

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...)

3 Les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Ces dispositions sont inscrites dans le PADD, qui prévoit une densification de l'espace urbanisé en proportion avec les enjeux de développement et des caractéristiques des sites devant accueillir ce développement. Ils sont traduits à travers le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs de la consommation d'espaces ont été définis dans le PADD à travers l'approche suivante :

- Définition d'un projet démographique et de sa traduction en nombre de logements à produire en cohérence avec la position attractive du territoire. Pour rappel : une croissance de 1,4% par an, une production de logements d'environ 9 logements pour 1 000 habitants par an pour répondre aux besoins générés par la croissance démographique et à ceux du desserrement démographique. Il s'agit de favoriser la production d'environ 300 logements par an sur une échéance de raisonnement de 12 ans environ ;
- Le chiffrage des objectifs de maîtrise de la consommation d'espace est établi par la définition d'une densité moyenne de construction de l'ordre de 20 logements par ha supérieure à la densité moyenne de 10 logts/ha des dix dernières années. Cette densité est prévue par le PLUi de façon modulée selon les espaces de développement et les niveaux de polarité des communes.

La traduction du PADD dans les orientations réglementaires et les OAP ne prévoit que très peu de développement résidentiel hors des espaces urbanisés (Cf. chapitres précédents) et assoit le développement résidentiel sur :

La densification des espaces bâtis et non bâtis inscrits dans l'enveloppe urbanisée en fonction des typo-morphologies urbaines. Une densification plus importante est inscrite par le PLUi sur :

- La commune de La Tour du Pin, ville centre disposant d'une gare ;

- Dans les zones centrales des bourgs et villages ou dans les secteurs de développement de taille significative (OAP).

La densité exigée est moins importante dans les espaces pavillonnaires (tenant compte des sensibilités paysagères et des problématiques de limitation de l'imperméabilisation des sols).

Le PLUi met en place une gradation des densités et des volumétries entre les espaces urbains denses et les espaces en couronne périphérique ;

La requalification du parc vacant, celui-ci constitue un gisement potentiel à La Tour du Pin. Mais ce parc dispose de conditions actuellement peu attractives : typologies de logements en inadéquation avec la demande, faiblesse de la qualité énergétique ou résidentielle. Le PLUi prend conscience de ces difficultés et met en place des mesures, notamment en limitant les exigences en matière de stationnements et en favorisant la requalification énergétique des constructions, pour faciliter la réappropriation du parc aujourd'hui obsolète.

Le tableau ci-après fait apparaître pour les zones AU les zones en extension de l'enveloppe urbaine et qui constituent une consommation foncière hors des enveloppes bâties.

Il en ressort une surface de 43 ha de zones AU toutes destinations confondues (logements, activités économiques) :

- Dont 23,8 ha sont en extension urbaine ;
- Dont 19,2 ha intégrés dans l'enveloppe urbaine.

On rappellera que la consommation foncière identifiée dans le cadre du diagnostic fait apparaître 220 ha utilisés pour la construction d'environ 2 200 logements entre 2006 et 2015 soit 22 ha par an en moyenne.

Commune	Zone AU habitat				Zone AU mixtes			
	Nom de la zone	Intégrée au tissu urbain	En extension	Surface (en hectares)	Nom de la zone	Intégrée au tissu urbain	En extension	Surface (en hectares)
Biol	1AU – Le Picot		X	2,2				
					1AU – habitat activités		X	1,7 (dont 0,8 ha pour l'habitat)
Doissin	1AU – Chemin de la Rivière		X	1,6				
Dolomieu	1AU – Rue du Stade	X		0,7				
	1AU – Champs de Mars	X		1,1				
	1AU – Rue de la Poste		X	2,0				
Favergeres-de-la-Tour	1AU – Centre Bourg	X		1,1				
					1AU – Frantissor	X		1,5 (dont 1,2 ha pour l'habitat)
La Tour-du-Pin	1AU – Saint-Roch		X	5,7				
	1AU – Le Ronfet	X		2,3				
La-Chapelle-de-la-Tour					1AU – Entrée Sud-Platières		X	1,4 (dont 0,8 ha pour l'habitat)
	1AU – Bellevue Mollard		X	0,8				
	1AU – Centre Village	X		0,8				
Le Passage	1AU – Souzan – (Phase 1)	X		1,2				
Montrevel	1AU – Montée du Plan		X	0,8				
Rochefoirin	1AU – Centre Village		X	1,7				
Saint-Clair-de-la-Tour	1AU – Le Petit Martinet	X		2,2				
Sainte-Blandine					1AU – Centre Village	X (0,8 ha équipements)	X (Phase 1 habitat : 1,6 ha)	2,4
Saint-Jean-de-Soudain	1AU – Val de Bourbre	X		3,4				
	1AU – Centre Village		X	2,4				
Saint-Victor-de-Cessieu	1AU – Place de Vaux	X		1,4				
	1AU – La Garine		X	1,0				
					1AU – CECLA / Village	X		2,7 (dont 0,3 ha pour l'habitat)
Torchefelon	1AU – Centre Village		X	0,9				

Parmi les dispositions qui favorisent la densification, les OAP constituent le principal levier d'encadrement de la densification et des formes urbaines.

Des orientations d'aménagement et de programmation, encadrent le développement ou le renouvellement des secteurs potentiels d'urbanisation résidentielle en imposant des formes urbaines différenciées selon la capacité des sites, leur insertion urbaine, et les sensibilités paysagères et des densités de construction assez fortes :

- Habitat intermédiaire mixé à des habitations familiales denses dans les secteurs de transitions des typomorphologies urbaines ;
- À dominante d'habitat collectif et d'intermédiaire dense sur les sites intégrés aux centralités et/ou proches de la gare.

Les tableaux suivants indiquent dans les secteurs d'OAP (qui sont plus étendues que les zones AU décrites précédemment) le nombre de logements attendus et la densité moyenne.

Au total les secteurs d'OAP représentent :

- Une production de 1 370 logements ;
- Répartis entre 1 093 logements en foncier nu et 277 en renouvellement urbain ;
- Sur une surface d'environ 50 ha (en zones U et AU) ;
- Soit une densité moyenne de 26,9 logements/ha globalement.

Voir page 14 les explications détaillées des densités obtenues par rapport au SCoT, notamment concernant La Tour du Pin qui bénéficie d'un important potentiel de renouvellement urbain, dont l'avancement des projet n'a pas nécessité la mise en œuvre d'OAP.

NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS						
	Nom OAP	Situation	foncier nu	RU	Surface en ha	Densité
BELMONT						
CESSIEU	Bourg Sud Ouest	Parachèvement enveloppe urbaine	11		0,55	20,0
	Extraz-Bourbre	Enveloppe	82	27	2,9	37,6
DOISSIN	Chemin de la Rivière	Extension	30		1,6	18,8
DOLOMIEU	Champs de Mars	Parachèvement enveloppe urbaine	25		1,1	22,7
	Rue du stade	Enveloppe	20		1,4	14,3
	Rue de la Poste	Extension	45		2	22,5
FAVERGES	Chemin du Ruat centre bourg	Parachèvement enveloppe urbaine	25		1,1	22,7
	Friche Frantissor	Enveloppe	3	25	1,2	23,3
LE PASSAGE	Souzan	Enveloppe	25		1,2	20,3
MONTAGNIEU	Centre-village	Enveloppe	37	20	2,7	21,1
MONTREVEL	Montée du Plan	Extension	8		0,8	10,0
ROCHETOIRIN	Centre-village	Extension	34		1,7	20,0
SAINT DIDIER DE LA TOUR						
SAINTE BLANDINE	Centre-village	Extension	30		1,6	18,8
TORCHEFELON	Centre-village	Parachèvement enveloppe urbaine	16		0,9	17,8
Sous-total Villages			391	72	20,78	22,3
BIOL	Chemin des Gayères	Enveloppe	10		0,7	14,3
	Le Picot	Parachèvement enveloppe urbaine	30	10	2,2	18,2
	ZA-Entrée de village	Extension	35		0,8	43,8
ST VICTOR DE CESSIEU	La Garine-Cartailler	Extension	60		1	60,0
	Place de Vaux	Enveloppe	7	68	2,5	30,0
	CECLA - Centre village	Enveloppe	0	10	0,3	30,0
Sous-total Bourgs Relais			142	88	7,5	30,7
LA CHAPELLE DE LA TOUR	Route du Mollard - Bellevue	Extension	18		0,8	22,5
	Centre-village	Enveloppe	30	20	1,3	38,5
	Trévoux-Entrée Sud	Parachèvement enveloppe urbaine	15		1,4	10,7
SAINT CLAIR DE LA TOUR	Corderie	Parachèvement enveloppe urbaine	50	40	1,9	47,4
SAINT JEAN DE SOUDAIN	Centre-village	Parachèvement enveloppe urbaine	50		2,4	20,8
Sous-total Communes Périurbaines			163	60	7,8	28,6
LA TOUR DU PIN	Lycée horticole	Enveloppe		57	1,2	47,5
	Le Ronfet	Parachèvement enveloppe urbaine	22		2,3	9,6
	Hauts de St Roch	Extension	150		5,7	26,3
	St-Clair de la Tour / Le Martinet*	Enveloppe	75		2,2	34,1
	St-Jean de Soudain / Vallée de la Bourbre*	Enveloppe	150		3,4	44,1
Sous-total Ville Centre			397	57	14,8	30,7
TOTAL VDD OUEST			1093	277	50,88	26,9

Le tableau suivant présente les capacités théoriques de construction hors OAP et les densités moyennes par secteur.

Il distingue :

- Les tènements de petite taille et généralement morcelés (issus soit de parcelles existantes, soit d'un potentiel de division permettant des parcelles d'au moins 700 m² après division parcellaire éventuelle). Ces secteurs sont peu propices à une densification. Les capacités en nombre de logements ont été calculées en fonction du nombre de tènements et de leur surface, de leur situation dans le tissu urbain (en périphérie de la Tour du pin, des bourgs ou dans les hameaux : les capacités à accueillir la densification n'est pas la même) et non par application systématique d'une densité ;
- Les tènements de taille supérieure à 3 000 m² où des densités plus importantes peuvent être mises en œuvre.

N'ont pas été intégrés dans ces capacités théoriques, les tènements concernés par les zones rouges des PPR. Les autres zones des PPR permettent une constructibilité sous conditions et ont été comptabilisées.

Il faut ajouter les possibilités de réhabilitation du parc vacant, mais qui comme déjà évoqué ci-avant, représente un potentiel relativement faible : la quantification de leur remise sur le marché semble trop théorique et peu fiable, ces logements étant sous maîtrise privée.

Enfin ces estimations ne comportent aucune prise en compte de la rétention foncière qui reste une réalité. Il s'agit bien d'une capacité théorique de développement et non d'un foncier opérationnel mis sur le marché.

	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS							
	Dispos foncières de type "dent creuse" comprise entre 700 et 3000 m ²			Divisions parcellaires s nb logts	Secteur de projet possible hors OAP (>3000 m ²)			
	Nombre logements	Surface totale (ha)	Densité log/ha		foncier nu	Surface en ha	Densité log/ha	RU
BELMONT	22	1,65	13	0	16	0,8	20	
CESSIEU	66	4,69	13	4	21	1,03	20	
DOISSIN	17	2,27	7	3	8	0,4	20	
DOLOMIEU	157	10,97	13	7	24	1,19	20	
FAVERGES	50	3,8	13	4				
LE PASSAGE	33	2,83	12	1	9	0,43	21	
MONTAGNIEU	19	3,4	6	1				
MONTREVEL	18	1,45	12	2	7	0,34	21	
ROCHETOIRIN	14	0,96	15	1	14	0,7	20	
SAINT DIDIER DE LA TOUR	79	5,56	14	3	24	1,23	20	
SAINTE BLANDINE	28	2,5	11	2	7	0,32	22	
TORCHEFELON	18	1,39	13	2	8	0,41	20	
Sous-total Villages	521	41,47	13	30	138	6,85	20	0
BIOL	60	4,1	12	5	15	0,5	30	
ST VICTOR DE CESSIEU	50	3,7	12	6	10	0,33	30	36
Sous-total Bourgs Relais	110	7,8	14	11	25	0,83	30	36
LA CHAPELLE DE LA TOUR	44	3,15	12	6	7	0,33	21	
SAINT CLAIR DE LA TOUR	59	4,14	14	4	21	0,63	33	
SAINT JEAN DE SOUDAIN	60	4,18	14	7	33	1,64	20	
Sous-total Communes Périurbaines	163	11,47	14	17	61	2,6	23	0
LA TOUR DU PIN	72	2,88	25	1	49	1,03	48	560
Sous-total Ville Centre	72	2,88	25	1	49	1,03	48	560
TOTAL VDD OUEST	866	63,6	14	59	273	11,31	24	596

Le tableau suivant présente les surfaces mobilisées pour asseoir la production de logements du PLUi (hors divisions parcellaires) pour les 12 ans.

	Surface par type de foncier				
	Dispos foncières de type "dent creuse" comprise entre 700 et 3000 m²	OAP	Secteur de projet possible hors OAP (>3000 m²)	Total surfaces (ha)	TOTAL Surfaces hors RU (sauf LTDB)
BELMONT	1,7		0,8	2,5	2,5
CESSIEU	4,7	3,5	1,0	9,2	8,5
DOISSIN	2,3	1,6	0,4	4,3	4,3
DOLOMIEU	11,0	4,5	1,2	16,7	16,7
FAVERGES	3,8	2,3		6,1	5,1
LE PASSAGE	2,8	1,2	0,4	4,5	4,5
MONTAGNIEU	3,4	2,7		6,1	5,2
MONTREVEL	1,5	0,8	0,3	2,6	2,6
ROCHETOIRIN	1,0	1,7	0,7	3,4	3,4
SAINT DIDIER DE LA TOUR	5,6		1,2	6,8	6,8
SAINTE BLANDINE	2,5	1,6	0,3	4,4	4,4
TORCHEFELON	1,4	0,9	0,4	2,7	2,7
Sous-total Villages	41,5	20,8	6,9	69,1	66,5
BIOL	4,1	3,7	0,5	8,3	8,0
ST VICTOR DE CESSIEU	3,7	3,8	0,3	7,8	5,0
Sous-total Bourgs Relais	7,8	7,5	0,8	16,1	13,0
LA CHAPELLE DE LA TOUR	3,2	3,5	0,3	7,0	6,5
SAINT CLAIR DE LA TOUR	4,1	1,9	0,6	6,7	6,3
SAINT JEAN DE SOUDAIN	4,2	2,4	1,6	8,2	8,2
Sous-total Communes Périurbaines	11,5	7,8	2,6	21,9	21,0
LA TOUR DU PIN	2,9	14,8	1,0	18,7	17,1
Sous-total Ville Centre	2,9	14,8	1,0	18,7	17,1
VDD Est	63,6	50,9	11,3	125,8	117,6

4 La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durable

Le dynamisme de la production de logements, tout en veillant à ce qu'elle soit durable et favorise la mixité et l'économie d'espace, le réinvestissement des centralités et le maintien des qualités naturelles et paysagères du territoire constituent des objectifs phares du Projet d'Aménagement et de Développements Durables du PLUi des Vals du Dauphiné Ouest.

Aussi, le PLUi a été construit dans l'objectif d'atteindre ces objectifs. Les pièces réglementaires, qui s'opposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme, constituent une traduction de ces objectifs.

Si le zonage du PLUi s'efforce de réduire les zones ouvertes à l'urbanisation pour réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles tout en laissant le potentiel de construction souhaité par les élus pour soutenir le dynamisme des Vals du Dauphiné, s'il intègre, en lien avec le règlement écrit, plusieurs dispositions visant à favoriser la préservation des éléments remarquables du territoire (protection des trames vertes et bleues et du patrimoine paysager et bâti, notamment), les 32 Orientations

d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place (30 OAP à vocation résidentielle ou mixte au cœur des enveloppes urbaines ou en extension, et 2 OAP à vocation économique en extension des zones d'activités existantes, à Rochetoirin et Biol) visent, en complémentarité avec le règlement graphique et écrit, à intégrer les différents objectifs du PADD dans le cadre d'une réflexion urbaine globale à l'échelle de chaque tènement.

Ainsi, les principes figurant dans chaque OAP sont issus d'une première analyse sensible de chaque site, faisant ressortir les atouts, contraintes et enjeux d'aménagement, de façon à "ancrer" les principes d'aménagement dans leur contexte, à faire en sorte qu'ils apportent une réponse aux problématiques rencontrées sur le terrain et qu'ils puissent effectivement être mis en œuvre.

La globalité du raisonnement, dans une approche de type "projet urbain", s'appuie notamment, en lien avec les objectifs thématiques du PADD, sur les points suivants :

ORIENTATION STRATEGIQUE	OBJECTIFS THEMATIQUES	ACTIONS	OUTILS MOBILISES DANS LES OAP
UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DYNAMIQUE MAIS DURABLE, FAVORISANT MIXITE ET ECONOMIE D'ESPACE	Produire environ 300 logements neufs par an en favorisant la mixité sociale et générationnelle		<u>Toutes OAP :</u> - Développement du principe de l'habitat intermédiaire comme réponse adaptée aux besoins du territoire, permettant une densification "douce", respectueuse des caractéristiques rurales et périurbaines du territoire et des attentes des ménages des Vals du Dauphiné. Définition précise introduite dans le "vocabulaire" commun aux OAP pour l'émergence d'un urbanisme et d'une construction durable(s) - Principes de formes urbaines et bâties diversifiées, avec une majorité (environ 73 %) de logements intermédiaires ou en petit collectif (typologies prédominantes R+1-R+2), et environ un quart de logements individuels ou groupés, afin de favoriser une diversité des typologies de logements répondant à une diversité de ménages tout en tenant compte de l'environnement bâti existant - Programmation d'espaces publics et collectifs de "respiration" pour créer des quartiers agréables à vivre et attractifs - Instauration d'un objectif de production minimale de logements locatifs sociaux pour certaines opérations de taille significative dans 23 OAP sur 30 (choix des opérations de taille significative, pour favoriser le regroupement en petits groupes de 4 à 15-20 logements locatifs sociaux, de manière à faciliter l'investissement et la gestion par les éventuels futurs bailleurs)
	Favoriser l'émergence de logements moins consommateurs d'espaces		
	Accompagner les besoins des habitants par une évolution des équipements		

ORIENTATION STRATÉGIQUE	OBJECTIFS THÉMATIQUES	ACTIONS	OUTILS MOBILISÉS DANS LES OAP
RÉINVESTIR ET SE RÉAPPROPRIER LES CENTRALITÉS	Orienter le développement du territoire sur les enveloppes urbaines des centres-villes et centres-villages	- Prioriser l'aménagement qualitatif des tènements disponibles dans les centres-villes et centres-villages - Encourager le renouvellement urbain des friches et espaces délaissés des centres-villes et centres-villages - 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 - Stopper l'extension des enveloppes urbaines périphériques, non « porteuses de centralité », ainsi que le mitage de l'espace agricole et naturel	Localisation préférentielle des OAP dans les enveloppes urbaines des centres-villages et centres-villes ou en greffe, à proximité immédiate, dans le cadre du parachèvement de ces enveloppes : 12 OAP s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine. Parmi les 18 OAP en extension, 13 ont été pensées comme une réelle opportunité de conforter ou de "parachever" la centralité : - Biol : « Le Picot » - Cessieu « Bourg Sud-Ouest » - Dolomieu « Champs de Mars » - Faverges-de-la-Tour « Centre village/La Ruat » - La Chapelle de la Tour « Trévoux/entrée Sud » - Rochetoirin « Centre-village » - Sainte-Blandine « Centre-village » - Saint-Jean-de-Soudain « centre village » - St Victor de Cessieu « La Garine-Cartallier » - Torchefelon « Centre village » - Les 5 autres s'inscrivent dans des contextes particuliers de communes multipolaires - L'OAP se situe entre les deux pôles du village et permet de relier formellement les deux (Montrevel) - L'OAP vient conforter un pôle qui n'est pas le centre du village (Doissin), et répond à des contraintes topographiques spécifiques générant un manque de foncier disponible par ailleurs (La Tour du Pin « Saint-Roch ») - L'OAP se situe à proximité du village sans y être formellement rattaché (La Chapelle de la Tour « Mollard »)

ORIENTATION STRATÉGIQUE	OBJECTIFS THÉMATIQUES	ACTIONS	OUTILS MOBILISÉS DANS LES OAP
RÉINVESTIR ET SE RÉAPPROPRIER LES CENTRALITÉS	Favoriser l'appropriation, l'animation et la qualité de vie des centres urbains	- Soutenir la mixité des fonctions urbaines au cœur des centres –villes et centres-villages : - Promouvoir des formes et densités bâties diversifiées pour rendre le paysage urbain lisible et marquer les centralités	Programmation d'espaces publics et collectifs de "respiration" pour créer des quartiers agréables à vivre et attractifs : Torchefelon, Rochetoirin, Faverges-de-la-Tour – Le Ruat / Frantissor, Le Passage - Souzan, La Tour du Pin - Hauts de Saint-Roch / Ancien lycée horticole, Sainte-Blandine, Montagnieu... Mise en place d'un "vocabulaire" commun à l'ensemble des OAP pour favoriser l'émergence d'un urbanisme "durable", reprenant notamment les principe d'habitat intermédiaire, de "maillage bocager urbain", de voiries paysagées, de gestion intégrée et paysagée du stationnement et des eaux pluviales... Principes de formes urbaines et bâties diversifiées, avec une majorité (environ 73 %) de logements intermédiaires ou en petit collectif (typologies prédominantes R+1-R+2), et environ un quart de logements individuels ou groupés, afin de favoriser une diversité des typologies de logements répondant à une diversité de ménages tout en tenant compte de l'environnement bâti existant.
	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	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	Dans les OAP du Val de Bourbre, prise en compte de la rivière et du canal Mouturier, protégés dans le plan de zonage, et intégrés aux aménagements projetés dans les OAP : principes de paysagement et de cheminements piétons s'intégrant dans un maillage d'ensemble, d'Est en Ouest du territoire (instauration d'emplacements réservés en complément, hors périmètres comme au sein des périmètres d'OAP : Saint-Clair de la Tour « Corderie », Saint-Jean-de-Soudain « Val de Bourbre », Cessieu « Extraz-Bourbre »). Principe de continuité paysagère et piétonne au bord de l'eau repris dans la vallée de l'Hien (St-Victor-de-Cessieu - La Garine) Maintien, valorisation et prolongement du réseau de chemins piétons existants hors OAP jusque dans les OAP : Saint-Clair-de-la-Tour « Le Petit Martinet », Saint-Victor de Cessieu « La Garine » Biol « Le Picot » / « ZA Entrée de village », Torchefelon, Dolomieu « Champs de Mars », Faverges de la Tour « Le Ruat » / « Frantissor »

ORIENTATION STRATÉGIQUE	OBJECTIFS THÉMATIQUES	OUTILS MOBILISÉS DANS LES OAP
MAINTENIR LES QUALITÉS NATURELLES ET PAYSAGÈRES COMME SUPPORT D'ATTRACTIVITÉ	Maintenir les qualités naturelles comme support d'attractivité	Mise en place d'un "vocabulaire" commun à l'ensemble des OAP pour favoriser l'émergence d'un urbanisme "durable", reprenant notamment les principes : - D'habitat dans la pente : préconisations pour une adaptation de la construction au terrain, et non l'inverse, afin d'éviter des mouvements de sols trop importants, à fort impact sur le paysage (talus, enrochements...), la stabilité des sols et la gestion des eaux pluviales (ravinements, glissements de terrains, inondations des cours d'eau en fonds de vallées...) - De "maillage bocager urbain" et de voiries paysagées, au moyen d'une palette végétale recommandée, reprenant des essences locales adaptées à l'environnement et au climat des Vals du Dauphiné, favorables à l'épanouissement de la biodiversité - De gestion intégrée et paysagée du stationnement et des eaux pluviales, qui participent à la qualité paysagère des aménagements, et peuvent également être porteurs d'usages récréatifs (bassins paysagers servant d'agrément, noues plantées en bord de chemin...)
	Respecter le cycle et de la qualité de l'eau	La gestion des eaux pluviales est intégrée dans la conception même des schémas d'aménagement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, jusqu'à parfois jouer un rôle structurant dans la composition et le fonctionnement des futurs quartiers : - Intégration de noues plantées le long des voies de desserte, dans le prolongement du maillage bocager agro-naturel environnant (<i>Biol « Le Picot », Saint-Victor-de-Cessieu « La Garine »</i>.) - Mise à distance des cours d'eau, épaississement des ripisylves au moyen d'espaces végétalisés publics, collectifs ou des fonds de jardins privatifs : <i>St-Jean-de-Soudain « Val de Bourbre », St-Victor-de-Cessieu « La Garine », Saint-Clair-de-la-Tour « Corderie »</i> - Intégration d'espaces végétalisés collectifs ou publics au cœur des aménagements, en particulier en présence de pente, pour assurer une gestion "tampon" tout en créant des espaces de convivialité : <i>Favergeres de la Tour « Le Ruat », Torchefelon « centre-village »</i> - Préservation et valorisation des haies bocagères, boisements ou zones humides existants et intégration dans la composition d'ensemble : <i>Sainte-Blandine « centre village », Le Passage « Souzan »,</i>
	Prendre en compte des risques dans les développements urbains	Toutes OAP : Les zones inconstructibles sont préservées de toutes constructions et dévolues à des espaces verts. La prise en compte dès la conception des schémas d'aménagement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme des contraintes de gestion des eaux pluviales permet en outre de prévenir en amont les risques liés aux intempéries (ravinement, crues et inondations en aval...)
	Gérer les nuisances liées aux infrastructures routières et ferroviaires	- Prise en compte des nuisances liées à la RD 1006 sur l'OAP concernée à Saint-Jean-de-Soudain « Val de Bourbre » : principe de contre-allée ou d'espace paysager le long de la voie pour mettre les constructions à distance, organisation des accès pour favoriser une ouverture des espaces de vie du logement côté Sud et canal Mouturier - À Saint Victor de Cessieu « CECLA-centre-village », une réflexion est engagée (OAP assortie d'une servitude de projet L151-41 5°) pour densifier le centre-village tout en améliorant ses qualités paysagères et son fonctionnement en réduisant les nuisances liées à l'A 48 à proximité

ORIENTATION STRATÉGIQUE	OBJECTIFS THÉMATIQUES	OUTILS MOBILISÉS DANS LES OAP
MAINTENIR LES QUALITÉS NATURELLES ET PAYSAGÈRES COMME SUPPORT D'ATTRACTIVITÉ	Participer aux objectifs de limitation les émissions de gaz à effet de serre	Toutes OAP : - Organisation privilégiée des accès aux logements depuis les façades les moins bien exposées (Nord), pour libérer des espaces paysagers, apaisés et agréables à vivre, sur les façades les mieux exposées - Introduction d'une dérogation aux règles d'implantation sous réserve de favoriser l'ensoleillement et une exposition favorable à une architecture bioclimatique et à la performance énergétique des constructions - Limitation des linéaires de voiries et des voies en impasses, pour raccrocher les OAP au maillage viaire environnant et favoriser les déplacements modes doux comme alternatives à l'usage de l'automobile dans le cadre de distances raccourcies - Mise en place d'un vocabulaire commun de voiries paysagées et apaisées, pour sécuriser les déplacements modes doux et les rendre plus confortables, plus agréables, et plus incitatifs
	Projeter un paysage de qualité pour valoriser l'image du territoire et son cadre de vie	Le patrimoine bâti ou paysager (ferme dauphinoise, maison forte, maison bourgeoise, parc, boisement, espace naturel ou paysager, point de vue...) constitue dans la plupart des OAP un point d'appui à la composition des schémas d'aménagement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme : il s'agit ainsi de dialoguer avec le paysage existant en évitant les systématismes. L'état des lieux réalisé sur chaque site dans le cadre de l'élaboration des OAP permet notamment de faire ressortir des enjeux de préservation et de valorisation, en vue de créer des aménagements de qualité et agréables à vivre.
	Se développer en valorisant les qualités paysagères du territoire	Cette attention au patrimoine bâti ou paysager trouve diverses traductions : - La valorisation d'un point de vue sur le grand paysage : <i>Torchefelon (coulée verte centrale ouverte sur la Chartreuse en cœur d'aménagement), Dolomieu - Rue du Stade (étagement des constructions et limitation des hauteurs pour ne pas boucher la vue)</i> - Le choix de formes urbaines et bâties en lien avec les constructions environnantes : au contact du bâti ancien de centre-village ou des cœurs de hameaux, le choix de l'habitat intermédiaire ou en petit collectif en R+1/R+2 est privilégié, car il correspond aux volumétries du bâti traditionnel tout en apportant une réponse adaptée aux objectifs de densification et de diversification des logements pour répondre aux différents ménages. À contrario, l'habitat individuel ou groupé est favorisé sur les franges des périmètres d'OAP lorsque ceux-ci viennent "parachever" l'enveloppe urbaine du centre-village, afin de marquer une transition vers l'espace rural, d'annoncer une sortie progressive du cœur urbain. → Exemple des OAP de La Chapelle de la Tour où le choix a été fait de concentrer l'habitat intermédiaire dans le centre-village, de développer une mixité d'habitat sur le secteur de Bellevue/Mollard, en intégrant une part d'intermédiaire aux logements individuels ou groupés, pour tenir compte de la présence d'un cœur de hameau ancien aux caractéristiques bâties traditionnelles (implantations à l'alignement ou avec un retrait réduit, hauteur équivalente à R+1+combles, toiture dauphinoise...), et de ne programmer que de l'habitat individuel ou groupé sur le secteur de Trévoux-entrée Sud, pour marquer la sortie de l'enveloppe urbaine du village. - Réhabilitation (encouragée) des bâtiments patrimoniaux : <i>La Tour-du-Pin « Ancien lycée horticole », Faverges-de-la-Tour « Frantissor », Saint-Victor-de-Cessieu « Place de Vaulx », Montagnieu</i> - Préservation et valorisation des haies bocagères, boisements ou zones humides existants et intégration dans la composition d'ensemble : Sainte-Blandine, Le Passage « Souzan »

5 La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable

Le règlement du PLUi est structuré de la façon suivante :

- Le plan de zonage intègre les zones U, AU, A et N, les emplacements réservés, les identifications au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ...
- Un plan croisant le zonage, les risques et les contraintes (PPR et traduction, réglementaire des aléas, risque minier, captages etc.) ;
- Pour l'enveloppe des zones U et AU, un règlement graphique détermine les destinations et sous destinations admises ;
- Pour l'enveloppe des zones U et AU, un règlement graphique détermine la volumétrie et les implantations des constructions ainsi que le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les dispositions édictées par le règlement sont nécessitées pour traduire les orientations du PADD de la façon suivante :

Les destinations et sous-destinations

Le PLUi a recours aux destinations et sous-destinations offertes par le code de l'urbanisme rénové.

Dans les zones U hors OAP

Ainsi dans les zones U hors OAP, le règlement graphique met en place plusieurs secteurs :

Secteur 1 : secteur de centralité majeure : correspondant à l'ensemble des centres villes, bourg et villages. Ce secteur est mis en place pour faciliter l'animation des centres en favorisant une multifonctionnalité (logements, commerces, services, équipements, activités artisanales sans nuisances pour le voisinage résidentiel... C'est dans ces secteurs que doivent principalement être confortées les fonctions commerciales.

Secteur 2 : secteur de centralité élargie : ce secteur est mis en place à la Tour du Pin. Il a pour objectif d'élargir les fonctions de centralité (mixité des destinations) sans toutefois étirer les linéaires commerçants du centre. Dans cet objectif les activités existantes de la sous destination « Artisanat et commerce de détail » peuvent évoluer, s'étendre. Mais de nouvelles constructions de cette sous-destination ne sont pas amenées à s'implanter dans ce secteur. La localisation prioritaire du commerce est dans le centre en application du PADD.

Secteur 3 : quartier à dominante résidentielle : ces secteurs concernent toutes les communes. La fonction résidentielle constitue la fonction principale. Ces quartiers ne sont pas amenés à voir se développer des destinations qui ont leur place dans les centres (commerces, restauration, services etc.). Toutefois certaines de ces activités peuvent ponctuellement être présentes dans ces quartiers. Le PLU prévoit la gestion de l'existant (extension possible) mais n'autorise pas de nouvelles implantations de destinations qui soit viendraient en concurrence du renforcement de l'animation des centres soit n'apparaissent pas compatibles avec le voisinage résidentiel par les nuisances ou désagréments potentiels.

Secteur 4 : quartier spécifique : cette typologie n'est présente qu'à la Tour du Pin. Il s'agit d'identifier les pôles d'activités (des services.) inscrits dans des quartiers résidentiels. Ces polarités sans concurrencer le centre remplissent un rôle de service de proximité aux habitants. Le PLU permet leur gestion limitée.

Secteur 5 : secteur à dominante d'équipements : il s'agit en les identifiant de maintenir une vocation d'équipements marquée aux pôles d'équipements structurants. Si les équipements sont autorisés dans tous les secteurs du PLU pour leur rôle d'accompagnement des besoins démographiques et économiques du territoire, il s'agit dans ces secteurs 5 de flécher le renforcement des pôles d'équipements.

Secteur 6 : secteur d'accueil économique à dominante d'activités de production. La communauté de communes a étudié un schéma d'accueil des entreprises dans lequel elle priorise certaines zones économiques et clarifie les vocations. La PLU dans le PADD affiche aussi une volonté de clarification des fonctions des sites économiques avec la difficulté qu'aujourd'hui les ZAE ont souvent à la fois une fonction de production et aussi d'une fonction commerciale. Aussi dans cet objectif de mettre en œuvre cet objectif de clarification d'accueil le règlement du secteur 6 prévoit que ces zones sont dédiées à la production. Il limite les nouvelles surfaces commerciales mais gère celles qui sont présentes par une extension limitée. Ainsi :

La sous-destination Artisanat et commerce de détail est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :

- Pour les extensions des activités existantes de la sous destination Artisanat et commerce de détail. Dans ce cas l'extension est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Pour les nouvelles implantations : elles sont autorisées uniquement si elles constituent des locaux d'exposition/vente des activités présentes de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Secteur 7 : secteur d'accueil économique à dominante d'activités commerciales. Il correspond aux pôles commerciaux dont certains comportent des activités de production. Aussi dans cet objectif de mettre en œuvre l'objectif de clarification d'accueil, le règlement du secteur 7 prévoit que ces zones sont dédiées aux activités « Artisanat et commerce de détail » et en particulier dans des formats qui ne viennent pas concurrencer les cellules commerciales de centralité. Ainsi le règlement prévoit : « La sous-destination Artisanat et commerce de détail est autorisée uniquement dans les conditions suivantes : La surface de vente doit au minimum être de 300m² par enseigne ou par local commercial. Les ensembles commerciaux présentant des surfaces de vente inférieure à 300m² par local commercial sont interdits ».

Le règlement interdit les nouvelles constructions des autres occupations économiques non commerciales et gère celles qui sont présentes par une extension limitée. Ainsi les industries et les entrepôts sont autorisés uniquement dans le cas d'extensions des activités existantes. Dans ce cas l'extension est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

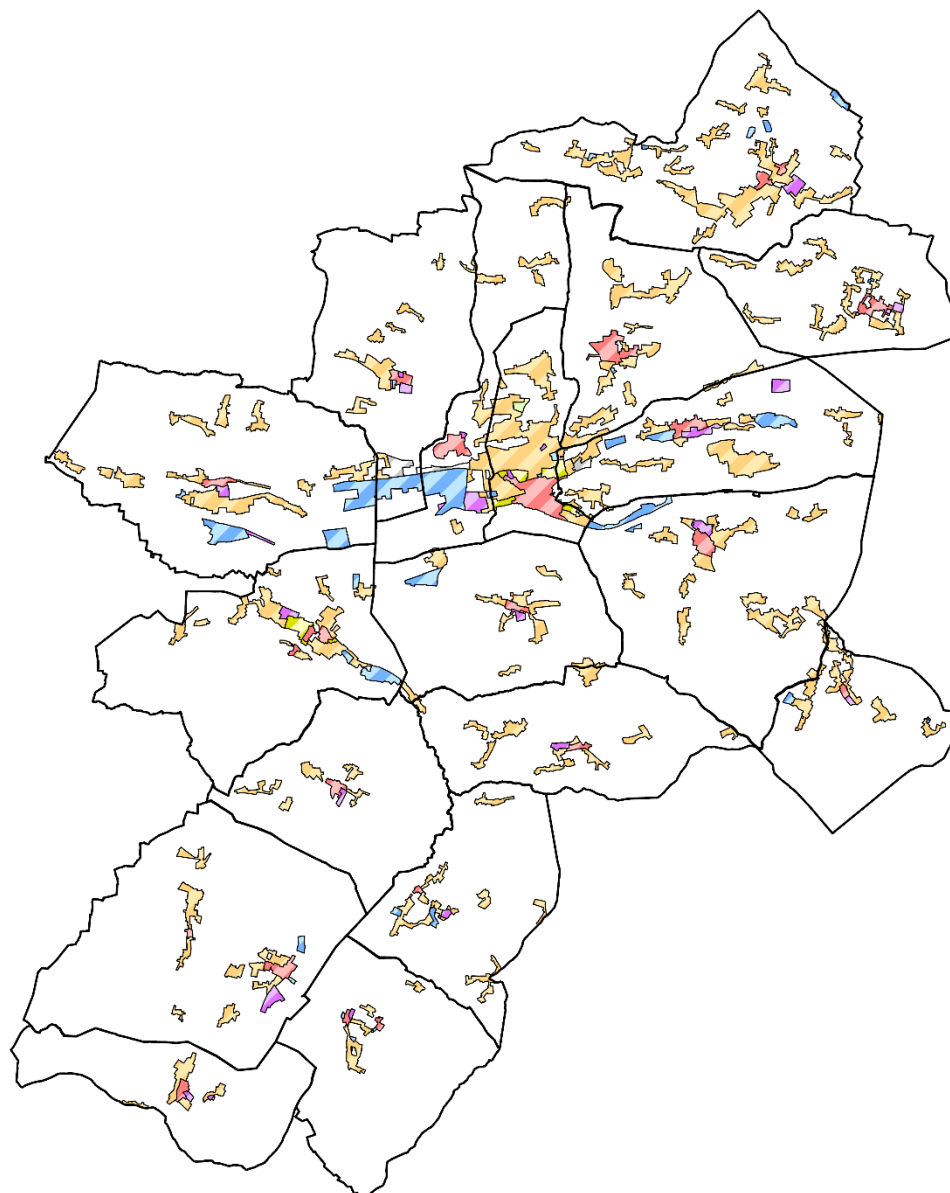
Ces secteurs 6 et 7 à vocation économiques peuvent comporter ponctuellement des habitations présentes. Le PLU permet leur gestion mais n'admet pas de nouvelles implantations

Ces différentes dispositions sont rendues nécessaires pour traduire les axes suivants du PADD :

- Réinvestir et se réapproprier les centralités ;
- Favoriser un développement économique cohérent à l'échelle des Vals du Dauphiné dans des espaces de qualité.

Les destinations à l'échelle du PLUi

- 1 Centralité
- 2 Centralité élargie
- 3 Quartier résidentiel
- 4 Quartier spécifique
- 5 Equipements
- 6 Activités de production dont artisanat
- 7 Activités commerciales



Dans les zones AU et les zones U soumises à OAP

Les OAP concernent les zones AU ouvertes à l'urbanisation et certains secteurs de zones U. Dans ces secteurs les orientations d'aménagement et de programmation définissent le programme et les fonctions attendues dans ces secteurs. Il n'est donc pas apparu nécessaire de doubler l'OAP de règles concernant les destinations.

Dans les zones A (agricoles)

Les zones A sont des secteurs dédiés à la production agricole.

Ces zones sont strictement dédiées à l'activité économique agricole. Sont admises uniquement :

- Les constructions d'habitations et les constructions techniques nécessaires aux exploitations agricoles professionnelles. Le caractère professionnel a été défini dans les dispositions générales de façon à éviter le mitage de l'espace agricole. Les activités secondaires à l'activité agricole (comme l'agro tourisme) ou découlant de la production et de sa valorisation (transformation et vente des produits de l'exploitation concernée) font partie intégrante de l'activité agricole et sont donc autorisées ;
- La gestion des habitations existantes (extension limitée des habitations construction des annexes et piscines en taille et en nombres limités et à moins de 20 m de la construction principale). Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction nécessaires à l'exploitation agricole.

Deux types de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) sont mis en place :

- Les secteurs Ai mis en place pour gérer des activités non agricoles présentes dans la zone agricole. Le règlement autorise les extensions des constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », les « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » la restauration, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Les secteurs At mis en place pour gérer les activités et hébergements touristiques présents en zone agricoles (secteur d'hébergement insolites à Biol par exemple). Dans ces secteurs sont autorisés les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables.

Ces différentes dispositions sont rendues nécessaires pour traduire les axes suivants du PADD :

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

Dans les zones N (naturelles)

Les zones N sont des secteurs de protection des espaces naturels et des paysages et des fonctionnalités écologiques.

Elles sont dédiées à la préservation des milieux naturels, des paysages (ces secteurs peuvent présenter des constructions non intégrées à l'enveloppe urbaine ou aux hameaux constitués tels que définis par le PLUi (pour mémoire secteurs d'habitat regroupé, totalisant au moins 15 constructions de logements regroupées que ce soit en hameau traditionnel ou en quartiers développés plus récemment). Une large majorité de ces zones est aussi inapte au développement en raison de la faiblesse des accès (voiries, absence de transports en commun, absence ou insuffisance de réseaux d'assainissement, insuffisance des réseaux électriques, absence d'équipements publics). Dans ces secteurs il n'est pas programmé le renforcement de ces infrastructures à l'échéance du PLUi.

Aussi les zones N, n'autorisent aucune construction nouvelle en dehors de la gestion des habitations existantes dans les mêmes conditions que la zone agricole (extension limitée des habitations construction des annexes et piscines en taille et en nombres limités et à moins de 20 m de la construction principale).

Deux types de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) sont mis en place :

- Les secteurs Ni mis en place pour gérer des activités non agricoles présentes dans la zone naturelle. Le règlement autorise les extensions des constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », les « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » la restauration, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Les secteurs NL mis en place pour gérer les activités de loisir (aires de plein air et équipements sportifs...).

Ces différentes dispositions sont rendues nécessaires pour traduire les axes suivants du PADD :

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

Les volumétries et implantations et le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Ces dispositions suivantes sont rendues nécessaires pour traduire les axes suivants du PADD :

- Maintenir les qualités naturelles et paysagères comme support d'attractivité ;
- Favoriser un développement économique cohérent à l'échelle des Vals du Dauphiné dans des espaces de qualité ;
- Réinvestir et se réapproprier les centralités.

Dans les zones U hors OAP

Ainsi dans les zones U hors OAP, le règlement graphique met en place plusieurs secteurs :

A : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines historiques dominantes

Ces secteurs correspondent aux quartiers et hameaux dominés par une forme urbaine historique avec les caractéristiques principales suivantes :

- À l'alignement ;
- Des volumétries sur rue toujours supérieures au R+1 et allant jusqu'à R+2+c ;
- Des faitages en majorité parallèles à la voie et dans certains bourgs perpendiculaires à la voie ;
- Implantées sur limites séparatives en ordre continu (d'une limite à l'autre ou semi-continu (sur au moins une limite séparative) ;
- Ces secteurs présentent une emprise au sol importante en particulier à la Tour du Pin et relativement peu d'espaces végétalisés (sauf dans les bourgs où les jardins sont présents sur l'arrière et forment une couronne végétale.

Il s'agit de maintenir l'homogénéité actuelle du bâti et préserver le caractère de rue traditionnelle à travers le nouveau règlement.



Rue d'Italie La Tour du Pin



Rue des Recollets La Tour du Pin



Grande rue Biol

Les implantations parallèles à la voie



St Blandine

Les implantations perpendiculaires à la voie



St Jean de Soudain

B1 : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines densifiées de première couronne et B2 : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines de transition de seconde couronne

Ces secteurs concernent essentiellement La Tour du Pin. Ce sont des secteurs où les formes urbaines sont hétérogènes et aptes à une densification dans le prolongement du centre. Cette densification est souhaitée de façon échelonnée. Le règlement de ces secteurs vise à mettre en place une gradation de densités et de volumétries depuis le centre jusqu'aux espaces pavillonnaires et à maintenir une végétalisation en accompagnement de la densification.

C : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines à dominante pavillonnaire

Les sites concernés présentent des implantations relativement homogènes :

- En retrait des voies mais avec des retraits variables ;
- Des volumétries jusqu'à R+1+c ;
- En retrait des limites séparatives (majoritairement supérieur à 4 m).

Les secteurs à dominante pavillonnaire présentent des enjeux liés à l'amélioration et à la transformation des logements pour faire face aux évolutions des situations familiales (extensions), et de requalification énergétique notamment. Les enjeux sont aussi liés au maintien de l'accès à l'éclairage naturel et aux énergies renouvelables en cas de densification en évitant une densification « mal pensée » qui genre des effets de masques d'une construction à l'autre.

Ces secteurs sont aussi marqués par une forte proportion d'espaces végétalisés des jardins et une faible emprise au sol des constructions (moins de 20% des terrains en moyenne est occupée par des constructions). L'enjeu dans ce domaine est de maintenir le caractère verdoyant et l'homogénéité paysagère induite par cette forme urbaine tout en facilitant une optimisation foncière.

Aussi le règlement des secteurs C vise à faciliter une plus grande occupation du terrain par les constructions et laisse de nombreuses marges d'évolution pour l'habitat présent, il recherche aussi le maintien d'une forte proportion d'espaces végétalisés pour maintenir cette cohérence paysagère.

D : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux grands ensembles d'équipements

Ces secteurs correspondent aux grands pôles d'équipements. Les formes urbaines actuelles montrent des implantations et des volumétries très diverses :

- En retrait des voies ou à l'alignement selon les sites ;
- Des volumétries très variables et pouvant être importantes (Salles des fêtes, gymnase...) ;
- Des implantation généralement en retrait des limites séparatives (retrait majoritairement supérieur à 4 m).

Les enjeux de ces sites sont multiples :

- Favoriser une optimisation du foncier ;
- Prendre en compte la diversité des contraintes techniques liées à la diversité des équipements.

Le règlement mis en place par le PLU vise à faciliter toutes les évolutions sur place plus économes en foncier et en budget qu'une relocalisation sur d'autres sites. Aussi le PLU libère les règles d'implantation et de hauteur.

E : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux activités économiques.

Ces secteurs correspondent à deux typologies : des zones d'activités et les implantations isolées hors zone d'activités.

Les formes urbaines actuelles montrent les principales caractéristiques suivantes :

- Des implantations en retrait variable mais systématique de la voie ;
- De volumétries très diverses le plus souvent importantes y compris dans les tissus urbains où certaines activités se sont implantées de façon historique ;
- Une implantation en retrait des limites séparatives (majoritairement supérieur à 5 m).

Les enjeux de ces sites sont multiples :

- Favoriser une optimisation du foncier nécessaire aux évolutions des entreprises ;
- Prendre en compte la diversité des contraintes techniques liées à la diversité des activités dont les process de production ou d'activités sont très divers ;
- Inciter à une qualité de l'espace perçu sur rue dans le cadre notamment d'une végétalisation du front de rue.

Le règlement mis en place par le PLU vise à faciliter toutes les évolutions sur place des entreprises présentes. Aussi le PLU libère les règles d'implantation de volumétrie pour tenir compte de cette diversité. Il met aussi en place des prescriptions visant à renforcer la qualité de l'espace urbain par le paysagement des fronts de rue et la végétalisation des stationnements.



Biol



Route de Lyon St Jean de Soudain



Bel Air Sainte Blandine



Route de la Ferrossière St Didier de la Tour

F : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux ensembles d'intérêt patrimonial.

Ces secteurs correspondent à différents ensembles bâtis qui sur le plan urbain présentent une véritable valeur patrimoniale par l'homogénéité des implantations, des volumétries, des alignements sur rue des traitements des espaces végétalisés.

Cela concerne notamment plusieurs secteurs de la Tour du Pin, Montagnieu et St Clair de la Tour sur du bâti historique ancien ou sur des formes plus contemporaines liées à des opérations d'ensemble

Au-delà de l'identification au titre de l'article L151-19 des éléments architecturaux ou végétaux qui constituent un caractère patrimonial, il s'agit aussi de préserver la forme urbaine dans sa cohérence.

Le règlement des secteurs F vise à laisser des possibilités d'évolutions de ces constructions tout en assurant cette cohérence urbaine.



Secteur F à la Tour du pin



Secteurs F à la Tour du pin





Secteur F à la Tour du pin



Secteurs F à St Clair de la Tour



Secteur F à Montagnieu



Les tableaux suivants synthétisent les principales règles mises en place dans ces secteurs.

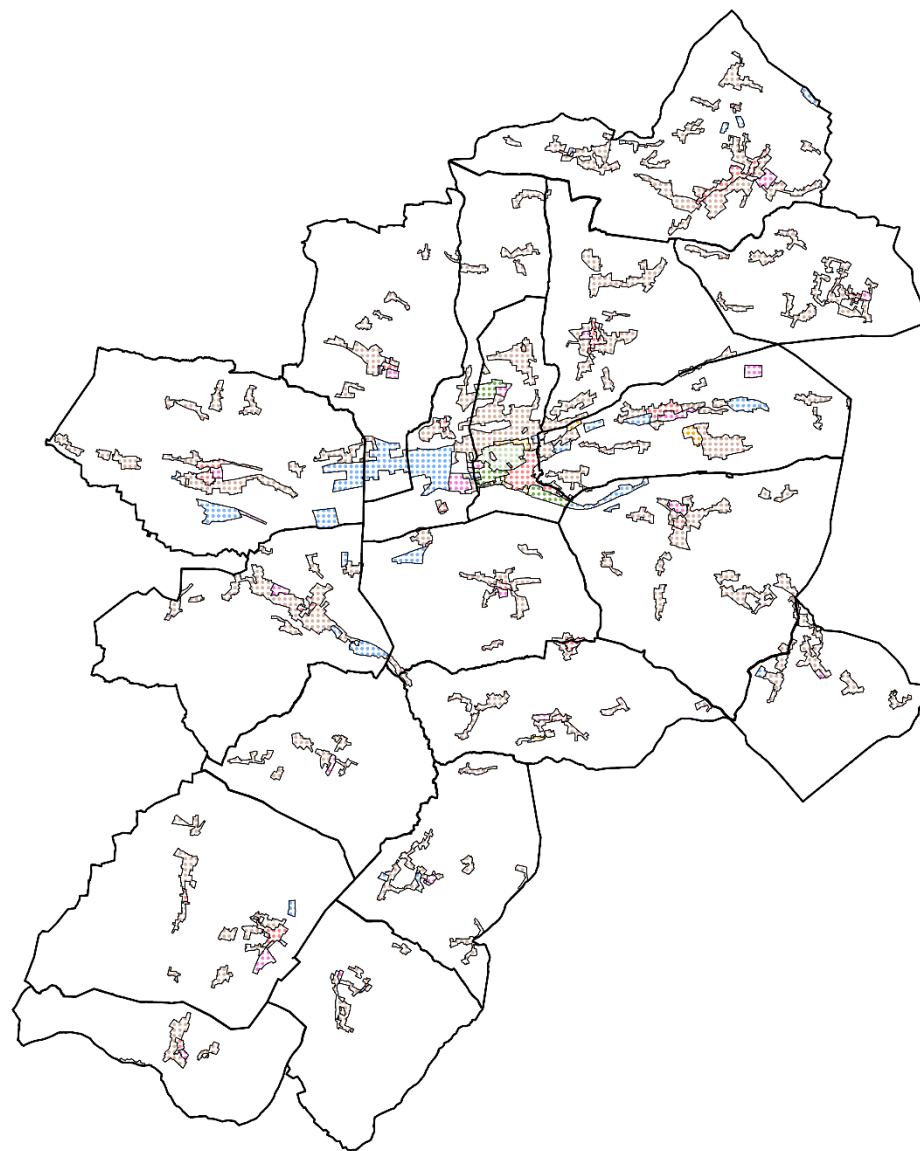
Secteur	Conditions de hauteur	Implantations par rapport aux voies	Implantations par rapport aux limites
A	- Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur depuis l'alignement de la voie), les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et 6m à l'égout du toit et au maximum de R+2 +combles et 9m à l'égout du toit. - Au-delà de cette bande d'implantation principale les hauteurs des constructions principales seront au maximum de R+2 +combles et 9m à l'égout du toit	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesuré depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront :	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesuré depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront :
B1	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+3 +combles et 12m à l'égout du toit. En cas d'opération de qualité énergétique supérieure à la RT en vigueur, il est possible de réaliser un niveau supplémentaire, soit R+4 et 15 m à l'égout du toit, à condition que ce niveau soit en attique dans les conditions suivantes : - Le niveau supérieur en attique ne dépasse pas 50% de la surface de plancher du niveau inférieur, - Un retrait minimal de 3m de la façade est exigé,	À l'alignement de la voie	Sur au moins une limite séparative latérale donnant sur la voie.
B2	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+2 +combles et 9 m à l'égout du toit. En cas d'opération de qualité énergétique supérieure à la RT en vigueur, il est possible de réaliser un niveau supplémentaire, soit R+3 et 12 m à l'égout du toit, à condition que ce niveau soit en attique dans les conditions suivantes : - Le niveau supérieur en attique ne dépasse pas 50% de la surface de plancher du niveau inférieur, - Un retrait minimal de 3m de la façade est exigé,	Ou dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue	En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale donnant sur la voie, le retrait de la construction vis à) vis de l'autre limite latérale donnant sur la voie sera au moins égal à H/2 minimum 3m.
C	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+1 +combles et 8 m à l'égout du toit.	De plus le sens de la plus grande longueur de la construction ou du faitage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, sauf en cas d'extension d'une construction implantée différemment, dans ce cas l'extension pourra être réalisée dans la continuité de l'existant.	
D	Non réglementé	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesuré depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront avec la façade sur rue comprise entre 0 et 5 m de l'alignement de la voie.	Dans une bande d'implantation secondaire (au-delà de la bande principale des 20m) les constructions s'implanteront :
E	Les hauteurs des constructions sont limitées à 15 m à l'égout du toit.	Un retrait minimal de 5 m est exigé, mesuré depuis l'alignement de la voie	Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à H/2 minimum 3 m.
F	Les hauteurs des constructions principales devront être équivalentes à la hauteur des constructions avoisinantes existantes dans le secteur F considéré. En cas de réaménagement ou extension des constructions principales existantes, la hauteur existante ne pourra pas être augmentée.	Implantation libre	Soit sur limite séparative. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3,50 m.

Secteur	Conditions d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres
A	Implantation libre
B1	Implantation libre
B2	Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions, est imposée de la façon suivante : - Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 4 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 12 m.
C	Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions, est imposée de la façon suivante : - Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 4 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 12 m.
D	Implantation libre
E	Implantation libre
F	Implantation libre

Secteur	Conditions de végétalisation
A	- Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements créés il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. - Il est exigé un coefficient de biotope (Cf définition ci-après) dans la proportion d'au moins 10% de la surface de la parcelle. Seul le secteur A de la commune de la Tour du PIN n'est pas soumis à cette exigence. Cette proportion n'est pas exigée en cas d'opération de renouvellement urbain, dans ce cas la proportion d'espace de pleine terre végétalisée ne pourra pas être inférieure à celle existante avant l'opération.
B1 et B2	- Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements créés il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. - Il est exigé un coefficient de biotope (Rappel de la définition ci-après) dans la proportion d'au moins 20% de la surface de la parcelle. Cette proportion n'est pas exigée en cas d'opération de renouvellement urbain, dans ce cas la proportion d'espace de pleine terre végétalisée ne pourra pas être inférieure à celle existante avant l'opération.
C	- Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements créés il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. - Il est exigé un coefficient de biotope (Rappel de la définition ci-après) dans la proportion d'au moins 30% de la surface de la parcelle.
D	- Les espaces libres proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.
E	- Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3 m à compter de l'alignement de la voie. Les stockages et stationnements ne sont pas admis dans cette bande, seuls les accès sont admis. - Les stockages seront accompagnés par des plantations d'espèces variées.
F	- Les espaces végétalisés seront maintenus dans la proportion d'au moins 50% de la surface de la parcelle.

Les typologies de formes urbaines à l'échelle du PLUi

- A** Secteur de prescriptions spécifiques aux formes urbaines historiques dominantes
- B1** Secteur de prescriptions spécifiques aux formes urbaines densifiées de première couronne
- B2** Secteur de prescriptions spécifiques aux formes urbaines de transition de seconde couronne
- C** Secteur de prescriptions spécifiques aux formes urbaines à dominante pavillonnaire
- D** Secteur de prescriptions spécifiques aux grands ensembles d'équipements
- E** Secteur de prescriptions spécifiques aux activités économiques
- F** Secteur de prescriptions spécifiques aux ensembles d'intérêt patrimonial



Dans les secteurs d'OAP (U et AU)

Les OAP concernent les zones AU ouvertes à l'urbanisation et certains secteurs de zones U. Dans ces secteurs les orientations d'aménagement et de programmation définissent les formes urbaines, les densités et les orientations en matière de qualité paysagère et environnementale attendues. Il n'est donc pas apparu nécessaire de doubler l'OAP de règles concernant les caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.

Dans les zones A (agricoles)

Les zones agricoles présentent différentes typologies de bâti :

- Des bâtiments techniques agricoles de grande volumétrie isolés ou insérés dans un hameau agricole ;
- Des activités artisanales disséminées de façon historique dans l'espace rural ;
- Un habitat traditionnel aux implantations proches des voies et souvent sur limites séparatives ;
- Des constructions établies depuis les années 1960/70 et ne constituant pas des hameaux dont les implantations sont en retrait des voies et des limites séparatives.



Route de la vallée de l'Hien Biol



Route de Virieu Doissin



Ch du Janin Dolomieu

L'enjeu du règlement est de gérer la diversité de ces situations ce qui exige une certaine souplesse. Pour mémoire en zone agricole hors STECAL, il n'y a pas de nouvelles constructions possibles en dehors des bâtiments techniques agricoles (et des éventuelles habitations des agriculteurs si elles sont justifiées comme nécessaires) des extensions des habitations, des annexes et piscines.

Le tableau suivant synthétise les principales règles mises en place

Secteur	Conditions de hauteur	Implantation par rapport aux voies	Implantation par rapport aux limites
A	Les hauteurs des constructions sont limitées à 12m à l'égout du toit pour les bâtiments techniques agricoles Les hauteurs des autres constructions sont limitées à R+1 +combles et 8 m à l'égout du toit	L'implantation des annexes est libre par rapport à l'alignement de la voie mais elle doit être située à moins de 20m de la construction principale. Pour les piscines : une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie est exigée.	L'implantation des annexes est libre par rapport aux limites séparatives mais elle doit être située à moins de 20m de la construction principale. Pour les piscines : une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin jusqu'à la limite séparative est exigée.
Ai	Les hauteurs des constructions sont limitées à 12m à l'égout du toit pour les bâtiments d'activités Les hauteurs des autres constructions sont limitées à R+1 +combles et 8 m à l'égout du toit.	Les autres constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m, mesuré depuis l'alignement de la voie.	Les autres constructions s'implanteront avec un retrait de 3m des limites séparatives
At	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+1 +combles et 8 m à l'égout du toit.		

Dans les zones N (naturelles)

Les zones naturelles présentent différentes typologies de bâti :

- Des activités artisanales disséminées de façon historique dans l'espace rural ;
- Un habitat traditionnel aux implantations proches des voies et souvent sur limites séparatives ;
- Des constructions établies depuis les années 1960/70 et ne constituant pas des hameaux dont les implantations sont en retrait des voies et des limites séparatives.

L'enjeu du règlement est de gérer la diversité de ces situations ce qui exige une certaine souplesse. Pour mémoire en zone naturelle hors STECAL, il n'y a pas de nouvelles constructions possibles en dehors des extensions des habitations, des annexes et piscines.

Le tableau suivant synthétise les principales règles mises en place :

Secteur	Conditions de hauteur	Implantation par rapport aux voies	Implantation par rapport aux limites
N Ni NL	Les hauteurs des constructions sont limitées à R+1 +combles et 8 m à l'égout du toit.	L'implantation des annexes est libre par rapport à l'alignement de la voie mais elle doit être située à moins de 20m de la construction principale. Pour les piscines : une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie est exigée. Les autres constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m, mesuré depuis l'alignement de la voie.	L'implantation des annexes est libre par rapport aux limites séparatives mais elle doit être située à moins de 20m de la construction principale. Pour les piscines : une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin jusqu'à la limite séparative est exigée. Les autres constructions s'implanteront avec un retrait de 3m des limites séparatives

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de valoriser et de maintenir le caractère patrimonial des espaces urbains, et de renforcer l'attractivité du territoire par la qualité des productions de constructions, le PLUi met en place des règles d'intégration des clôtures, des toitures, des façades, des fermetures et menuiseries, des équipements techniques et d'insertion générale dans le site. Une distinction est faite pour les différents types de bâti pour prendre en compte les spécificités techniques ou architecturales :

- Des constructions d'activités économiques et agricoles ;
- Du bâti ancien de façon à prendre en compte la singularité des formes urbaines et architectures traditionnelles ;
- Du bâti construit depuis les années 1960 et celui à venir relevant plus de formes architecturales standardisées.

Ces dispositions suivantes sont rendues nécessaires pour traduire les axes suivants du PADD :

- Maintenir les qualités naturelles et paysagères comme support d'attractivité ;
- Favoriser un développement économique cohérent à l'échelle des Vals du Dauphiné dans des espaces de qualité ;
- Réinvestir et se réapproprier les centralités.

Les stationnements

Ces dispositions suivantes sont rendues nécessaires pour traduire les axes suivants du PADD :

- Favoriser un développement économique cohérent à l'échelle des Vals du Dauphiné dans des espaces de qualité ;
- Réinvestir et se réapproprier les centralités.

Les problématiques de stationnements sont différentes entre :

- Les zones à dominante d'habitat ;
- Les sites d'accueil économiques ou d'équipements.

Aussi les règles du PLU sont différenciées de la façon décrite dans les tableaux suivants :

Dans les zones U hors OAP hors la Tour du Pin

Secteur	Conditions
A B1 B2 C F	Il est exigé sur le tènement de l'opération : - Pour les constructions de la sous-destination logement » : pour toute création de logements par construction neuve, changement de destination et réhabilitation, au moins 2 places de stationnement par logement créé. - Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement par hébergement créé et une place visiteur pour 4 hébergements créés. - Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues par logement.
D	- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. - Des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues pour 30m² de surface de plancher créée.
E	- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. - Des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues pour 30m² de surface de plancher créée.

Dans les zones U hors OAP à la Tour du Pin

Secteur	Conditions
A	Les capacités de stationnement existantes avant travaux devront être maintenues pour toute création de logements par changement de destination et réhabilitation. Il est exigé sur le tènement de l'opération : - Pour les constructions de la sous-destination « logement » : pour toute création de logements par construction neuve, au moins 1 place de stationnement par logement créé. - Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement par hébergement créé et une place visiteur pour 3 hébergements créés. - Pour les opérations de construction neuve à partir de 250 m² de surface de plancher créée, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues par logement.
B1 et B2 C et F	Il est exigé sur le tènement de l'opération : - Pour les constructions de la sous-destination logement » : pour toute création de logements par construction neuve, changement de destination et réhabilitation, au moins 2 places de stationnement par logement créé. - Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement par hébergement créé et une place visiteur pour 3 hébergements créés. - Pour les opérations de construction neuve à partir 250 m² de surface de plancher créée, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues par logement.
D	- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. - Des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues pour 30m² de surface de plancher créée.
E	- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. - Des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues pour 30m² de surface de plancher créée.

Il est exigé moins de places de stationnements à la Tour du Pin dans les espaces centraux de façon à faciliter la réappropriation du centre dans un espace bâti contraint où les constructions ne bénéficient pas forcément d'espaces extérieurs permettant d'aménager des espaces de stationnement.

Dans les villages, les typologies bâties montrent dans la majorité des cas la présence d'espaces extérieurs liés aux logements laissant la possibilité technique d'aménager les places de stationnement sur le tènement de l'opération de réhabilitation.

Dans les secteurs d'OAP (U et AU)

Les OAP concernent les zones AU ouvertes à l'urbanisation et certains secteurs de zones U. Dans ces secteurs les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions de stationnement attendues. Il n'est donc pas apparu nécessaire de doubler l'OAP de règles concernant cette thématique.

Dans les zones A (agricoles) et N (naturelles)

Ces zones n'étant pas des secteurs de développement urbain, la problématique du stationnement tient à la gestion des constructions existantes et aux éventuelles changements de destination ou création de logements dans une habitation existante.

Aussi les règles sont simplifiées de la façon suivante :

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé la création d'au moins 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé y compris dans le cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination ».

6 La complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.151-6

Le PLUi des Vals du Dauphiné a fait le choix de n'appliquer qu'une partie des dispositions figurant dans le Règlement sur les périmètres concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L151-6. Il s'agit ainsi d'y appliquer l'ensemble des dispositions qui concernent toutes les zones, y compris les zones AU et les zones U couvertes par un périmètre d'OAP. **Ces dispositions concernent en particulier la prise en compte des risques, des trames vertes et bleues, des éléments de paysage ou de patrimoine bâti à protéger, les définitions qui s'appliqueront à l'instruction...**

En revanche, le PLUi n'a pas souhaité appliquer, sur les périmètre d'OAP, les dispositions plus spécifiques à chaque zone du Règlement, qui portent notamment sur les destinations et l'usage des sols, la mixité fonctionnelle et sociale ou les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères des constructions, de façon à pouvoir tenir compte des spécificités de chaque secteur sans les "diluer" dans un règlement plus général de zone AU, ou en évitant de complexifier le document graphique en démultipliant les secteurs AU.

Ainsi, **sur la base d'un diagnostic de site faisant ressortir les atouts, contraintes et enjeux d'aménagement du périmètre concerné, chaque OAP comprend un schéma de composition urbaine qui s'accompagne d'objectifs et de règles chiffrés permettant de préciser les attentes de la collectivité sur chaque site, concernant les destinations et usages des sols ou la qualité urbaine, architecturale, environnementale ou paysagère des constructions.** La densité et le nombre de logements, les volumétries attendues, les prospectifs, ou encore les objectifs de mixité sociale et de gestion du stationnement sont notamment énoncés.

Ces dispositions s'appliquent indépendamment du Règlement graphique et écrit, dont seules les dispositions générales ou diverses prescriptions figurant au Règlement graphique s'appliquent en sus de l'OAP. C'est donc bien l'OAP qui, tout en tenant compte des dispositions générales et graphiques du Règlement, chapeaute l'essentiel des conditions d'urbanisation et de construction des sites concernés.

Cette solution de ne pas imposer, dans le Règlement, de dispositions précises relatives aux projets en tant que tels, en les intégrant dans une OAP, permet de **les appliquer dans un rapport de compatibilité** et non de stricte conformité aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Il s'agit ainsi de **laisser davantage de marge d'appréciation au service instructeur**, qui pourra éventuellement déroger aux règles chiffrées fixées dans l'OAP s'il juge que cette dérogation n'empêche pas d'atteindre l'objectif qui est fixé. C'est dans cette logique que les dispositions chiffrées de l'OAP s'accompagnent d'un objectif : par exemple, les règles concernant les hauteurs limitées visent à favoriser une bonne insertion des constructions dans le paysage, tandis que l'imposition de hauteurs limitées le long des limites séparatives, ou même l'imposition d'un retrait par rapport aux limites séparatives, permet de limiter les nuisances de voisinages ou les vis-à-vis, tout en composant avec l'objectif de densification et d'optimisation du foncier constructible.

Dans cette même idée de laisser davantage de marges d'appréciation du service instructeur au regard de la qualité d'un projet, sans emprisonner une approche "sensible", s'inscrivant sur un site, dans un contexte précis, dans une règle générale et "décontextualisée", l'état des lieux permet d'illustrer l'esprit des principes mis en place dans le schéma d'aménagement opposables comme à travers les dispositions chiffrées, qui, in fine, consistent surtout à préciser, le cas échéant, les attentes, et à permettre de trancher en cas d'incompréhension ou de désaccord entre pétitionnaire ou service instructeur.

Le choix d'OAP détaillées et rassemblant l'ensemble des dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions pour les appliquer dans un seul rapport de compatibilité vise donc à **apporter davantage de souplesse, à ne pas bloquer certains projets jugés intéressants**, qui pourraient remplir les objectifs attendus même s'ils dérogent (souvent à la marge) aux dispositions qu'un règlement aurait pu instaurer.

Il convient par ailleurs de noter que, même si elles ne s'appliquent pas de la même manière que les dispositions incluses dans le Règlement, le choix a également été fait, dans le PLUi, d'opter pour une rédaction des objectifs et dispositions chiffrées proche de celle des dispositions incluses dans le Règlement en matière de qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagères des constructions. Ainsi, les dispositions des OAP, quoique appliquées dans un rapport de compatibilité, reprennent non seulement les mêmes définitions des règles de hauteurs, implantations, emprise au sol..., mais également des proportions figurant dans différents secteurs du Règlement. De cette façon, l'instruction des projets s'en retrouve facilitée, avec une relative harmonisation des dispositions du PLUi selon qu'elles soient contenues dans les OAP ou dans le Règlement.

En particulier, dans l'esprit de laisser de la souplesse aux projets, le choix d'une règle laissant différentes solutions d'implantations sur limites a le plus souvent été retenu : les constructions peuvent ainsi dans la plupart des OAP s'implanter sur une limite séparative au plus, ce qui permet le cas échéant de densifier et d'optimiser le foncier disponible sans pour autant imposer l'implantation systématique sur limite, lorsque le projet de construction n'est pas adapté à une telle implantation.

De même, sauf lorsqu'on se situe dans des secteurs de transition vis-à-vis de l'espace agricole ou naturel, où il s'agit de marquer une transition depuis le cœur de l'enveloppe urbaine jusqu'à sa frange en abaissant progressivement la densité acceptée, les règles d'implantation par rapport à l'alignement laissent des possibilités diverses, dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, permettant de prendre en compte les contraintes de stationnement, d'ensoleillement et d'exposition ou d'accès.

Outre le fait de **laisser davantage de liberté de conception et plus de place à la prise en compte des caractéristiques propres à un site**, il s'agit aussi de **tenir compte des limites d'un document d'urbanisme qui n'a pas forcément la connaissance ou la maîtrise de l'ensemble des paramètres opérationnels liés au projet** (contraintes techniques, foncières, économiques...), qui peuvent nécessiter une adaptation aux règles fixées initialement.

Ce choix du PLUi vise ainsi également, de manière indirecte, à favoriser sa stabilité. Il s'agit d'éviter d'avoir à engager de trop nombreuses procédures d'évolution du document, de trop fréquentes adaptations du règlement parce qu'on se rend compte qu'il s'avère bloquant pour des projets jugés stratégiques et prioritaires, favorable au développement et à la dynamique du territoire. Le risque est d'autant plus important qu'un seul document gère 18 communes., et le parti a ainsi été pris de permettre une adaptation de la règle mise en place en ne l'appliquant que dans un rapport de compatibilité, en mettant davantage en avant l'esprit et l'objectif qui la sous-tend.

Outre son intérêt pour le territoire et la souplesse apportée dans la future gestion des projets stratégiques que constituent les périmètres d'OAP et la vie future du PLUi, on peut rappeler que **cette démarche d'un règlement "allégé" au profit d'OAP "renforcées" s'inscrit pleinement dans l'esprit des différentes réformes du Code de l'Urbanisme et des documents d'urbanisme** mises en œuvre depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, et plus encore depuis la loi d'Engagement National pour l'Environnement (loi "Grenelle") du 12 juillet 2010 ou la réforme du contenu des PLU issue du décret du 28 décembre 2015.

Ces différentes réformes n'ont-elles en effet pas consisté à donner progressivement plus de place à "l'urbanisme de projet" dans la planification urbaine ? Dans cette démarche, l'outil réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation a progressivement vu sa place renforcée et son contenu étoffé, jusqu'à devenir un outil obligatoirement mis en place et pouvant se substituer au règlement pour les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (article R151-20 du Code de l'Urbanisme).

7 La délimitation des zones

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLUi distingue quatre types de zones :

- Les zones U, dites zones urbaines, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- Les zones AU, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- Les zones A, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;
- Les zones N, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

À travers les zones mises en place, il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire (environnementales, agricoles, capacités économique à accompagner le développement en matière d'infrastructures et de réseaux), et en cohérence avec les objectifs du PADD. C'est une vision globale du développement et de l'aménagement du territoire qui est mise en œuvre par le PLUi.

Le zonage traduit la recherche d'un équilibre entre :

- Un développement résidentiel adapté au caractère attractif du territoire et aux capacités d'investissement de la collectivité d'une part ;
- La préservation des milieux naturels, des paysages facteurs d'attractivité et de qualité du cadre de vie, ainsi que des activités agricoles encore présentes d'autre part.

Le PLUi met en place les zones suivantes :

Les zone U

La zone U correspond à l'enveloppe bâtie constituée existante des bourgs, villages et de la ville de la Tour du Pin. Cette enveloppe bâtie suppose une continuité d'urbanisation (ou une proximité entre les constructions). Il a été retenu une distance maximum de 50 mètres entre deux constructions pour définir la continuité de l'enveloppe bâtie. Il est considéré dans le PLUi qu'il y a une coupure urbaine dès lors que :

- La distance entre les constructions est bien supérieure à 50 m ;
- La topographie et la géographie particulière du site constituent une coupure physique : secteurs de fortes pentes, vallons marqués, cours d'eau... ;
- La présence de ruptures paysagères : présence de boisements... ;
- Dans certains cas la présence de certaines infrastructures (autoroute, voiries, voie ferrée) constitue une rupture physique marquante.

La zone U concerne aussi les enveloppes bâties hors des bourgs. Pour celles-ci le PLUi distingue deux configurations :

Le hameau traditionnel : il est défini dans le PLUi comme un petit ensemble de bâtiments agglomérés à usage principal d'habitation, d'une taille inférieure aux bourgs et aux villages et cumulant les critères suivants :

- Un nombre de constructions limité (d'au moins une quinzaine de constructions destinées à l'habitation) ;
- Un bâti regroupé et structuré ;
- Un groupement isolé et distinct du bourg ou du village (en discontinuité).

Les groupes de constructions d'habitations homogènes : ils sont définis dans le PLUi comme des groupes de plusieurs bâtiments qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent comme appartenant à un même ensemble homogène, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres et notamment la distance qui les sépare, leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux (topographie, coupure liée à une voie, un cours d'eau, un boisement etc.).

Comme pour le hameau, le fait que les constructions soient édifiées sur des parcelles contiguës n'implique pas nécessairement qu'elles constituent un groupe de constructions, lequel est caractérisé également par une proximité des bâtiments. Cette proximité est définie dans le PLUi par une distance inférieure à 50m entre deux constructions principales hors exploitations agricoles.

La zone U englobe les centres historiques et les extensions résidentielles qu'elles soient pavillonnaires ou plus denses, les zones d'activités constituées, où les espaces économiques hors zones d'activités équipées, les secteurs d'équipements, de service etc.

Un hameau ou un ensemble d'habitations qui intègre des exploitations agricoles professionnelles identifiées dans le diagnostic et où l'activité agricole apparaît dominante est maintenu en zone agricole afin de favoriser les conditions de pérennité des exploitations.

Lorsque l'activité agricole n'apparaît plus pérenne, ou que la construction agricole éventuellement présente n'a plus d'usage professionnel marqué, le hameau ou le groupe d'habitation est intégré dans une zone U (sous réserve du respect des critères définis pour ces typologies bâties).

Les zones U à l'échelle du PLUi



Les zones AU

Afin de répondre à l'objectif de conforter le développement urbain résidentiel et économique tout en maîtrisant les dynamiques de construction, le PLUi met en place des **zones 1AU ouvertes à l'urbanisation** en raison de la présence des équipements au droit de chaque zone AU. Certaines peuvent toutefois être concernées par une trame dite d'inconstructibilité mise en place au titre de l'article R151-30 et R151-31 du code de l'urbanisme pour des raisons de salubrité en raison de la nécessité de réalisation de travaux de mise aux normes des équipements de traitement des eaux usées et/ou des réseaux d'assainissement. Ces zones concernent essentiellement des secteurs dédiés principalement au développement résidentiel en confortement des bourgs soit par renouvellement du tissu urbain soit sur du foncier inscrit dans l'enveloppe bâtie, soit sur du foncier en extension de l'enveloppe bâtie.

Parmi les zones AU ouvertes à l'urbanisation effectivement constructibles dès l'approbation du PLUi qui ne sont pas concernées par une telle trame d'inconstructibilité, certaines font toutefois l'objet d'un phasage permettant de "lisser" dans le temps le nombre de logements envisagés sur l'ensemble du périmètre de la zone AU (notamment formalisé dans le cadre de l'OAP qui l'accompagne), en évitant que l'ensemble de ces logements soient livrés à court terme ou même à moyen terme.

Il s'agit de prévoir un développement d'ensemble sur un périmètre d'OAP cohérent, qui s'inscrit le plus souvent dans l'objectif du PADD de conforter les centralités, en actant la vocation de ce périmètre à être, à terme, ouvert à l'urbanisation, sans pour autant libérer l'ensemble du foncier à la même échéance.

Cette stratégie de phasage doit permettre aux communes concernées d'accompagner le nombre de logements édifiés en adaptant l'offre d'équipements ou d'espaces publics, ou de rester compatible avec les objectifs plafonds de construction de logements sur la période de mise en œuvre du SCoT.

Trois communes ont fait le choix de phaser l'ouverture à l'urbanisation de leurs OAP :

- **Les communes de Le Passage et Sainte-Blandine**, qui, du fait des récents projets de logements construits en confortement de leur centre-village, ont dépassé le plafond fixé par le SCoT du Nord Isère ces dernières années, et **doivent ralentir leur rythme de construction pour que le PLUi puisse être compatible** avec le SCoT et qui table sur la construction d'un maximum de :
 - 37 logements pour 12 ans (soit 3 logements par an de 2018 à 2029 à Le Passage ;
 - 56 logements pour 12 ans (soit 5 logements par an de 2018 à 2029 à Sainte-Blandine).

Compte tenu du nombre potentiel de logements attendus au sein des périmètres d'OAP envisagés en développement des centres-villages de Le Passage (une cinquantaine à terme) et Sainte-Blandine (une soixantaine à terme) et des logements potentiellement constructibles dans le cadre foncier nu par ailleurs disponible au sein de leurs enveloppes urbaines respectives (43 à Le Passage et 37 à Sainte-Blandine), un phasage de l'ouverture à l'urbanisation de chacune des deux OAP a été rendu nécessaire, tout en veillant à conserver une cohérence de projet d'ensemble.

Le PLUi prévoit ainsi la construction :

- **D'environ 25 logements** (dont une vingtaine en intermédiaire ou petit collectif) **dans le cadre de la durée de vie du PLUi sur l'OAP du Souzan, à Le Passage** (sous réserve d'une mise aux normes du réseau d'assainissement en centre-bourg). **Cela représente 50 % du nombre total de logements prévu sur l'ensemble du périmètre de réflexion ayant donné lieu à l'OAP**, les 25 autres logements pouvant être urbanisés au-delà de la réalisation du présent PLUi et sous réserve que l'intégralité des 25 premiers logements aient effectivement été construits ;
- **D'environ 25 à 30 logements** (dont une quinzaine de logements intermédiaires ou petit collectif) **dès l'approbation du PLUi sur l'OAP du centre-village à Sainte-Blandine, soit moins de la moitié du nombre de logements envisagé sur le**

périmètre de réflexion ayant donné lieu à l'OAP, les 35 à 40 logements restants ne pouvant être construits qu'une fois que les 25 à 30 premiers logements édifiés dans le cadre de la première tranche auront effectivement été livrés.

- **La commune de Dolomieu, qui, tout en restant en deçà du nombre maximal de logements fixé par le SCoT, souhaite toutefois organiser l'urbanisation successive de ses trois périmètres d'OAP**, en priorisant un secteur par rapport à un autre :
 - Priorité n°1 : OAP de la rue de la Poste (projet engagé sous maîtrise foncière EPORA) ;
 - Priorité n°2 : OAP de la rue du Stade (réflexion en cours pour l'aménagement d'une résidence adaptée aux personnes âgées et/ou la relocalisation du centre de loisirs) ;
 - Priorité n°3 : développement du périmètre du Champs de Mars.

Commune	AU habitat	AU mixte
Biol	1 AU – Le Picot	
		1 AU – habitat activités
Doissin	1 AU – Chemin de la rivière	
Dolomieu	1 AU – Rue du Stade	
	1 AU – Champs de Mars	
	1 AU – Rue de la Poste	
Favergeres-de-la-Tour	1 AU – Centre Bourg	
		1 AU – Frantissor
La Tour-du-Pin	1 AU – Saint-Roch	
	1 AU – Le Ronfet	
La-Chapelle-de-la-Tour		1 AU – Entrée Sud-Platières
	1 AU – Bellevue Mollard	
	1 AU – Centre Village	
Le Passage	1 AU – Souzan	
Montrevel	1 AU – Montée du Plan	
Rochetoirin	1 AU – Centre Village	
Saint-Clair-de-la-Tour	1 AU – Le Petit Martinet	
Sainte-Blandine	1 AU – Centre Village	
Saint-Jean-de-Soudain	1 AU – Val de Bourbre	
	1 AU – Centre Village	
Saint-Victor-de-Cessieu	1 AU – Place de Vaux	
	1 AU – La Garine	
		1 AU – CECLA / Village
Torchefelon	1 AU – Centre Village	

Focus sur la commune de Le passage et a nécessité du secteur de Souzan

Ce secteur de développement est important sur la commune en effet si la commune a semblé connaître un développement important ces dernières années, c'est en raison d'une opération exceptionnelle. Le renforcement du centre village prévu dans les objectifs du PLU antérieur, a été concrétisé notamment par la suppression d'une fiche industrielle, située en plein cœur de village. Les logements créés sur ce secteur (28 dont 8 logements sociaux) ont permis d'éviter la fermeture d'une nouvelle classe à la rentrée 2017. Les logements sociaux ont tous été attribués, soit à des personnes âgées, soit à des jeunes ménages issus de la commune, répondant la encore aux objectifs du PLU antérieur du maintien des personnes âgées et des jeunes dans leur commune. Les nouveaux logements se sont concentrés sur les années 2015 à 2018, liés à une opération tout à fait exceptionnelle, qui aura demandé près de 10 ans de mise en œuvre.

Prise sur une période plus longue, 2001 à 2019, la moyenne des logements créés est conforme aux objectifs demandés par le Scot Nord Isère, soit 5 à 6 logements par an.

L'OAP du secteur de Souzan intègre le renouvellement urbain de l'ancien poulailler, et encadre fortement sa mise en œuvre (phasage, conservation et renforcement des espaces verts existants, ...). Cette friche se trouve à l'entrée nord de la commune à proximité du centre village. L'aménagement d'ensemble, à réaliser en plusieurs phases, permettra de traiter et marquer qualitativement l'entrée du bourg par l'implantation d'un bâti plus dense le long de la RD73k aménagée et paysagée, liée à la disparition de la friche agricole.

Le développement de la commune ne peut reposer seul sur les « dents creuses » et les hypothétiques « divisions parcellaires », dont on sait qu'il faut une génération, soit 25 ans, pour que les choses évoluent.

Le renouvellement de cet espace était prévu de longue date et la commune a déjà engagé les travaux nécessaires à l'accompagnement de cette opération :

- Renforcement du réseau d'eau potable (en partenariat avec le Syndicat Mixte d'eau et d'assainissement de la Haute-Bourbre, intégré depuis dans la CC VDD),
- Création d'un poteau de défense incendie (en partenariat avec la Communauté de communes des Vals du Dauphiné),
- Création d'un réseau d'eaux pluviales pour la réception de l'exutoire du bassin de ce secteur.

De plus, le Syndicat Mixte d'eau et d'assainissement de la Haute-Bourbre (intégré maintenant au service eaux et assainissement des VDD) a inscrit dans son schéma directeur d'assainissement l'extension des lagunes du village pour les années à venir, en prévision de l'urbanisation progressive du secteur de l'ancien poulailler.

Le commune a aussi créé un commerce multi-services qui apporte un service de proximité (dépôt de pains, journaux, petite épicerie, bar et restaurant), qui vit notamment grâce à l'apport de population nouvelle.

Les zones AU à l'échelle du PLUi



Les zones A

La zone agricole est mise en place sur les secteurs identifiés dans le diagnostic comme étant occupés majoritairement par les activités agricoles professionnelles. Le diagnostic a montré que ces espaces sont importants économiquement.

Elle intègre l'ensemble des sièges d'exploitation professionnels pérennes identifiés dans le cadre du diagnostic à l'exception de ceux qui n'apparaissent plus pérennes et qui sont aujourd'hui enclavés au sein des espaces urbanisés tels que définis ci-avant.

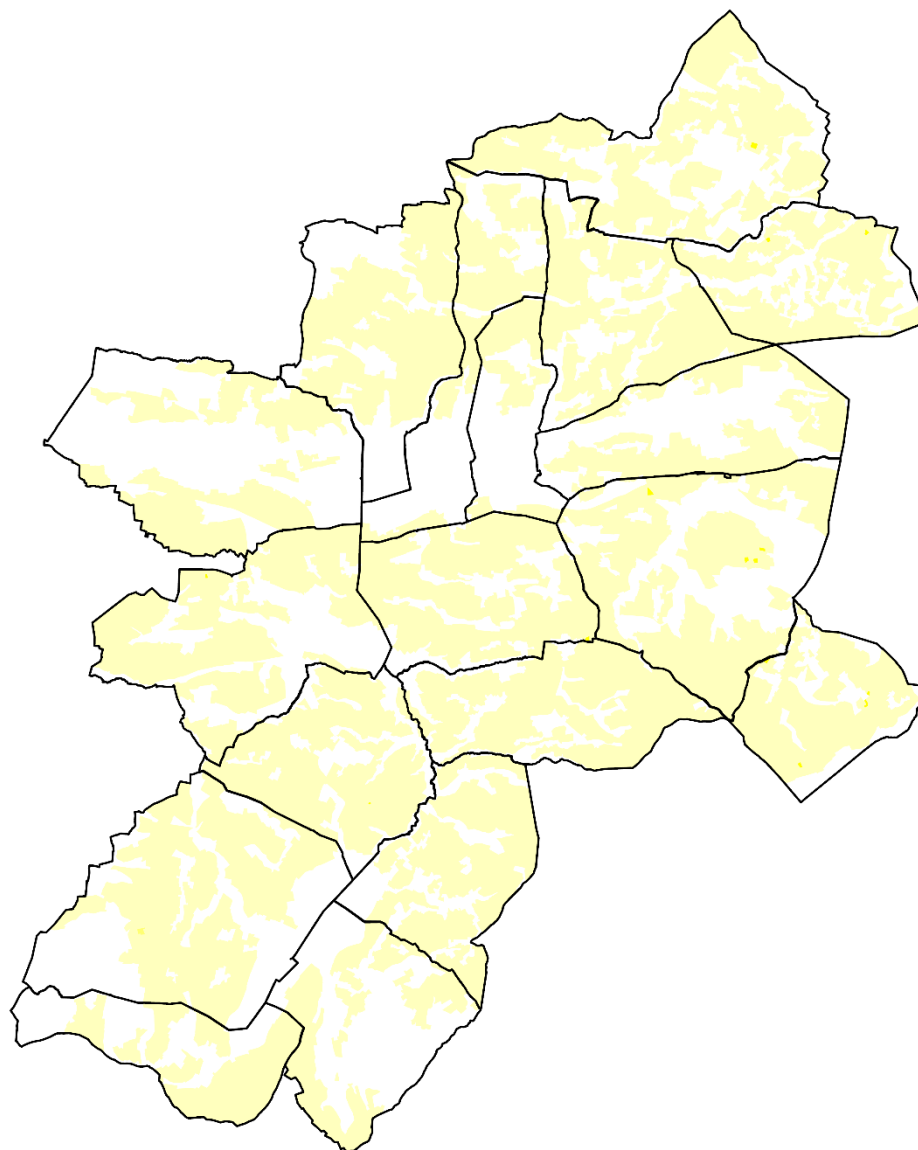
Le bâtiments agricoles techniques agricoles existants ne sont pas identifiés spécifiquement sur le plan de zonage car ils ne constituent pas une information réglementaire, de plus l'évolution du contexte agricole dans le temps rendrait cette information rapidement caduque. Cette information figure dans le rapport de présentation tome 1 et n'a de valeur qu'au moment de la réalisation du PLUi.

Les STECAL AI et AT permettent de gérer des activités économiques pour le AI et touristiques pour le AT. Leur délimitation est réalisée strictement sur le foncier occupé par ces activités.

Type de zone	Nom court du STECAL	Nom complet du STECAL	Commune	Activités gérées	Surface (en hectares)	Adresse
A	Ai	Zone agricole de gestion des activités économiques	Saint-Didier-de-la-Tour	Activité stockage bois de chauffage	0,9	Route du Stade
				Entreprise Centre Auto des Vallons	0,5	Route de Chambéry
				Entreprise Terrassement Durand Travaux Publics	0,6	Le Mollard
				Entreprise Surplus Outillage	0,6	Route de Saint-Didier
			Torchefelon		0,1	Le Billard
			Saint-Victor-de-Cessieu	Déplacement de silo	0,3	Chemin d'Ancone
			Faverge-de-la-Tour	Entreprise garage automobile Ponsard	0,5	Route du fer à cheval
				Travaux agricoles	0,5	Route du boissonnet
			Dolomieu		1	Route du Pellet
			Le Passage	Electricien et garagiste	0,5	Chemin de Saint André
				Restaurant	0,3	Chemin du Cabit
				Centre <u>equestre</u>	0,4	Chemin de Chélieu
				Dressage canin	0,9	Route de Dempiezieu / Chemin des Croisettes
			Sainte-Blandine	Chocolaterie de Marlieu	0,8	Chemin de <u>Marlieu</u>
	At	Zone agricole de gestion des activités touristiques	Biol	Yourtes / hôtellerie	1,1	Montée des chasseurs



Les zones A à l'échelle du PLUi



Les zones N

La zone naturelle est mise en place sur l'ensemble des sites à fort enjeu paysager ou écologique :

- La continuité des collines boisées ;
- Les milieux humides : le réseau hydrographique dans les espaces non bâtis et les milieux associés proches des cours d'eau (zones humides, ripisylves) ;
- Les sites à enjeux écologiques forts identifiés sont en large majorité intégrés à la zone naturelle.

La continuité de la zone naturelle telle qu'elle est mise en place dans le PLUi permet d'intégrer l'ensemble des corridors majeurs à l'échelle du territoire. On rappelle que cette zone n'admet pas de construction en dehors de la gestion limitée de l'existant. Le zonage traduit ainsi le parti d'aménagement du territoire en matière de préservation des valeurs naturelles et paysagères. Elle peut intégrer ponctuellement en bordure ou au sein de ces grands ensembles paysagers ou naturels des clairières, des parcelles agricoles, des pâtures.

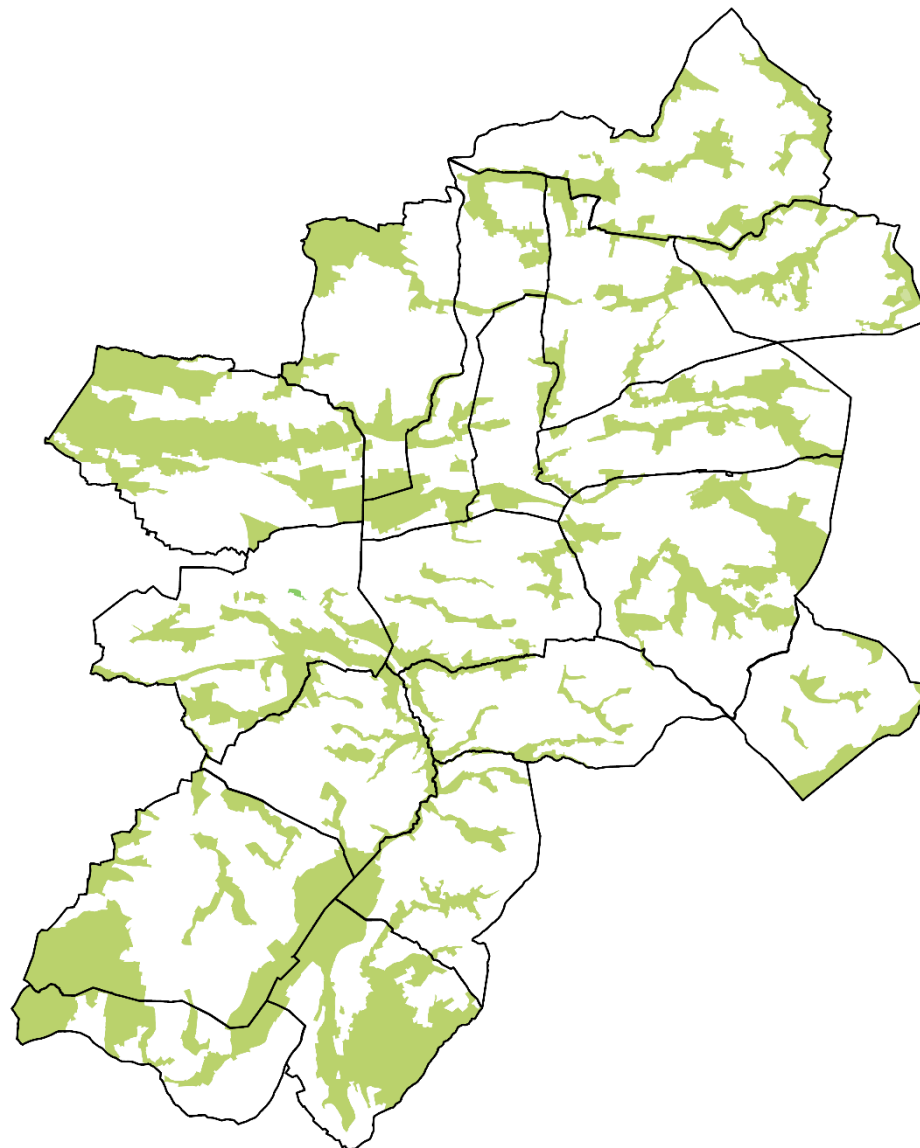
Toutefois dans la situation de ces parcelles concernées, c'est l'enjeu paysager ou la fonctionnalité écologique globale qui prime à l'échelle de l'ensemble du territoire du PLUi. On rappellera par ailleurs que le classement en zone N permet l'exploitation des terres agricoles et ne remet pas en cause les pratiques culturales agricoles. Aucun siège d'exploitation identifié dans le cadre du diagnostic n'est présent en zone N et les nouvelles constructions agricoles sont interdites.

Les STECAL NI et NL permettent de gérer des activités économiques pour le NI et de loisirs pour le NL. Leur délimitation est réalisée strictement sur le foncier occupé par ces activités. En particulier à St Victor de Cessieu.



Type de zone	Nom court du STECAL	Nom complet du STECAL	Commune	Activités gérées	Surface (en hectares)	Adresse
N	NI	Zone naturelle de gestion des activités économiques	Faverger-de-la-Tour	Maçonnerie	0,4	Route des Bruyères
				Château / événementiel	3,1	Rue de la <u>Rolandière</u>
				Restauration	0,2	Route nationale 75
			Dolomieu	Restauration rapide	0,1	Chemin de la combette
			Saint-Didier-de-la-Tour	Restaurations	0,7	Route du Lac
	NL	Zone naturelle de loisirs	Saint-Victor-de-Cessieu	Parc	2,6	Saint-Victor-de-Cessieu centre

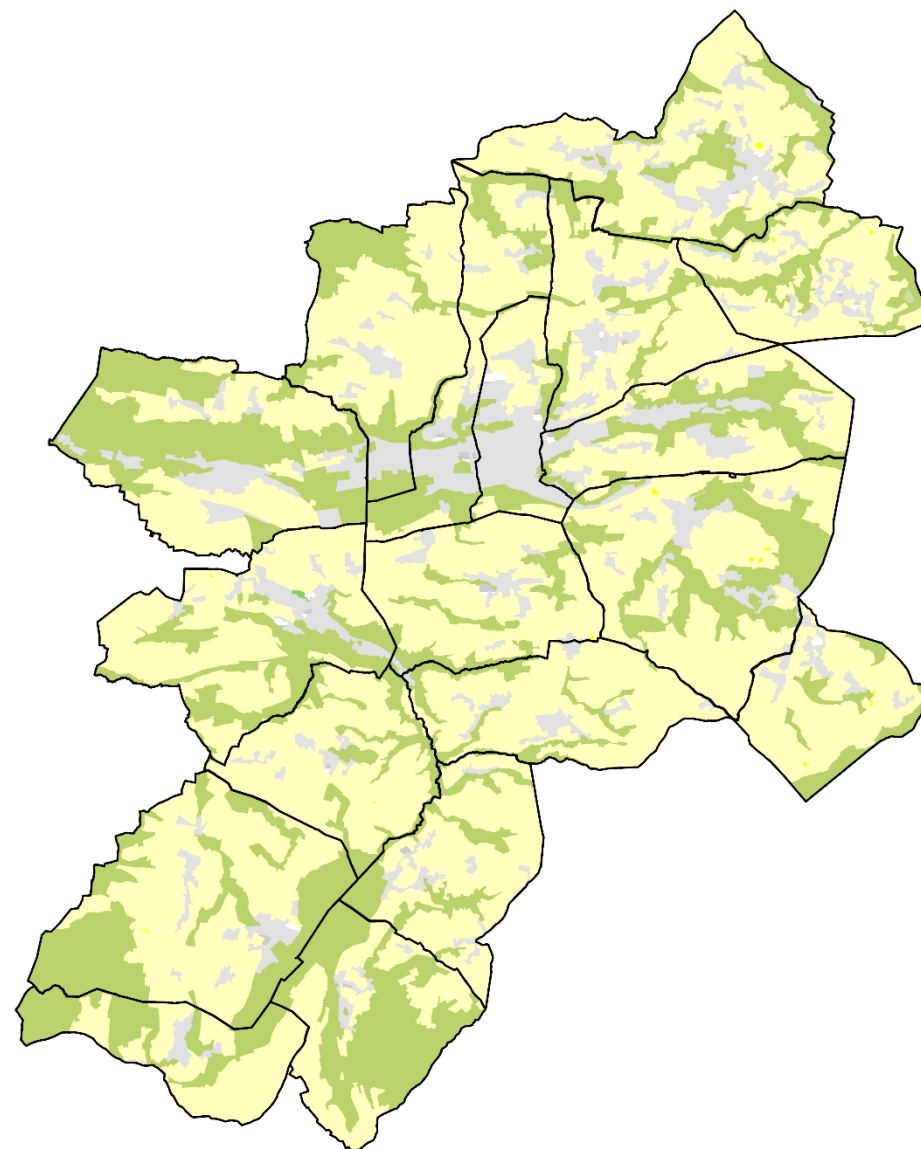
Les zones N à l'échelle du PLUi



La superficie des zones

(Calcul SIG)

Type de zone	Surface en hectares
U	1924,4
1AU	46,1
Total zone U et AU	1970,5
N	5155,4
Ni	4,3
NL	2,5
Total zone N	5162,2
A	10580,5
Af	1,2
Ai	7,8
Total zone A	10589,4
TOTAL	17722,1



Les autres points d'explication

La mixité sociale

Les objectifs du SCoT et du PLH

La pression de la demande en logement locatif social étant modérée sur le territoire (2,2 demandeurs pour une attribution en 2017), le PLH a réajusté les objectifs du SCoT en matière de production, qui intègrent également le parc privé conventionné avec l'Anah (un objectif de 30 logements pour 6 ans).

	Objectif Production neuve SCoT	Objectif Production Neuve et parc privé conventionné PLH
Ville-Centre et partie agglomérée des communes périurbaines	25%	20%
Bourgs-Relais	15%	10%
Communes périurbaines hors partie agglomérée	10%	10%
Villages	10% si équipements, services de proximité et demande effective	(Environ 26 logements soit 5%)

Le nombre de logements locatifs sociaux attendus par le PLH en cours de finalisation est de 252 logements pour 6 ans, dont 222 pour le parc public (12% de la production neuve).

Le PADD du PLU dans son axe 2 prévoit :

« 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 neuve attendue à l'échelle du territoire hors parc privé conventionné). »

Le PLUi, dans sa programmation prévoit 13% de logements locatifs sociaux :

Afin de poursuivre la production de logements sociaux et leur répartition sur le territoire, le PLUi met en place les outils suivants :

- Un fléchage et/ou une part de logements à produire à travers les OAP pour les zones AU ouvertes à l'urbanisation, permettant la production d'environ 240 logements pour 12 ans ;
- Une servitude de mixité sociale au titre du L151-15 du CU dans les secteurs 1 à 4 des zones U, dans tout programme significatif (à partir de 10 logements construits ou de 500 m² de surface de plancher de logement créée) laissant envisager la production de l'ordre de 160 logements sur 12 ans. Ces dispositions ne s'imposent pas aux communes de la polarité des « villages » ni pour la ZAC de la Corderie à Saint-Clair de la Tour. Les « villages » peuvent toutefois se saisir d'opportunités pour la réalisation de tels logements (une dizaine de logements est prévu au global pour cette polarité en dehors des OAP).

Extrait du règlement :

« Mixité sociale

Les secteurs n° 1, 2, 3, 4, des zones U, des communes **de La Tour du Pin, St Victor de Cessieu, Biol, La Chapelle de la Tour, St Clair de la Tour, et de St Jean de Soudain**, sont soumis dans leur intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. À ce titre dans tout programme à partir de 10 logements construits ou de 500 m² de surface de plancher de logement créée, 20 % au minimum du nombre de logements et représentant au moins 20 % de la surface de plancher de logements créée, devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l'entier supérieur. »

	REPARTITION DU NOMBRE DE LOGTS POTENTIELS PAR NATURE DE FONCIER						TOTAL Logts par rapport aux dispos foncières	PLH 2019-2024 (6 ans)		PLUI 2018-2029 (12 ans)														
	Dispos foncières de type "dent creuse" >700 m²	Divisions parcellaires potentielles 700 <=3000 m²	Renouvellement urbain hors OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation				% LLS attendus (yc diffus et parc privé conventionné)	Nb LLS (yc diffus et parc privé conventionné) attendus	% LLS estimé PLUI 2018- 2029 (hors parc privé conventionné)	Potentiel de logements estimé en diffus au titre du L151-15 du CU	Objectifs secteurs OAP (hors diffus et parc privé conventionné)												
				Secteur	Foncier nu	RU																		
BELMONT	38	0					38	5%	26	7%	10	Non concernée												
CESSIEU	87	4		Bourg Sud Ouest	11	0	211																	
				Extraz-Bourbre	82	27										10								
DOISSIN	25	3		Chemin de la Rivière	30		58													4				
DOLOMIEU	181	7		Champs de Mars	25		278													5				
				Rue du stade	20															5				
				Rue de la Poste	45															5				
FAVERGES DE LA TOUR	50	4		Chemin du Ruat	25		107													4				
				Friche Frantissor	3	25														4				
LE PASSAGE	42	1		Souzan**	25		68																	4
MONTAGNIEU	19	1		Centre-village	37	20	77																	15
MONTREVEL	25	2		Montée du Plan	8		35																	
ROCHETOIRIN	28	1		Centre-village	34		63																	4
SAINT DIDIER DE LA TOUR	103	3					106																	Non concernée
SAINTE BLANDINE	35	2		Centre-village**	30		67																	5
TORCHEFELON	26	2		Centre-village	16		44																	
Sous-total Villages	659	30	0		391	72	1152	5%	26	7%	10													65
BIOL	75	5		Chemin des Gayères	10		165	10%	8	13%	3													
				Le Picot 1	30	10						10												
				ZA-Entrée de village	35							8												
ST VICTOR DE CESSIEU	60	6	36	La Garine-Cartailler	60		247		14		Non estimé	6												
				Place de Vaux	7	68						22												
				CECLA - Centre village	0	10																		
Sous-total Bourgs Relais	135	11	36		142	88	412	10%	22	12%	3	46												
LA CHAPELLE DE LA TOUR	51	6		Route du Bellevue-Mollard	18		140	10%	8	4%	5													
				Centre-village	30	20						20												
				Platières-Entrée Sud	15																			
SAINT CLAIR DE LA TOUR	80	4		Corderie	50	40	174		19	6%	10													
SAINT JEAN DE SOUDAIN	93	7		Centre-village	50		150		11	7%	4	7												
Sous-total Communes Périurbaines	224	17	0		163	60	464	10%	37	10%	19	27												
LA TOUR DU PIN	121	1	560	Lycée horticole		57	1136	20%	137	20%	130	8												
				Le Ronfet	22							4												
				Hauts de St Roch	150							30												
				St-Clair de la Tour / Le Martinet*	75							29												
				St-Jean de Soudain / Vallée de la Bourbre*	150							30												
Sous-total Ville Centre	121	1	560		397	57	1136	20%	137	20%	130	101												
TOTAL VDD OUEST	1139	59	596		1093	277	3164	12%	222	13%	162	239												

*Secteur d'OAP de report de constructibilité de la ville centre

**Pour la première phase de l'OAP, la seconde phase devant intervenir vraisemblablement au-delà du PLUi

La protection des linéaires commerciaux

La Tour du pin constitue la centralité commerciale majeure du territoire. Le diagnostic a montré que la fonction commerciale est difficile à maintenir au regard d'un contexte très concurrentiel aux portes de la communauté de communes. Par ailleurs sur certaines communes le maintien des commerces de proximité dans les centres constitue un enjeu fort.

Enfin la majorité des communes a engagé une valorisation des espaces publics des centres de façon à rendre plus attractive la chalandise des différents commerces.

Le PADD du PLUi prévoit à son axe 4 :

- **« 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 ».

En cohérence avec ces éléments, certaines communes ont retenu de mettre en place des linéaires de protection des linéaires d'activités au titre de l'article R151-37-4° du code de l'urbanisme sur les parcours marchands structurants de plusieurs communes de façon à favoriser la diversité commerciale : la Tour du pin et St Clair de la Tour.

Cette diversité est élargie aux fonctions qui permettent l'animation des pieds d'immeubles avec en plus des commerces, les services, équipements, cinémas etc.



Linéaire de diversité commerciale à St Clair de la Tour



Linéaire de diversité commerciale à la Tour du Pin

La servitude dite de projet

Il est apparu nécessaire de ne pas obérer l'avenir du site de CECLA le village sur la commune de St Victor de Cessieu par une urbanisation non maîtrisée. Ce tènement apparaît très stratégique pour le futur de la commune par sa taille et sa situation. En effet ce site de renouvellement urbain est actuellement occupé par une friche, des stationnements. Il est rattaché directement à la centralité historique de la commune.

Son renouvellement peut être l'occasion de conforter cette centralité par des équipements d'animation (type salle des fêtes), des logements etc.

De plus une certaine technicité opérationnelle est requise pour cet aménagement (liée à la démolition, dépollution, l'acquisition éventuelle etc.). Il est nécessaire de pouvoir de réaliser une étude opérationnelle et financière avant d'engager toute opération d'urbanisation. Cette étude n'est pas lancée au moment de la rédaction du PLUi.

Aussi le PLUi met en place une servitude dite de projet au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme qui limite la constructibilité pour ne pas renchérir la mise en œuvre du projet et pour préserver les orientations données à son développement.

A ce titre le PLUi prévoit, pour une durée au plus de cinq ans à compter de l'approbation du PLUi, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10m² d'emprise au sol et de surface de plancher sont interdites. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 10m² d'emprise au sol et de surface de plancher, des constructions existantes sont autorisés

La prise en compte de la trame verte et bleue

Le parti pris pour la protection de la TVB est le suivant :

Identification en zone N :

- Des principaux corridors (chevelu hydrographique, abords des étangs) ;
- Des « réservoirs » structurants (espaces boisés, coulées vertes)

La zone N ne permet pas de nouvelles constructions (uniquement la gestion des habitations existantes par extensions et annexes limitées en taille et proches de l'habitation) ce qui permet la protection des fonctionnalités.

La surface bâtie actuelle existante dans la zone naturelle ne représente que 0,32% de la zone naturelle. Le nombre limité des constructions existantes et leurs possibilités limitées de dévolution n'inscrivent pas de contraintes sur les milieux naturels et donc aucun risque d'atteinte aux fonctionnalités écologiques.

Maintien en zone A des espaces de perméabilité (grands espaces ouverts ne formant pas un corridor : les espaces agricoles cultivés ou prairies)

La zone A ne permet pas de développement urbain, aucun nouveau mitage n'est possible.

Pour rappel : les clôtures agricoles ne sont pas soumises au règlement du PLU (on ne peut donc pas les réglementer par le règlement du PLU).

Identification au titre des éléments remarquables écologiques ou du paysage (L151-23 ou 19 du CU) les éléments supports de la fonctionnalité écologique :

- Les zones humides (article L151-23) ; Les mares identifiées (zones humides ponctuelles) par les « inventaires » transmis lors de la réalisation du PLUi ne sont pas reportées au titre de l'article L151.23. En effet elles ont pour leur très large majorité situées dans des zones naturelles ou agricoles sans pression urbaine les mettant en danger. D'autre part une vérification par sondage aléatoire de ces zones humides ponctuelles identifiées montre que certaines ne

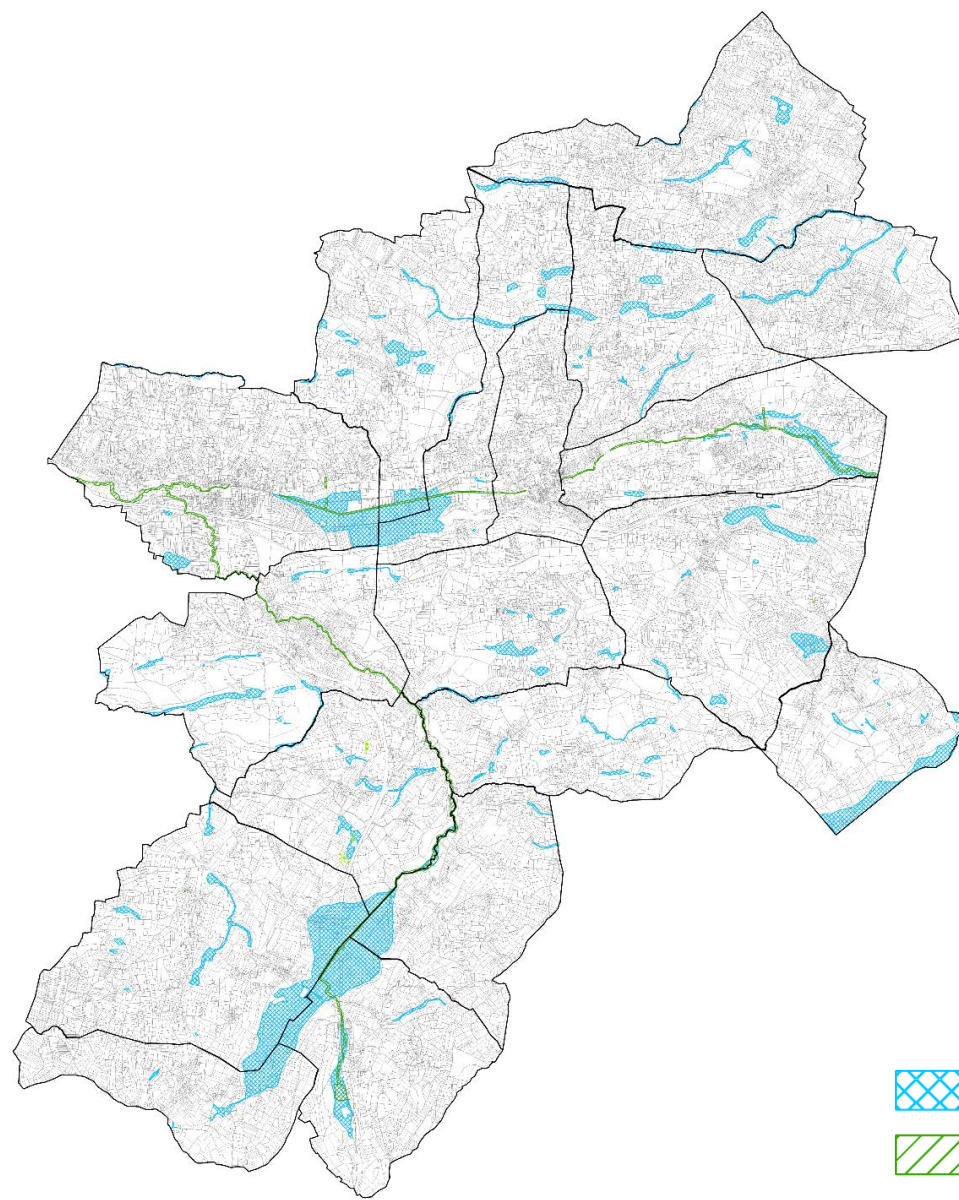
correspondent pas à des milieux naturels (ainsi les bassins de certaines stations d'épuration figurent dans ces inventaires). L'absence de fiabilité de la donnée inventoriée et transmise dans le cadre du travail du PLUi, a conduit à ne pas les identifier réglementairement dans le PLUi au regard des prescriptions mises en place par l'article L151-23 dans le règlement.

- Des trames corridors écologiques associés (article L151-23) :
 - Aux 2 trames bleues majeures : les vals de Bourbre et de l'Hien ;
 - Aux ruptures d'urbanisation à préserver identifiées dans le diagnostic ;
- Les éléments supports de la trame verte urbaine : parc, jardins, boisements de l'espace urbain (article L151-19).

D'autre part, la mise en place des prescriptions suivantes associées aux articles L151-23 ou L151-19 contribue également à préserver les éléments de fonctionnalité écologique :

- Les zones humides : elles ne devront être ni comblées, ni drainées, ni être le support d'une construction. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation (sentiers parcours de découverte...) sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents ;
- Les corridors écologiques : dans ces espaces, sont interdites toutes constructions nouvelles et les espaces de pleine terre végétalisée existant doivent être maintenus ;
- Les éléments de trame verte urbaine sont également préservés (voir chapitre lié au paysage), en plus de contribuer au cadre paysager, ils sont également favorables à la biodiversité.

D'autre part, les dispositions générales des secteurs de développement visent également à protéger la biodiversité (notamment proposition d'une palette d'espèces locales favorables à la biodiversité).



Zone humide protégée au titre de l'article L151.23 du CU



Corridor écologique protégé au titre de l'article L151.23 du CU

Le patrimoine paysager et bâti

Le PLUi mobilise largement l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, qui précise :

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration."

Plusieurs catégories de "patrimoine" sont ainsi repérées au Règlement graphique¹. Le repérage a été effectué à partir de :

- **L'inventaire des édifices "Patrimoine en Isère" établi par le conseil départemental de l'Isère ;**
- **La liste de critères établie ci-après**, dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs de préservation des patrimoines figurant dans le PADD du présent PLUi (critères le plus souvent cumulatifs) :

- **L'ancienneté du bâti ou de l'espace paysager : l'intégralité des constructions identifiées par le PLUi au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme étaient déjà présentes sur des cartes anciennes, et particulièrement sur le cadastre napoléonien ou, à défaut, des vues aériennes d'avant 1960 ;**
- **L'histoire et l'usage originel du bâti ou de l'espace paysager**, qui pouvait être :
 - Un lieu de représentation ou de pouvoir : château, maison forte, maisons bourgeoises (La Tour du Pin, Dolomieu, Le Passage, Saint-Jean-de-Soudain/Sainte-Blandine, Biol...), souvent accompagné d'un parc paysager travaillé et composé, dialoguant et valorisant la bâtisse ;
 - Un lieu accueillant une activité économique particulière, (patrimoine industriel) présente depuis longtemps sur le territoire (Usine Frantissor à Faverges-de-la-Tour, Société d'emballages du Dauphiné à Saint-Victor-de-Cessieu)
 - Une typologie d'habitat spécifique (cités ouvrières à La Tour du Pin, Saint-Jean-de-Soudain, Saint-Clair-de-la-Tour (Corderie), Saint-Victor-de-Cessieu - cité Giroud...)
 - ...

Toitures dauphinoises à La Tour du Pin et ferme en pisé à Doissin



Le Passage - Château ; Faverges-de-la-Tour - Ancienne usine Frantissor ; Saint-Clair-de-la-Tour - Cité jardin de l'ancienne Corderie

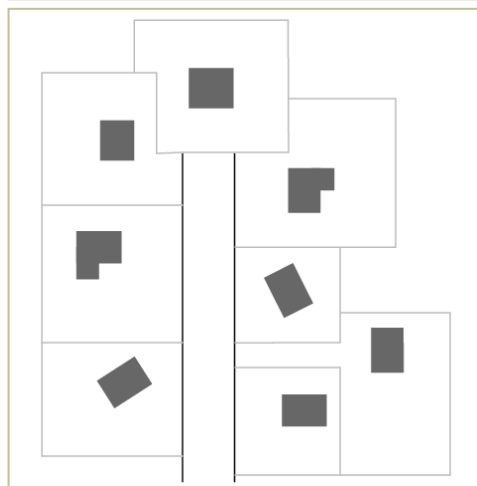
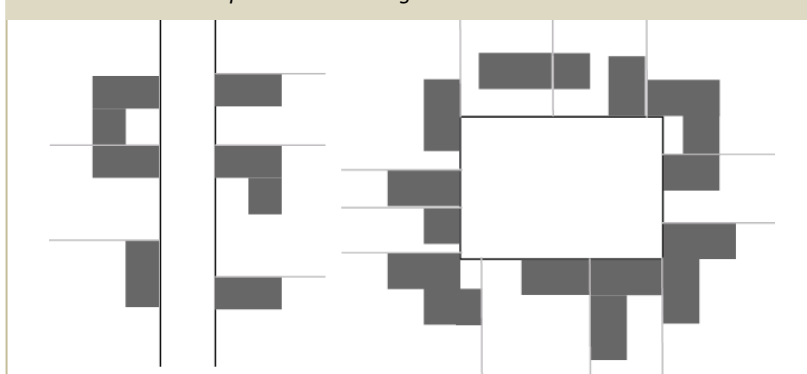


¹ À noter que les constructions à caractère patrimonial faisant déjà l'objet d'une protection au titre du Code du Patrimoine (Monuments historiques, sites inscrits...), régies par des

dispositions propres liées aux servitudes d'utilité publique qui s'appliquent de fait, n'ont pas été repérées dans le cadre du présent PLUi (afin d'éviter toute redondance ou incohérence)

- **L'implantation, l'organisation générale et les volumétries du bâti ou de l'ensemble bâti.** Traditionnellement, les constructions dauphinoises s'implantaient à l'alignement des voies publiques, qui étaient, avant 1950, dépourvues des nuisances liées au trafic automobile. Il s'agissait de faciliter l'accès physique aux habitations, ainsi que la connexion aux différents réseaux, présents sous les emprises publiques. L'implantation à l'alignement s'effectue le plus souvent par le biais du pignon, la majeure partie du bâtiment, le corps principal, étant organisé autour d'une cour ouverte sur la voie (il fallait voir arriver le visiteur tout en préservant l'intimité), éventuellement refermée par une partie bâtie implantée de manière à former un "L" ou un "U".

Mode d'implantation et d'organisation bâtie traditionnelle



Mode d'implantation caractéristique des logements individuels datant d'après 1960, où l'espace privatif du logement s'inscrit en retrait de l'espace public et s'en protège

- **L'état général du bâti, sa vétusté : les bâtiments protégés ont a minima le clos et le couvert assurés, et ont pu conserver leurs caractéristiques traditionnelles,** avec leurs matériaux d'origine, locaux et traditionnels (pierre, pisé, bois...) demeurant apparents sur une majeure partie du bâti.
En particulier, les constructions anciennes ayant fait l'objet de rénovations ayant substitué les matériaux d'origine par des matériaux industriels, non locaux, non traditionnels, ou dont les matériaux d'origine ont été totalement recouverts, n'ont pas fait l'objet d'un repérage spécifique, car elles ne sont plus lisibles en tant que constructions traditionnelles, elles ne participent plus à l'identification du territoire des Vals du Dauphiné.
- **La présence d'éléments architecturaux ou paysagers ponctuels remarquables** (balcons, frontons, perrons, oriels, rotonde, toiture, alignement d'arbres...).

La concentration d'un ensemble de bâtiments répondant à un ou plusieurs de ces critères dans un périmètre dense et restreint a par ailleurs conduit le PLUi à mobiliser l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme à l'échelle de quartiers entiers en élargissant le repérage ponctuel des bâtiments à des **périmètres d'intérêt patrimonial d'ensemble sur les centres-villes de La Tour-du-Pin et de Dolomieu.**

Ces périmètres instaurent les mêmes dispositions réglementaires que le repérage ponctuel de chaque bâtiment, mais de manière élargie à l'ensemble des constructions situées dans ce périmètre. Il s'agit ainsi, au-delà de chaque bâtiment pris en compte indépendamment, de tenir compte des qualités paysagères et urbaines de l'ensemble bâti et non bâti qu'ils forment et du rapport de covisibilité qu'ils entretiennent les uns avec les autres.



Ensemble de maisons dauphinoises traditionnelles à Dolomieu

Le repérage du bâti patrimonial dans le PLUi permet d'assurer sa protection au sens où le dépôt d'un permis de démolir s'impose pour tout bâtiment repéré ponctuellement ou situé dans un périmètre d'intérêt patrimonial, rassemblant un ensemble de bâtiments et espaces non bâtis de qualité et à l'identité affirmée locale et historique affirmée. De fait, la collectivité dispose d'un droit de regard sur l'évolution de ce patrimoine bâti et peut s'opposer à ce qu'il soit démoli. Le règlement et les OAP vont d'ailleurs en ce sens en recommandant, lorsque c'est possible (et sous réserve de contraintes techniques non connues à l'heure de l'élaboration du PLUi), de conserver et restaurer ces bâtiments, qui participent de l'identité du territoire et animent l'espace urbain.

De même, les travaux ayant pour effet de modifier un élément bâti ou végétal (ravalement de façade, changement de menuiserie, réfection de toiture, édification d'une clôture, coupe et abattage d'arbres...) repéré au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une Déclaration préalable laissant à la collectivité la possibilité de s'y opposer, et d'étudier avec le pétitionnaire d'autres solutions techniques jugées plus acceptables au regard de la qualité paysagère, architecturale ou urbaine de l'élément concerné ou de son proche environnement (choix de matériaux, de coloris, d'essence végétale...).

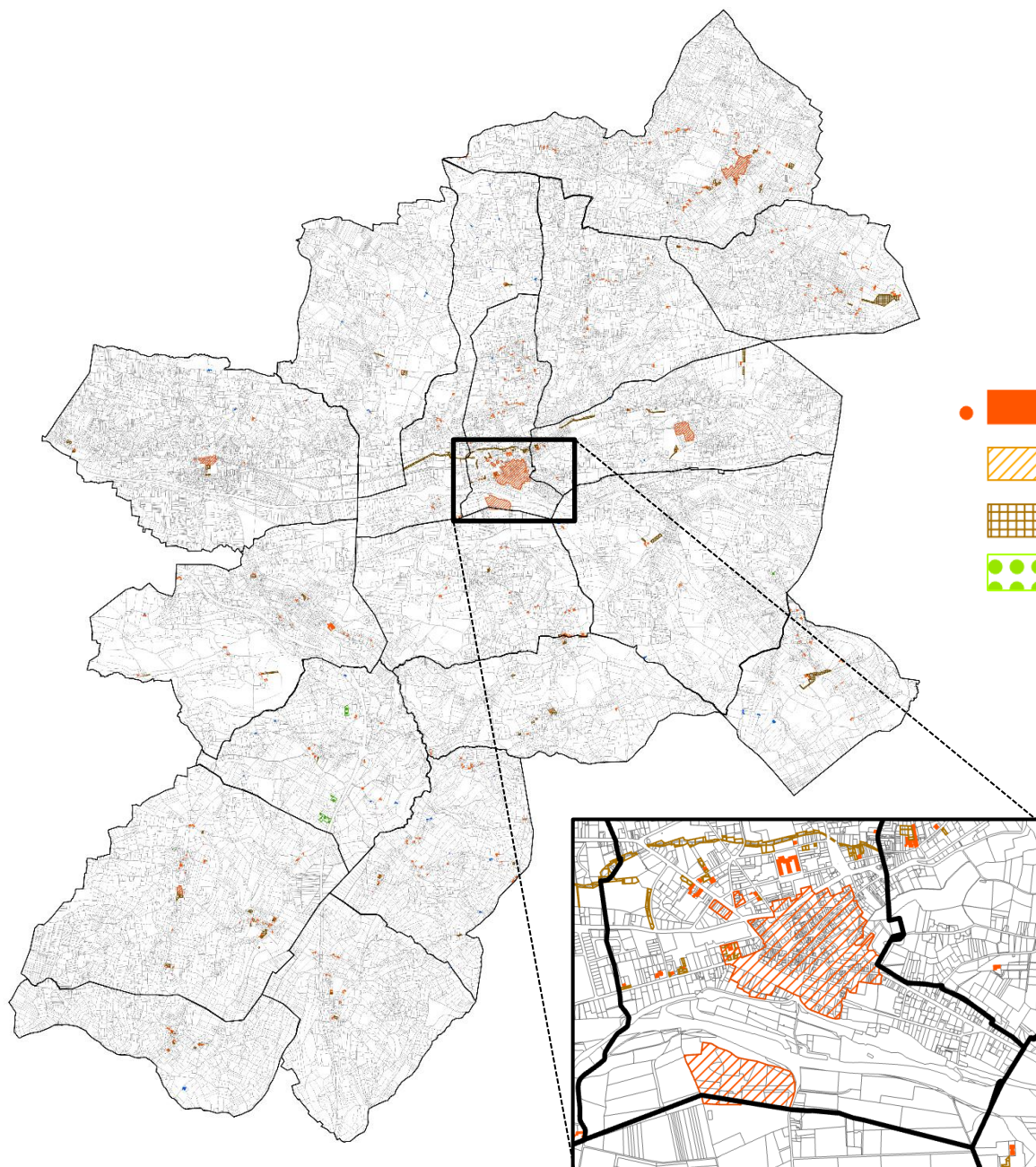
À noter que la réglementation concernant la publicité est également modifiée par le repérage des ces éléments, qui ne pourront accueillir de dispositifs d'affichage publicitaires autre que des enseignes en lien avec l'activité qu'ils sont susceptibles d'accueillir.

Outre ces dispositions de droit commun, instaurées de manière automatique dès lors que l'article L151-19 est mobilisé, **le PLUi intègre des dispositions spécifiques relatives à la qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère de ces constructions, de manière, surtout, à encadrer leurs rénovations ou transformations éventuelles.**

L'objectif de ces dispositions consiste à prendre en compte les particularités des constructions datant d'avant 1960, au-delà de leurs seules volumétries et prospects, réglementés par ailleurs dans le cadre des différentes zones du règlement. En particulier, il s'agit de **tenir compte de l'aspect extérieur de ces constructions, souvent constituées de matériaux locaux, liés aux ressources naturelles et aux savoir-faire du territoire (pierres de pays, pisé) ou avec des proportions et dispositifs architecturaux liés à son histoire, sa géographie ou son environnement physique et climatique :**

- Toiture dauphinoise à forte inclinaison pour éviter l'accumulation de neige pesant fortement sur les charpentes ;
- Vastes ouvertures côtés cours et Sud ;
- Portails ou portiques d'accès ouvrant sur une cour centrale ;
- Implantation perpendiculaire à la voie ("pignon sur rue"), etc.

Si les matériaux ne sont pas directement réglementés, les proportions des ouvertures, l'aspect des dispositifs de clôture, de fermeture, d'occultation, de couverture... sont en revanche plus encadrés que pour les constructions plus standards, d'époque récente et contemporaine, fruits de processus et de matériaux de constructions industrialisés et reproductibles.



Éléments identifiés au titre de l'article L151-19

- Patrimoine bâti
- Les ensembles patrimoniaux remarquables de maisons et de parcs
- ▨ Les parcs et jardins et continuités végétales
- ▦ Les espaces boisés
- ▦ Parcs et jardins protégé au titre de l'article L151.19 du CU
- Espace boisé protégé au titre de l'article L151.19 du CU

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure).

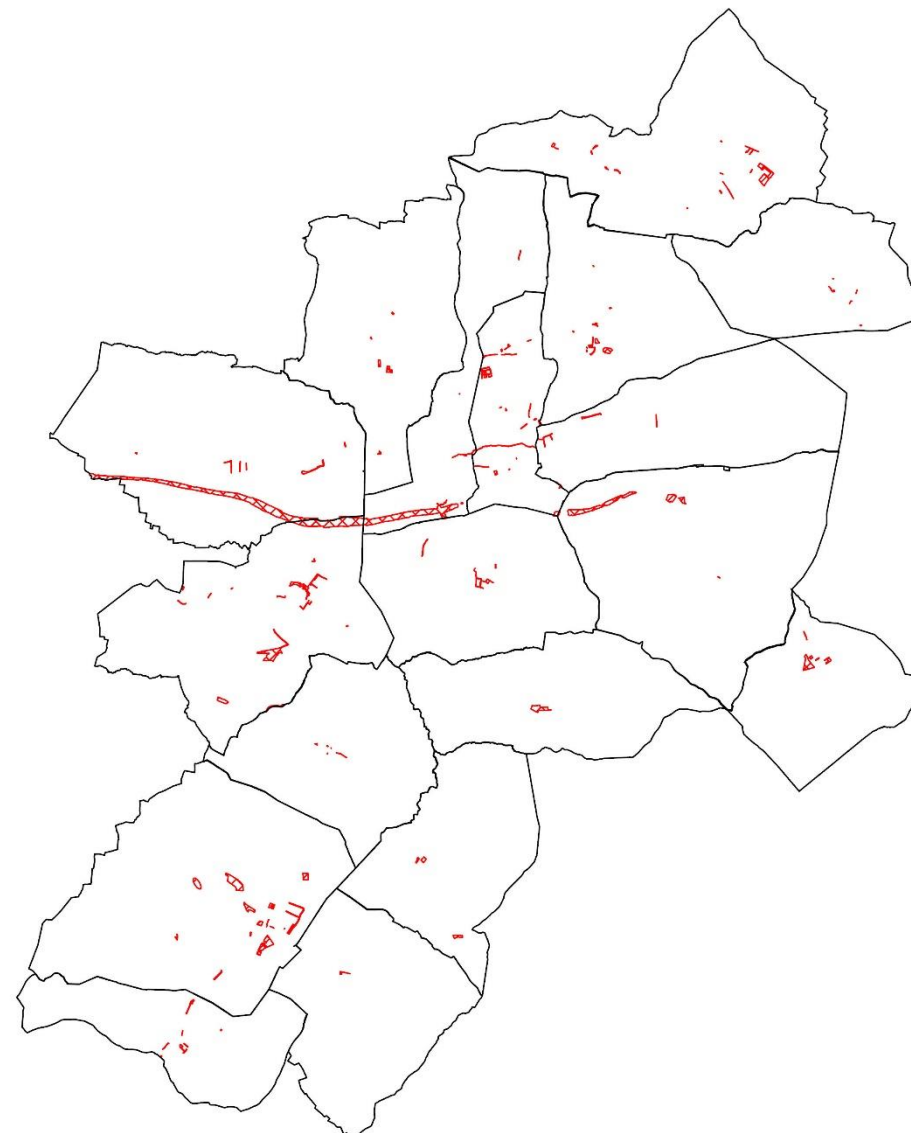
Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Ils créent des droits aux propriétaires desdits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve

La révision du PLU a permis de mettre en cohérence les emplacements réservés avec le projet de développement de la commune en recentrant les aménagements au droit des zones de développement à venir.

Ces emplacements réservés concernent :

- Des aménagements de voiries existantes en particulier pour résorber des problèmes de sécurité et pour faciliter un plus grand partage de l'espace viaire.
- Des aménagements de modes doux en particulier ceux concernant la mise en valeur des sites de développement des OAP pour leur accessibilité piétonne depuis les espaces urbains.
- Des aménagements d'espaces publics notamment dans les secteurs d'OAP pour favoriser la mise en valeur du futur quartier.
- La réalisation d'équipements publics.



N°	Commune	Objet	Justifications
ER001	Dolomieu	Aménagement d'un espace public à la chapelle de Bordenoud	Permettre la création d'un espace public, lieu de vie et de rencontre des habitants de la commune.
ER002	Dolomieu	Aménagement de voirie (Bordenoud)	Permettre la sécurisation de la route départementale 143
ER003	Dolomieu	Aménagement de voirie	Permettre la sécurisation du croisement des routes départementales 16 et 143
ER004	Dolomieu	Aménagement de voirie	Permettre la sécurisation de la route départementale 16
ER005	Dolomieu	Aménagement de voirie	Permettre la sécurisation de la route départementale 16
ER006	Dolomieu	Aménagement de voirie (Chabert)	Permettre la sécurisation de la route
ER007	Dolomieu	Aménagements pour desserte de l'OAP	Permettre la desserte des futurs aménagements prévus par l'OAP
ER008	Dolomieu	Aménagements pour cheminements doux	Permettre la desserte des futurs aménagements prévus par l'OAP par des cheminements modes actifs
ER009	Dolomieu	Aménagements pour cheminements doux	Permettre la desserte des futurs aménagements prévus par l'OAP par des cheminements modes actifs
ER010	Dolomieu	Aménagement de voirie	Permettre la sécurisation de la route

ER011	Dolomieu	Aménagement de voirie	Permettre la sécurisation de la route
ER012	Dolomieu	Extension de la zone sportive et de loisirs	Permettre l'extension de la zone sportive et de loisirs pour répondre aux besoins communaux
ER013	Dolomieu	Aménagements pour cheminements doux dans l'OAP Champ de Mars	Permettre la desserte des futurs aménagements prévus par l'OAP Champ de Mars par des cheminements modes actifs
ER014	Dolomieu	Rétablissement du passage public à la Ruffière	Permettre le rétablissement du passage public à la Ruffière pour faciliter les déplacements
ER015	Faverger-de-la-Tour	Aménagement du carrefour entre la route de Closel et Claritière et la route des Gorges	Permettre l'aménagement d'un espace vert, tout en assurant la sécurité du carrefour.
ER016	Faverger-de-la-Tour	Aménagement de cheminements doux sur l'ancien site Frantissor	Permettre une liaison en cheminement doux afin d'éviter la route départementale, en particulier pour permettre aux élèves l'accès à l'abribus.
ER017	Faverger-de-la-Tour	Aménagement d'un espace public sur l'OAP de la Friche Frantissor	Création d'un espace public en centre village, pour espace vert, lieu de rencontre des habitants du quartier.
ER018	Faverger-de-la-Tour	Aménagement de cheminements doux entre le Ruat et le Centre village	Permettre aux enfants du quartier de la Ruat d'accéder aux écoles en toute sécurité, et en évitant un détour par la route.
ER019	Faverger-de-la-Tour	Aménagement du carrefour entre la rue du Pontet et la voie romaine	Permettre l'aménagement du carrefour en l'élargissant afin d'améliorer l'accès à la Voie Romaine, depuis la Route du Pontet.
ER020	Faverger-de-la-Tour	Aménagement d'une voie d'accès	Créer une voie communale pour rendre public l'accès aux espaces publics propriété de la mairie (école maternelle, halle des sports, boulodrome), ainsi qu'à une propriété privée.
ER021	Faverger-de-la-Tour	Aménagement d'une voie de circulation permettant un accès direct à l'école élémentaire et aux logements collectifs SDH et SEMCODA	Permettre l'aménagement d'une voie de circulation permettant un accès direct à l'école élémentaire et aux logements collectifs SDH et SEMCODA
ER022	La Chapelle-de-la-Tour	Aménagement du carrefour entre la RD n°16 et le chemin de Salérieux	Permettre la sécurisation du croisement entre la route départementale 16 et le chemin de Salérieux

ER023	La Chapelle-de-la-Tour	Aménagement du carrefour entre le chemin de Chal et les voies communales n°3 et n°4	Permettre la sécurisation du croisement entre le chemin de Chal et les voies communales n°3 et n°4
ER024	La Chapelle-de-la-Tour	Aménagement de cheminements doux vers le stade	Permettre la desserte des futurs aménagements prévus par l'OAP par des cheminements modes actifs vers le stade
ER025	La Chapelle-de-la-Tour	Aménagement de la desserte vers l'OAP Centre Bourg	Permettre la desserte de l'OAP par des cheminements modes actifs
ER026	La Chapelle-de-la-Tour	Aménagement du carrefour route de Chatanay	Permettre la sécurisation du croisement routier
ER027	La Chapelle-de-la-Tour	Aménagement du carrefour route de Chatanay	Permettre la sécurisation du croisement routier
ER028	La Chapelle-de-la-Tour	Aménagement de cheminements doux entre Platière et le bourg	Permettre la desserte des futurs aménagements prévus par l'OAP par des cheminements modes actifs entre Platière et le bourg
ER029	La Chapelle-de-la-Tour	Aménagement de la desserte de l'OAP Platière	Permettre la desserte des futurs aménagements prévus par l'OAP
ER030	La Chapelle-de-la-Tour	Aménagement d'un bassin de rétention, d'espaces verts et d'espaces de stationnement	Permettre l'aménagement d'un bassin de rétention, d'espaces verts et d'espaces de stationnement pour le traitement des eaux pluviales et le traitement paysager de l'aménagement
ER031	La Chapelle-de-la-Tour	Aménagement de la rétention des eaux de ruissellement du ruisseau de Béjuy	Permettre l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux de ruissellement du ruisseau de Béjuy pour le traitement des eaux pluviales
ER032	La Chapelle-de-la-Tour	Aménagement du carrefour entre la RD n°16 et la route des Platières	Permettre la sécurisation du croisement entre ???
ER033	Saint-Jean-de-Soudain	Elargissement d'une voie	Permettre l'amélioration de la voirie existante, l'accessibilité et la visibilité sur la voie
ER034	Saint-Jean-de-Soudain	Elargissement d'une voie	Permettre l'amélioration de la voirie existante, l'accessibilité et la visibilité sur la voie

ER035	Saint-Jean-de-Soudain	Aménagement de cheminements doux le long du Canal Mouturier	Permettre la desserte intégrale d'Est en Ouest des futurs aménagements prévus par l'OAP par des cheminements modes actifs
ER036	Saint-Jean-de-Soudain	Aménagement de cheminements doux le long du Canal Mouturier	Permettre la desserte intégrale d'Est en Ouest des futurs aménagements prévus par l'OAP par des cheminements modes actifs
ER037	Saint-Jean-de-Soudain	Aménagement de la desserte de l'OAP	Permettre la desserte des futurs aménagements prévus par l'OAP afin de permettre, à termes, à un bouclage avec les voiries existantes sur la commune de la Tour du Pin
ER038	Saint-Jean-de-Soudain / La Tour-du-Pin / Saint-Didier-de-la-Tour / Cessieu / Sainte-Blandine / Saint-Victor-de-Cessieu	Emplacement réservé pour la liaison ferroviaire transalpine Lyon-Turin	Permettre la réalisation de la futur liaison ferroviaire transalpine Lyon-Turin - déclarée d'utilité publique.
ER039	Saint-Jean-de-Soudain	Aménagement d'une voie	Permettre l'aménagement d'une voie de desserte du hameau dans le cadre de la restructuration du hameau de Bas Cuirieu - Reconstitution des emplacements réservés délimités dans le cadre de l'étude de restructuration du hameau du Bas Cuirieu.
ER040	Saint-Jean-de-Soudain	Aménagement de la voie à un croisement	Permettre l'aménagement d'un croisement dans le cadre de la restructuration du hameau de Bas Cuirieu - Reconstitution des emplacements réservés délimités dans le cadre de l'étude de restructuration du hameau du Bas Cuirieu.
ER041	Saint-Jean-de-Soudain	Aménagement d'une aire de stationnement et d'une bande de circulation piétonne	Permettre l'aménagement d'une aire de stationnement et d'une desserte modes actifs dans le cadre de la restructuration du hameau de Bas Cuirieu - Reconstitution des emplacements réservés délimités dans le cadre de l'étude de restructuration du hameau du Bas Cuirieu.
ER042	Saint-Jean-de-Soudain	Aménagement d'une voie	Permettre l'aménagement d'une voie de desserte du hameau dans le cadre de la restructuration du hameau de Bas Cuirieu - Reconstitution des emplacements réservés délimités dans le cadre de l'étude de restructuration du hameau du Bas Cuirieu.
ER043	Saint-Jean-de-Soudain	Elargissement d'une voie	Permettre l'aménagement d'une voie de desserte du hameau dans le cadre de la restructuration du hameau de Bas Cuirieu - Reconstitution des emplacements réservés délimités dans le cadre de l'étude de restructuration du hameau du Bas Cuirieu.
ER044	Saint-Jean-de-Soudain	Aménagement d'une voie	Permettre l'aménagement d'une voie de desserte du hameau dans le cadre de la restructuration du hameau de Bas Cuirieu - Reconstitution des emplacements réservés délimités dans le cadre de l'étude de restructuration du hameau du Bas Cuirieu.
ER045	Saint-Jean-de-Soudain	Aménagement d'une voie	Permettre l'aménagement d'une voie de desserte du hameau dans le cadre de la restructuration du hameau de Bas Cuirieu - Reconstitution des emplacements réservés délimités dans le cadre de l'étude de restructuration du hameau du Bas Cuirieu.

ER046	Rochetoirin	Aménagement d'une placette de retournement	Permettre la bonne circulation (retournement) des véhicules de collecte des ordures ménagères
ER047	Rochetoirin	Aménagement du carrefour	Permettre la sécurisation du croisement routier
ER048	Rochetoirin	Aménagement d'un espace vert avec liaison piétonne (voirie de desserte du secteur Sud à long terme)	Permettre le désenclavement des constructions au Sud du village par l'aménagement d'un espace vert avec des cheminements modes actifs et une voirie à plus long terme
ER049	Rochetoirin	Aménagement d'aires de stationnements et de terrains de sports de loisirs	Permettre le stationnement pour la salle des fêtes, l'église, la mairie et l'école ainsi que d'un espace public, lieu de rencontre des habitants du quartier
ER050	Rochetoirin	Extension du cimetière	Permettre l'augmentation de la capacité d'accueil du cimetière à moyen terme
ER051	Rochetoirin	Aménagement du carrefour des RD 1006 et 92	Permettre l'aménagement du carrefour des routes départementales 1006 et 92, en lien avec la création d'une voie modes actifs reliant Cessieu, Rochetoirin, St Jean de Soudain et La Tour du Pin en bordure de la route départementale 1006
ER052	La Tour-du-Pin	Aménagement de cheminement piétons le long de la rue Arthur Rimbaud et de la route du Bessay	Permettre la prolongation du cheminement modes actifs dont les travaux sont déjà commencés depuis plusieurs années
ER053	La Tour-du-Pin	Aménagement d'une voie	Empêcher que l'aménagement des parcelles en dents creuses situées en bordure de la route départementale 16L ne bloque l'accès aux parcelles agricoles situées au Nord
ER054	La Tour-du-Pin	Aménagement de cheminement piétons le long de la rue de Rochetoirin	Permettre la prolongation du cheminement modes actifs dont les travaux sont déjà commencés sur la partie située avant le carrefour Rimbaud
ER055	La Tour-du-Pin	Aménagement de carrefour route de Rochetoirin / rue Baudelaire	Permettre la prolongation du cheminement modes actifs sur la Rue Baudelaire avec Rochetoirin
ER056	La Tour-du-Pin	Aménagement de la desserte de l'OAP Saint-Roch	Permettre la desserte des futurs aménagements prévus par l'OAP
ER057	La Tour-du-Pin	Aménagement de cheminements doux dans l'OAP Saint-Roch	Permettre la desserte des futurs aménagements prévus par l'OAP par des cheminements modes actifs

ER058	La Tour-du-Pin	Aménagement d'un espace public et d'un bassin de rétention paysager	Permettre l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pour le traitement des eaux pluviales et d'un espace public, lieu de rencontre des habitants du quartier.
ER059	La Tour-du-Pin	Elargissement de la rue Baudelaire	Permettre la desserte des futurs aménagements prévus par l'OAP
ER060	La Tour-du-Pin	Aménagement pour désenclavement de l'espace agricole	Permettre le désenclavement de l'espace agricole
ER061	La Tour-du-Pin	Aménagement pour désenclavement de l'espace agricole	Permettre le désenclavement de l'espace agricole
ER062	La Tour-du-Pin	Aménagement de cheminements doux le long de la Montée du Ronfet	Permettre la desserte des futurs aménagements prévus par l'OAP par des cheminements modes actifs
ER063	La Tour-du-Pin	Aménagement d'une voie	Permettre l'aménagement de la voirie existante pour améliorer le maillage communal
ER064	La Tour-du-Pin	Aménagement d'un giratoire Boulevard Victor Hugo / Saint-Clair de La Tour avec mise en place d'une piste cyclable	Permettre l'aménagement de la voirie existante pour améliorer le maillage communal
ER065	La Tour-du-Pin	Aménagement de cheminements doux entre Ronfet et le Centre-ville	Permettre l'aménagement de la voirie existante pour améliorer le maillage communal
ER066	La Tour-du-Pin	Aménagement de cheminements doux le long du Canal Mouturier	Permettre l'aménagement d'une liaison modes actifs le long du canal Mouturier afin d'offrir aux habitants un maillage optimal de cheminements modes actifs
ER067	La Tour-du-Pin	Aménagement d'une piste cyclable le long de la Bourbre	Permettre l'aménagement d'une liaison modes actifs le long de la Bourbre afin d'offrir aux habitants un maillage optimal de cheminements modes actifs
ER068	La Tour-du-Pin	Aménagement d'un parking pour le gymnase du lycée	Permettre le stationnement pour plusieurs établissements recevant du public dans cette rue
ER069	La Tour-du-Pin	Aménagement du carrefour - Ilot du Vivier	Permettre l'aménagement du carrefour - Ilot du Vivier dans le cadre de la revitalisation du centre-ville (EPORA)

ER070	La Tour-du-Pin	Alignement de la rue Marius Souvy	Permettre la création d'un alignement bâti pour conserver une cohérence architecturale
ER071	La Tour-du-Pin	Aménagement de la desserte de l'OAP de l'ancien lycée horticole	Permettre la desserte des futurs aménagements prévus par l'OAP
ER072	Saint-Clair-de-la-Tour	Aménagement de cheminements doux dans l'OAP Le petit Martinet	Permettre la desserte des futurs aménagements prévus par l'OAP par des cheminements modes actifs
ER073	Saint-Clair-de-la-Tour	Aménagement de cheminements doux le long de la Route de St Didier	Permettre l'aménagement d'une liaison modes actifs le long de la Route de Saint-Didier afin d'offrir aux habitants un maillage optimal de cheminements modes actifs
ER074	Saint-Didier-de-La-Tour	Extension des installations sportives	Permettre l'extension de la zone sportive et de loisirs pour répondre aux besoins communaux
ER075	Saint-Didier-de-La-Tour	Aménagement pour amélioration de la voirie communale n°4 : route des Rivoires	Permettre l'amélioration de la voirie existante, l'accessibilité et la visibilité sur la voie pour des raisons de sécurité routière
ER076	Cessieu	Aménagement d'une aire de stationnement	Permettre l'aménagement d'une aire de stationnement pour répondre aux besoins communaux de stationnement
ER077	Cessieu	Aménagement d'un couloir de déplacement pour la faune	Permettre la reconstitution du corridor écologique
ER078	Cessieu	Aménagement d'une voie	Permettre l'aménagement de la voirie existante pour améliorer le maillage communal
ER079	Cessieu	Aménagement d'un bassin de rétention	Permettre l'aménagement d'un bassin de rétention pour le traitement des eaux pluviales et permettant d'absorber l'artificialisation induite par les constructions récentes
ER080	Cessieu	Aménagement d'une voie	Permettre l'aménagement d'une voie de desserte afin de permettre l'accès à la zone d'activités des Vallons
ER081	Cessieu	Aménagement d'un chemin	Permettre l'aménagement d'une voie de desserte afin de permettre l'accès à la zone d'activités des Vallons

ER082	Cessieu	Aménagement d'une voie	Permettre l'aménagement d'une voie de desserte afin de contourner la route départementale 1006
ER083	Cessieu	Aménagement d'un chemin	Permettre l'élargissement de la voirie existante pour améliorer le maillage communal
ER084	Cessieu	Aménagement d'une voie	Permettre l'aménagement d'une voie de desserte afin de désenclaver la desserte principale
ER085	Cessieu	Aménagement d'une voie	Permettre l'aménagement d'une voie de desserte afin de désenclaver la desserte principale
ER086	Cessieu	Aménagement d'une place publique	Permettre la création d'un espace public, lieu de vie et de rencontre des habitants de la commune.
ER087	Cessieu	Aménagement d'une place publique	Permettre la création d'un espace public, lieu de vie et de rencontre des habitants de la commune.
ER088	Sainte-Blandine	Aménagement d'une voie	Permettre l'élargissement de la voirie existante pour améliorer le maillage communal
ER089	Sainte-Blandine	Elargissement Chemin du Ru - 8 m	Permettre l'élargissement de la voirie existante pour améliorer la sécurité des usagers
ER090	Sainte-Blandine	Aménagement d'une voie	Permettre la desserte des futurs aménagements prévus par l'OAP
ER091	Sainte-Blandine	Elargissement de la voirie - 2m	Permettre l'élargissement de la voirie existante pour améliorer la sécurité des usagers
ER092	Sainte-Blandine	Aménagement de cheminements doux dans l'OAP	Permettre la desserte des futurs aménagements prévus par l'OAP par des cheminements modes actifs
ER093	Sainte-Blandine	Aménagement d'un équipement public et extension de l'école ou salle des fêtes	Permettre l'extension des équipements scolaire pour répondre aux besoins communaux

ER094	Torchefelon	Aménagement du carrefour	Permettre l'aménagement du carrefour des routes xxx, actuellement dangereux et sans visibilité
ER095	Torchefelon	Elargissement de la voirie	Permettre la déviation de la route sur l'ancien parking afin de protéger le parvis de l'église de la circulation (réaménagement du centre village pré étudié)
ER096	Torchefelon	Aménagement de cheminements doux dans l'OAP	Permettre la desserte de la future OAP et son accès rapide vers le centre de la commune
ER097	Torchefelon	Aménagement d'une liaison piétonne et accès voiture à l'Ouest	Permettre l'achat des parcelles privées constituant actuellement la liaison en modes actifs entre le quartier Michallet et le centre bourg
ER098	Torchefelon	Aménagement d'un espace de stationnement pour la mairie	Permettre la création d'une aire de stationnement dans le centre bourg, libérant des places sur le parking public déjà très encombré
ER099	Montagnieu	Aménagement d'équipements sportifs de loisirs et espace de stationnement	Permettre l'aménagement d'équipements sportifs et de loisirs ainsi que des stationnements associés pour répondre aux besoins communaux
ER100	Montagnieu	Aménagement de voirie	Permettre l'aménagement d'une voirie pour améliorer le maillage communal
ER101	Montagnieu	Aménagement de voirie	Permettre l'aménagement d'une voirie pour améliorer le maillage communal
ER102	Le Passage	Extension des espaces publics de loisirs et installation et équipements d'accompagnement	Permettre l'extension des équipements sportifs (salle polyvalente) et scolaires (avec services périscolaires associés) pour répondre aux besoins communaux
ER103	Le Passage	Extension des équipements administratifs culturels, scolaires et périscolaires	Permettre l'adaptation des locaux et services administratifs (mairie) pour l'accueil du public à moyen terme
ER104	Le Passage	Aménagement d'une aire de stationnement et amorce d'une voirie	Permettre l'augmentation de la capacité de stationnement à proximité des équipements sportifs
ER105	Le Passage	Extension du cimetière	Permettre l'augmentation de la capacité d'accueil du cimetière à moyen terme

ER106	Le Passage	Aménagement d'un cheminement mode doux	Permettre la création d'un cheminement modes actifs depuis le village
ER107	Le Passage	Agrandissement du lagunage du Bourg	Permettre l'extension du lagunage pour répondre aux besoins communautaires en assainissement
ER108	Doissin	Aménagement d'aire de stationnement et d'espaces publics	Permettre la création d'une aire de stationnement à proximité de la salle des fêtes pour répondre aux besoins communaux, insuffisants à ce jour.
ER109	Doissin	Aménagement d'aire de stationnement et d'espaces publics	Permettre la création d'une aire de stationnement à proximité de la salle des fêtes pour répondre aux besoins communaux, insuffisants à ce jour.
ER110	Doissin	Préservation d'une rétention naturelle enherbée des eaux	Permettre le maintien de la rétention naturelle enherbée des eaux
ER111	Biol	Extension du lagunage	Permettre l'extension du lagunage pour répondre aux besoins communautaires en assainissement
ER112	Biol	Création d'un bassin de rétention d'eau	Permettre l'aménagement d'un bassin de rétention pour le traitement des eaux pluviales
ER113	Biol	Création d'une station d'épuration	Permettre la création ou l'extension d'une STEP afin d'absorber la croissance démographique dans un système en assainissement collectif fonctionnel
ER114	Biol	Création d'un bassin de rétention d'eau	Permettre l'aménagement d'un bassin de rétention pour le traitement des eaux pluviales
ER115	Biol	Aménagement de voirie et extension de cimetière	Permettre l'augmentation de la capacité d'accueil du cimetière pour répondre aux besoins communautaires
ER116	Biol	Aménagement de voirie pour contournement de Biol - 12 m	Permettre l'aménagement d'une voirie permettant le contournement de Biol sur une largeur de 12 mètres ainsi qu'un accès à la zone d'activité, la future STEP et le centre village
ER117	Biol	Aménagement de voirie	Permettre l'aménagement d'une voie de desserte afin de desservir l'OAP

ER118	Biol	Création de voirie et de stationnement	Permettre l'aménagement d'une voie de desserte afin d'éviter le passage dans le centre bourg
ER119	Biol	Aménagement de l'entrée du village	Permettre l'aménagement de l'entrée du village en lien avec la création d'une voie de desserte (ER 119) afin d'éviter le passage dans le centre bourg
ER120	Biol	Aménagement d'un cheminement piéton	Permettre la création d'un cheminement modes actifs depuis le village
ER121	Biol	Aménagement d'un cheminement piéton	Permettre l'accès au centre village par des cheminements modes actifs depuis l'OAP en cours et l'école communale
ER122	Biol	Aménagement d'un cheminement piéton	Permettre l'accès au centre village par des cheminements modes actifs depuis l'OAP en cours et l'école communale
ER123	Biol	Extension de l'école	Permettre l'extension des équipements scolaire pour répondre aux besoins communaux
ER124	Biol	Aménagement du chemin rural	Permettre l'aménagement d'une voie de desserte
ER125	Biol	Extension des équipements sportifs	Permettre l'extension des équipements sportifs et de loisirs pour répondre aux besoins communaux
ER126	Biol	Aménagement du carrefour entre la VC n°2 et la RD 51	Permettre la sécurisation du croisement routier
ER127	Biol	Aménagement du carrefour entre la VC n°2 et la RD 51	Permettre la sécurisation du croisement routier
ER128	Biol	Elargissement de voirie	Permettre l'élargissement de la voirie existante dans la mesure où celle-ci est dangereuse actuellement : le croisement entre deux véhicules est impossible
ER129	Montrevel	Aménagement d'un bassin de rétention	Permettre l'aménagement d'un bassin de rétention pour le traitement des eaux pluviales et permettant d'absorber l'artificialisation induite par les constructions récentes

ER130	Montrevel	Aménagement d'un cheminement piéton et d'équipements pour gestion des EP	Permettre l'aménagement d'équipements permettant la gestion des eaux pluviales ainsi que des cheminements piétons pour compléter le maillage communal
ER131	Belmont	Aménagement pour voirie largeur de plateforme	Permettre l'aménagement d'une voirie pour améliorer le maillage communal
ER132	Belmont	Aménagement voirie (élargissement) largeur de plateforme	Permettre l'élargissement d'une voirie pour améliorer le maillage communal
ER133	Belmont	Aménagement équipement	Permettre l'aménagement d'équipements communaux pour répondre aux besoins communaux
ER134	Belmont	Aménagement d'une aire de tri sélectif et de stationnement	Permettre l'aménagement d'une aire de tri sélectif ainsi que des stationnements associés pour répondre aux besoins communaux
ER135	Belmont	Aménagement pour voirie (élargissement) largeur de plateforme	Permettre l'élargissement d'une voirie pour améliorer le maillage communal
ER136	Belmont	Aménagement pour voirie largeur de plateforme	Permettre l'aménagement d'une voirie pour améliorer le maillage communal
ER137	Belmont	Aménagement pour voirie largeur de plateforme	Permettre l'aménagement d'une voirie pour améliorer le maillage communal
ER138	Belmont	Aménagement pour voirie largeur de plateforme	Permettre l'aménagement d'une voirie pour améliorer le maillage communal
ER139	Belmont	Aménagement d'équipements collectifs	Permettre l'aménagement d'équipements communaux pour répondre aux besoins communaux
ER140	Belmont	Aménagement pour voirie largeur de plateforme	Permettre l'aménagement d'une voirie pour améliorer le maillage communal
ER141	Belmont	Aménagement pour voirie largeur de plateforme	Permettre l'aménagement d'une voirie pour améliorer le maillage communal

ER142	Saint-Victor-de-Cessieu	Aménagement d'un fossé	Permettre l'aménagement d'un fossé à Guillermont, préconisé par le schéma directeur d'alimentation en eau potable
ER143	Saint-Victor-de-Cessieu	Aménagement d'un fossé	Permettre l'aménagement d'un fossé à Guillermont, préconisé par le schéma directeur d'alimentation en eau potable
ER144	Saint-Victor-de-Cessieu	Aménagement d'une voirie	Permettre la desserte des futurs aménagements prévus par l'OAP
ER145	Saint-Victor-de-Cessieu	Aménagement d'un parking et d'un espace public	Permettre l'aménagement d'un espace public - lieu de rencontre des habitants de la commune - et d'une aire de stationnement pour répondre aux besoins communaux de stationnement
ER146	Saint-Victor-de-Cessieu	Aménagement d'un espace public	Permettre la création d'un espace public dans l'OAP, lieu de rencontre des habitants du quartier.
ER147	Saint-Victor-de-Cessieu	Aménagement d'un cheminement piéton	Permettre la desserte des futurs aménagements prévus par l'OAP par des cheminements modes actifs
ER148	Saint-Victor-de-Cessieu	Aménagement d'un cheminement piéton	Permettre la desserte des futurs aménagements prévus par l'OAP par des cheminements modes actifs
ER149	Saint-Victor-de-Cessieu	Aménagement d'aires de jeux, de sports et d'espaces verts sur les bords de l'Hien	Permettre l'aménagement des bords de l'Hien par une liaison en modes actifs entre la place de Vaux et le complexe sportif Route de Mornas
ER150	Saint-Victor-de-Cessieu	Aménagement d'une voie de desserte	Permettre le désenclavement des futurs aménagements prévus par l'OAP
ER151	Saint-Victor-de-Cessieu	Aménagement d'un cheminement piéton pour l'OAP Place de Vaulx	Permettre la desserte des futurs aménagements prévus par l'OAP par des cheminements modes actifs
ER152	Saint-Victor-de-Cessieu	Aménagement d'une voirie pour l'OAP Place de Vaulx	Permettre la desserte des futurs aménagements prévus par l'OAP
ER153	Saint-Victor-de-Cessieu	Aménagement d'une plage de dépôt	Permettre l'aménagement d'une plage de dépôt, préconisation schéma directeur des eaux pluviales - Vignes de Vaux Est

ER154	Saint-Victor-de-Cessieu	Aménagement d'un fossé	Permettre l'aménagement d'un fossé Chemin de Batiparme , préconisé par le schéma directeur d'alimentation en eau potable
ER155	Saint-Victor-de-Cessieu	Aménagement d'un fossé	Permettre l'aménagement d'un fossé Les Gallières, préconisé par le schéma directeur d'alimentation en eau potable
ER156	Saint-Victor-de-Cessieu	Aménagement d'un fossé	Permettre l'aménagement d'un fossé Bas Vallin Sud, préconisé par le schéma directeur d'alimentation en eau potable
ER157	Saint-Victor-de-Cessieu	Aménagement d'un fossé	Permettre l'aménagement d'un fossé Bas Vallin Nord, préconisé par le schéma directeur d'alimentation en eau potable
ER158	Saint-Victor-de-Cessieu	Aménagement de l'Etang de Vallin - Base de loisirs	Permettre l'aménagement de l'Etang de Vallin avec une base de loisirs pour les loisirs des habitants du territoire
ER159	Saint-Victor-de-Cessieu	Aménagement d'un ouvrage public dans la continuité des espaces de randonnées déjà présents	Permettre l'aménagement d'un ouvrage public dans la continuité des espaces de randonnées déjà présents
ER160	Saint-Victor-de-Cessieu	Aménagement de l'Etang	Permettre l'aménagement de l'Etang
ER161	Saint-Victor-de-Cessieu	Aménagement d'un cheminement piéton	Permettre l'accès à la propriété communale Forêt de Vallin avec un cheminement modes actifs
ER162	Saint-Victor-de-Cessieu	Aménagement d'un cheminement piéton	Permettre la liaison entre le centre bourg et Luminaire avec des cheminements modes actifs

L'intégration des risques naturels

La prise en compte des risques dans le projet territorial est menée à plusieurs niveaux :

- Au niveau du PADD

Le PADD à son axe 5 prévoit de limiter les développements dans les secteurs soumis aux risques. Notamment, le PLUi intègre les prescriptions des études d'aléas plus fines menées aux échelles communales.

- Au niveau des servitudes

Plusieurs plans de prévention des risques naturels ou d'inondation sont présents sur le territoire. On rappelle que leurs prescriptions s'appliquent en tant que servitudes d'utilité publique directement aux autorisations d'urbanisme.

- Au niveau du règlement du PLUi

Des études d'aléas ont été réalisées sur l'ensemble des communes à des époques différentes. En Isère la traduction des risques naturels dans les documents d'urbanisme doit suivre une doctrine particulière diffusée par les services de l'Etat dans le Département. Cette méthodologie est différente selon les époques de réalisation de l'étude.

Le tableau suivant indique les types d'études selon les communes.

La méthodologie de traduction du risque

Commune	Présence d'un PPR	Etude d'aléa menée selon la méthode d'avant décembre 2016 Date de l'étude
Dolomieu		2018
Cessieu	PPRI	2011
Biol		2004
Le Passage		2012
Montagnieu		2014
Montrevel		2018
St Didier de la Tour		2016
Torchefelon		2018
Favergeres de la Tour		2012
Ste Blandine		2016
La Chapelle de la Tour		2012
Doissin		2008 MAJ 2011
La Tour du Pin	PPRN	-
Rochetoirin	PPRI	2012
St Clair	PPRI	2011
St Jean de Soudain		2019
Belmont		2019
St Victor de Cessieu	PPRN	-

- Grille de traduction des aléas (source DDT38)

Prise en compte des risques naturels en ADS et dans les PLU(i) à partir de cartes d'aléas

Tableau de correspondance aléa – zonage

Cas des aléas qualifiés sur la base du rapport de présentation type d'avril 2005 (repaginé en 2010)

Version 1.3 / décembre 2016

Nota bene : Dans le cas d'aléas qualifiés sur la base des principes définis dans le CCTP type « cartographie des aléas naturels », version de mai 2016 ou ultérieure, la présente annexe n'est pas adaptée. Il faut alors utiliser la version correspondante de l'annexe.

Portée du présent document

Le présent document n'a pas de portée réglementaire. C'est un élément de la méthodologie recommandée par l'État pour la prise en compte des risques naturels en urbanisme, dans les documents de planification (PLU et PLUi) et dans l'application du droit des sols (ADS).

La méthode présentée ne doit pas être utilisée si la prise en compte des risques naturels est définie dans un PPRN approuvé ou un projet de PPRN porté à connaissance, auquel il convient alors de se référer.

Elle nécessite de disposer d'une connaissance des aléas sous forme de documents répertoriés par le fichier « bdd risques » tenu à jour par le service de la DDT 38 en charge des risques naturels et qualifiés selon les principes antérieurs à ceux communiqués en 2016 par le biais d'un CCTP type de mai 2016.

La méthode exposée définit un système de correspondance entre types d'aléas et types de zonages réglementaires au titre de la prévention des risques, ce qui permet d'utiliser le règlement type des PPRN en Isère via l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Le présent document indique ci-après, par nature et niveau d'aléa, la rubrique correspondante du règlement type des PPRN.

Rappels préalables :

- L'aléa est défini par une lettre majuscule indiquant la nature de l'aléa, suivie d'un chiffre indiquant la gravité de l'aléa (1 pour faible, 2 pour moyen, 3 pour fort, etc.). Exemple : G2 pour un aléa moyen de glissement de terrain.
- Une rubrique du règlement type (zonage) est définie par 2 lettres éventuellement suivies d'un 3^{ème} caractère, chiffre ou lettre.
 - Quand la première lettre est R, les projets sont interdits de manière générale, sauf ceux correspondant aux exceptions précisées par le règlement type : quand elle est B, la plupart des projets sont possibles, sous réserve d'application des prescriptions du règlement type.
 - La seconde lettre indique la nature de l'aléa.
 - Le troisième caractère est un indice permettant de distinguer pour un aléa donné différentes rubriques réglementaires créées pour moduler les règles au vu d'autres critères que la nature et le niveau de l'aléa.
 - Exemples pour les glissements de terrain : RG, Bg2.

Méthode de traduction réglementaire des aléas :

Étape 1 : rechercher en colonne de gauche la ligne correspondant au type d'aléa indiqué par sa lettre (ex : aléa T3 => lettre T => crues torrentielles)

Étape 2 : sur cette ligne, aller dans la colonne correspondant à la gravité de l'aléa indiquée par le chiffre (ex : aléa T3 => chiffre 3 => aléa fort)

Étape 3 : lire le nom de la rubrique risques indiquée (dans l'exemple cité : RT) et rechercher dans le règlement type les règles de cette rubrique.

La coloration des cases des tableaux indique le principe dominant relatif à la réalisation de projets :

CASES ROUGES : projets interdits en dehors des exceptions prédéfinies par le règlement type, sous réserve d'analyse au cas par cas pour ces dernières

CASES BLEUES : la plupart des projets sont possibles, sous réserve du respect de prescriptions

TYPE D'ALÉAS	ALÉA FORT	ALÉA MOYEN	ALÉA FAIBLE
I	I3	I2	I1
INONDATION DE PLAINE	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RIu	En zone urbanisée : Bi2 <u>Observation :</u> À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (1)	En zone urbanisée : Bi1 <u>Observation :</u> À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RIA – RIN	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RIA – RIN avec hauteur de référence idem Bi2 ci-dessus	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RIA – RIN avec hauteur de référence idem Bi1 ci-dessus
	Dans les autres cas : RI		
(1) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.			
C	C3	C2	C1
CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RCu	En zone urbanisée : Bc2 <u>Observation :</u> À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (1)	En zone urbanisée : Bc1 <u>Observation :</u> À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
	Dans les autres cas : RC		
(1) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.			

M	M 3	M 2	M 1
ZONE MARÉCAGEUSE	RM <i>Observation :</i> interdiction liée à la protection des zones humides		Br1
I'	I' 3	I' 2	I' 1
Sous-type 1 : en cas de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa CRUE RAPIDE DES RIVIERES (1)	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RCu	En zone urbanisée : Bc2 <i>Observation :</i> A défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (2)	En zone urbanisée : Bc1 <i>Observation :</i> A défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
Dans les autres cas : RC			
(1) Car la zone joue un rôle écrêteur des crues du réseau situé en aval, rôle protégé par les règles de type C. (2) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.			
I'	I' 3	I' 2	I' 1
Sous-type 2 : en cas d'absence de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa INONDATION DE PIED DE VERSANT	RI'	Bi2	Br1
T	T3	T2	T1
CRUE TORRENTIELLE	RT		Bt2

RUISSELLEMENT SUR VERSANT	RV Marges de recul de 10 m par rapport à l'axe des talwegs et de 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés		Bv1
G	G3	G2	G1
GLISSEMENT DE TERRAIN	RG		Bg2 <i>Observation : pas d'infiltration possible sur les terrains concernés par l'aléa glissement.</i>
P	P3	P2	P1
CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS	RP		Bp1
F	F3	F2	F1
EFFONDREMENT DE CAVITÉS SOUTERRAINES, AFFAISSEMENT DE TERRAIN, SUFFOSION	RF		Bf1

Les autres risques et contraintes

• Mines

Dans l'attente de la mise en place du PPRM en cours de finalisation, le PLUI fait apparaître les zones minières et les rend inconstructibles de façon provisoire.

• Captages

Le territoire intègre plusieurs captages destinés à l'alimentation en eau potable. Certains sont protégés par une DUP d'autres non, bien qu'ayant fait l'objet de rapports d'hydrogéologue.

Le PLUI intègre dans la carte risques et contraintes les périmètres de l'ensemble de ces captages et en annexe les rapports des hydrogéologues tels qu'ils ont été transmis au moment de la réalisation du PLUI.

• L'ancienne usine de broyage de La Chapelle-de-la-Tour

Le site de stockage des déchets de l'ancienne usine de broyage est reporté sur la carte des contraintes du PLU à titre d'information. On rappelle que ce site fait l'objet d'un suivi régulier.

On rappelle qu'aucune servitude d'utilité publique de pollution n'a été mise en place par les services préfectoraux sur cet espace.

Commune	Code captage	Nom captage	Avis hydrogéologue	Date de la DUP
SAINT-CLAIR-DE-LA-TOUR	38000210	PASSERON	25/09/2002	01/07/2009
CESSIEU	38000211	CESSIEU F1	18/05/1980	14/04/1981
DOLOMIEU	38000219	FONTAINE LAURENT	11/07/1985	14/10/1996
BIOL	38000855	ST ROMAIN	04/04/2019	
BIOL	38000856	GIRARD	04/04/2019	
BELMONT	38000860	MAISON BONIN	04/04/2019	
DOISSIN	38000951	REYTEBERT	08/04/1992	18/09/1997
MONTREVEL	38000957	MONTREVEL	07/03/1992	18/09/1997
SAINT-VICTOR-DE-CESSIEU	38000958	VALLIN	19/03/1992	
SAINT-VICTOR-DE-CESSIEU	38000959	QUATRE SAPINS	15/06/1995	18/09/1997
CESSIEU	38001260	BREZET	05/01/1988	30/09/2002
SAINT-VICTOR-DE-CESSIEU	38001773	RAVINET	06/02/1991	22/11/1994
CESSIEU	38007240	LECHERES	24/04/1988	
CESSIEU	38007588	CESSIEU F2	18/05/1980	14/04/1981

La compatibilité avec le SCoT

Légende :

	Non concerné. Le PLUi n'a pas de relation
	Le PLUi contribue positivement au programme
	Le PLUi peut présenter des divergences et des points de vigilance sont soulevés
	Le PLUi ne traite pas d'un thème relevant de son champ de compétence (manque)
	Les dispositions n'entrent pas dans le champ de compétence réglementaire du PLUi

Orientations principales du SCoT (DOO)		1. Structurer le développement urbain : L'articulation avec le PLUi
1.1- Positionner le Nord Isère dans l'espace régional		<u>Le SCoT exige que le développement privilégie les "pôles urbains", tandis que les espaces ruraux se structurent autour de leurs bourgs relais.</u> Sur le territoire, La Tour-du-Pin, ville-centre, et les parties agglomérées à la ville-centre de Saint-Jean-de-Soudain, Saint-Clair-de-la-Tour et La Chapelle-de-la-Tour constitue un seul et même pôle urbain, qui rassemble 36% des logements programmés à l'échelle de l'ensemble du PLUi, parmi lesquels une part significative (54%) s'inscrit en renouvellement urbain de terrains déjà construits. Si l'on ajoute aux logements programmés sur le pôle urbain les logements programmés sur les bourgs-relais de Saint-Victor-de-Cessieu et Biol, on aboutit à un total d'environ 49% de l'ensemble des logements attendus. <u>Il est par ailleurs attendu que les centres urbains soient les sites privilégiés du développement urbain, tandis que les extensions urbaines sont conditionnées à la création de nouveaux quartiers multifonctionnels aménagés sur des sites en greffe des quartiers existants et privilégiant les déplacements alternatifs à la voiture individuelle.</u> La totalité des extensions programmées est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui, sur la base d'une analyse de site multicritères, vise à favoriser un développement urbain de qualité, qui s'inscrit dans le paysage environnant, et s'efforce autant que possible de venir se greffer sur l'environnement urbain existant, au moyen notamment du prolongement de la trame viaire alentour. Le maillage viaire promu dans les OAP, s'il doit être adapté aux futurs usages, revêt quasi systématiquement un caractère "paysager et apaisé", un vocabulaire plus précisément décrit dans les principes de l'urbanisme durable applicables à l'ensemble des OAP, qui vise à favoriser la création d'espaces publics appropriables, de qualité, et incitants aux déplacements piétons ou modes doux. La composition même des différents secteurs d'OAP vise à favoriser les "courtes distances", les cheminements piétons permettant de mener plus directement aux points d'attractivité environnants. La localisation même de la plupart des secteurs de développement stratégique faisant l'objet d'une OAP, à l'intérieur des centres-villages ou centres-villes (pour 12 OAP sur 30) ou à proximité immédiate (pour les 18 autres OAP), est par ailleurs favorable aux déplacements en "modes doux".

**1.2- Consolider
l'armature
urbaine du
territoire**

Le SCoT demande de replacer les "villes-centres" au cœur du projet de territoire, et notamment de les faire gagner en lisibilité, en veillant à ce que leurs développements s'appuient sur les paysages locaux, les reliefs, la valorisation des espaces urbains actuels, un rééquilibrage de l'usage des espaces publics au profit des modes doux.

La vie sociale et la mobilité doivent être facilitées et le cadre de vie préservé

Sur la ville-centre de La Tour du Pin, un repérage important du patrimoine à protéger a été effectué et retranscrit dans le Règlement graphique du PLUi.

Ainsi, le centre-ville de La Tour-du-Pin dans son ensemble, ainsi que les ensembles de maisons bourgeoises implantées dans leur parc paysager, Avenue d'Alsace-Lorraine en entrée de ville, ou Avenue Victor Hugo), des quartiers ouvriers en limite de Saint-Jean-de-Soudain ou proches de l'Avenue Victor Hugo, ou des éléments de patrimoine situés à proximité du canal Mouturier (rue du Lavoir), ont notamment été repérés pour être protégés. Cette protection instaure l'obligation de dépôt d'un Permis de Démolir, de Déclaration préalable pour toute transformation de l'aspect extérieur des constructions concernées, et soumet les rénovations à des dispositions spécifiques concernant l'aspect extérieur des façades, toitures, menuiseries...

En outre, sur les secteurs de développement ou renouvellement urbain stratégiques, les OAP proposent de composer avec les qualités paysagères et patrimoniales existantes : par exemple, il est recommandé de conserver des bâtiments patrimoniaux et d'aménager leurs abords à l'aide d'espaces verts au sein du périmètre de l'ancien lycée horticole. De la même manière, les formes urbaines et densités bâties prennent en compte le contexte paysager de chaque site. À titre d'exemple, l'OAP du Val de Bourbre, à Saint-Jean-de-Soudain, vise à préserver une bande plantée non construite sur les abords de la RD 1006 comme sur les abords du canal Mouturier, et organise une répartition des logements collectifs en entrée de ville, donnant sur l'axe de la RD 1006, et des logements individuels sur les fonds de parcelles, proches du canal, à vocation plus "bucolique", et marquant une transition avec les espaces non urbanisés (et inondables) des bords de Bourbre.

Cette zone des bords du canal est en outre prévue pour être le support d'un cheminement piéton paysager sur l'ensemble de son linéaire, depuis Saint-Jean-de-Soudain jusqu'à Saint-Clair-de-la-Tour (intégration dans les OAP concernées : "Val de Bourbre" à St-Jean-de-Soudain, "Corderie" à Saint-Clair-de-la-Tour)

Le SCoT souhaite que les bourgs-relais soient vecteurs d'une vie locale et d'un rayonnement sur les villages alentour, en consolidant leur offre d'équipements, en diversifiant la gamme de leurs logements, et en confortant les pôles d'emplois, de services assurant l'animation de leurs centres.

Les secteurs de développement retenus à Saint-Victor-de-Cessieu (secteur de La Garine, en greffe directe avec la centralité de la place de Vaulx, et le renouvellement urbain de la place de Vaulx) comme à Biol s'inscrivent dans cet objectif. Situés à proximité de l'une des centralités du village, ils accueillent, dans le cadre des OAP, des logements prioritairement en habitat intermédiaire ou petit collectif, laissant une petite part d'individuel ou de groupé.

À Saint-Victor de Cessieu, en cohérence avec les orientations du SCoT, une réflexion sur l'aménagement des espaces publics et la valorisation, à terme, du Moulin, en lien avec l'OAP de la Place de Vaulx, a été menée, tandis que l'OAP de la Garine a été conçue pour intégrer un vaste espace collectif paysager en son sein, dialoguant avec le principe de chemin piéton paysager continu sur les bords de l'Hien.

A Biol, l'OAP du Picot intègre la possibilité d'une extension de l'école à proximité et la construction d'une résidence de logements adaptés aux personnes âgées, dans le cadre d'un quartier accueillant une certaine mixité générationnelle.

Enfin, le SCoT demande que les villages recentrent leur urbanisation autour de leur noyau historique.

Du fait que l'ensemble des secteurs de développement stratégiques soient situés à proximité immédiate des centralités (12 OAP sur les 30 à vocation d'habitat sont situées dans les enveloppes urbaines existantes ; les 18 restantes étant situées en extension immédiates, parmi lesquelles 9 constituent le "parachèvement" d'une enveloppe urbaine, (secteur entouré par des terrains construits sur au moins 2, voire 3 de leurs côtés, n'étant plus physiquement rattachés à un ensemble agricole ou naturel fonctionnel). On peut donc considérer que l'urbanisation, d'une manière générale, est recentrée sur les noyaux historiques.

1.3- Les grands principes d'aménagement

Le SCoT fixe les grands principes d'aménagement suivants :

- Recentrer l'urbanisation dans une enveloppe multifonctionnelle
- Valoriser les centralités des villes, bourgs et villages
- Promouvoir un développement urbain qui facilite la proximité
- Valoriser les paysages

Comme dit précédemment, l'ensemble des secteurs de développement stratégique faisant l'objet d'une OAP ont dans la mesure du possible été conçus selon ces principes.

Ainsi, à l'exception notable de 2 OAP situées en frange de l'enveloppe urbaine centrale du village (Bourg Sud-Ouest à Cessieu, Rue de la Poste à Dolomieu) et plus éloignées des centres multifonctionnels, l'ensemble des secteurs de développement stratégique (hors "dents creuses" disponibles dans l'espace urbain existant), se situe dans ou à proximité immédiate d'une centralité, en cohérence avec l'objectif du PADD de conforter les centralités. Si, à Montrevel, par exemple, la centralité s'avère moins étoffée, l'OAP mise en place se situe toutefois entre l'école et la Mairie et la salle des fêtes.

Outre leur localisation, la composition, l'organisation interne de ces secteurs de développement, et leur programmation, assise sur des formes de logements composées à 75% de logements intermédiaires ou en petit collectifs et sur l'intégration, lorsque c'est opportun, d'espaces, équipements publics ou activités, doit permettre de soutenir la vie urbaine dans les centralités.

Leur connexion au moyen de cheminements piétons paysagers doit également y contribuer.

- Favoriser un développement urbain économe en espaces

Sur ce point, il convient de noter, outre la part des logements intermédiaires ou en petit collectif programmés dans le cadre des secteurs de développement stratégique régis par une OAP, que la **densité moyenne de ces secteurs s'élève à environ 27 logements/ha** (un total d'environ 1 370 logements programmés pour 51 ha situés au sein d'un périmètre d'OAP).

Cette densité se répartit comme suit :

- **Une densité moyenne de 22 logements/ha sur l'ensemble des OAP mises en place dans les villages, compatible avec l'objectif de densité moyenne de 20 logements/ha fixé par le SCoT du Nord Isère**, avec un minimum de 10 logements/ha sur Montrevel, en extension de deux polarités de cette commune rurale de la haute vallée de l'Hien, et de 37 logements/ha à Cessieu, au cœur du village
- **Une densité moyenne de 31 logements/ha sur les bourgs relais de Biol et St-Victor-de-Cessieu, compatible avec l'objectif de densité fixé par le SCoT du Nord Isère (30 logements/ha)**
- **Une densité moyenne de 29 logements/ha compatible avec l'objectif de 20 logements/ha fixé par le SCoT du Nord Isère sur les parties des communes périurbaines non situées dans le cœur urbain de la Tour du Pin**, sur les centres-villages de Saint-Clair-de-la-Tour (La Corderie), Saint-Jean-de-Soudain et La Chapelle de la Tour, avec un minimum de 11 logements/ha sur le secteur de Trévoux-entrée Sud de La Chapelle de la Tour (un secteur en limite de l'enveloppe urbaine du village, qui s'inscrit dans un environnement pavillonnaire et au contact d'une zone d'activité existante, qui projette de s'étendre : le développement d'une très forte densité d'habitat sur ce secteur ne semblait pas opportun au regard de la coexistence des différents usages et de la transition avec l'espace agricole et naturel

à proximité), et un maximum d'environ 45 logements/ha sur le projet de la Corderie, à St Clair-de-la-Tour, qui s'inscrit à l'interface entre le cœur urbain de La Tour du Pin (la partie périurbaine de Saint-Clair-de-la-Tour) et le centre-village.

- **une densité moyenne de 31 logements/ha sur la ville-centre de La Tour du Pin et les parties périurbaines de Saint-Jean-de-Soudain (OAP du Val de Bourbre) et de Saint-Clair-de-la-Tour (OAP du Petit Martinet)**, avec une densité moyenne comprise entre 11 logements/ha sur le secteur en forte pente, difficile d'accès et particulièrement visible dans le grand paysage de la Montée du Ronfet, sur lequel les élus ont souhaité maîtriser la densité de manière à limiter les déplacements sur des voies contraintes, à tenir compte du risque géologique présent sur le secteur et à maintenir une prédominance plantée, et 45 logements/ha sur l'OAP de l'ancien lycée horticole, en centre-ville de La Tour du Pin ;

Si la densité moyenne relevée sur les OAP mises en place sur la ville-centre se situe en deçà de l'objectif de densité moyenne fixé par le SCoT du Nord Isère (40 à 50 logements/ha), cela peut s'expliquer par les fortes contraintes pesant sur la commune de La Tour du Pin, liées notamment à une topographie chahutée et à des risques de glissements de terrain particulièrement contraignants, qui rendent l'atteinte des objectifs de production minimale de logements et de densité élevée compliquée, voire impossible à atteindre.

Ainsi, parmi les 3 OAP mises en place sur la ville de La Tour du Pin, l'OAP de la Montée du Ronfet se situe sur des coteaux en forte pente (supérieure à 15%, avec la présence d'un risque de glissement de terrain important et des conditions d'accès délicates), **tandis que l'OAP des Hauts de Saint Roch, sur le plateau, se situe à une distance de plus de 3 km (par la route) du centre-ville**, en empruntant un itinéraire lui aussi en forte pente et peu favorable aux modes doux.

Sur ces deux OAP, le choix a donc été fait de tenir compte d'un environnement urbain peu favorable à une trop forte concentration de nouveaux habitants et dont le développement ne participera que très modestement au confortement de la centralité souhaité par le PADD (les futurs habitants de ces quartiers seront-ils en effet réellement enclins à se rendre en centre-ville en « modes doux » ? Leurs déplacements ne risquent-ils pas d'accroître les risques d'accidents sur des routes contraintes, et la pression sur le stationnement en centre-ville ?

Il est ainsi intéressant de relever la densité moyenne des OAP sur la ville-centre en dehors des OAP du Ronfet et des Hauts de Saint-Roch, dont on a vu les contraintes spécifiques. Sur l'ensemble des 3 autres OAP de la ville-centre (Lycée horticole, Le Martinet à Saint-Clair-de-la-Tour et Val de Bourbre à Saint-Jean-de-Soudain), on aboutit ainsi à un total de 280 logements sur 6,8 ha, soit une densité moyenne de 41 logements/ha, compatible avec l'objectif de densité moyenne de 40 à 50 logements/ha fixé par le SCoT Nord Isère.

Enfin, rappelons que ce potentiel de densification dans le cadre des OAP de la ville-centre ne tient pas compte des projets de renouvellement urbain par ailleurs envisagés dans le cadre, notamment, de la convention pluriannuelle "Action Cœur de ville" ou des études et acquisitions foncières engagés au-delà de la seule programmation du PLUi, qui, compte tenu de leur avancement, ne nécessitent pas d'OAP particulière.

Ainsi, sur l'ensemble des 5 périmètres de renouvellement urbain par ailleurs engagés (ilot du Vivier, ilot Viricel, Relais de la Tour, ilot Gendarmerie et ex FJT), **il est attendu un total d'environ 315 logements sur un total de 3,4 ha constructibles, soit une densité moyenne d'environ 92 logements/ha qui vient nettement contrebalancer les plus faibles densités envisagées sur les périmètres d'OAP par ailleurs contraints.**

En ajoutant le potentiel estimé de 450 logements en renouvellement urbain sur les sites identifiés, la densité moyenne obtenue est ainsi de 41 logements / ha pour la ville centre. Elle sera dans les fait supérieure, avec le potentiel en renouvellement urbain estimé mais non encore localisé à ce jour.

		Outre les seuls secteurs de développement stratégique, on peut aussi mesurer le nombre total de logements programmés à l'échelle du PLUi, en intégrant également le nombre de logements qui pourraient être construits en "diffus", au sein des "dents creuses" disponibles dans l'enveloppe urbaine, dans le cadre de division de parcelles déjà bâties ou encore en renouvellement urbain "non fléché" par le présent projet de PLUi. Le PLUi table ainsi sur un total d'environ 3 164 logements pour 12 ans (dont 1 370 logements en secteurs de développement stratégique faisant l'objet d'une OAP), (contre un potentiel laissé par le SCoT d'environ 3 600 logements), pour un total de 126 ha maintenus constructibles ou ouverts à l'urbanisation, soit une densité moyenne supérieure à 25 logements/ha (en intégrant le potentiel en renouvellement urbain, non consommateur d'espace). Pour rappel, entre 2005 et 2016, ce sont environ 247 ha de foncier qui avaient été consommés (dont 220 ha pour l'habitat)) pour la construction d'environ 2 200 logements et le développement économique du territoire des Vals du Dauphiné Ouest entre 2005 et 2016. Le projet de PLUi permet donc d'augmenter le nombre de logements programmés sur les 12 prochaines années d'un peu moins de 1 000 logements par rapport au nombre de logements construits sur la période 2005-2016 (soit environ 45% de logements supplémentaires) avec un besoin en foncier deux fois moins élevé. Ce projet engendre en outre une forte évolution par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur qui cumulaient un total d'environ 600 ha urbanisables à plus ou moins long terme, soit un potentiel 5 fois supérieur au présent projet de PLUi. Les Vals du Dauphiné s'engagent ainsi dans un projet de PLUi doublement ambitieux de relance de leur développement tout en veillant à une forte réduction de leur consommation foncière.
		2- Préserver l'environnement et améliorer le cadre de vie des habitants : L'articulation avec le PLUi
2.1 Appuyer la trame verte et bleue sur les grands paysages		Le SCoT demande de préciser : - Les contours parcellaires de la trame verte de la vallée urbaine : les éléments de trames vertes urbaines (parcs, jardins) ont été identifiés dans le cadre du PLUi. De même, les ruptures d'urbanisation à préserver pour maintenir les fonctionnalités écologiques ont été identifiées et préservées - Le respect des objectifs de protection des Espaces Utiles à enjeux du SAGE de la Bourbre : sur le territoire, seul le secteur des Marais de la Bourbre sont concernés. Les espaces utiles à enjeu caractérisés sont classés en zone naturelle dans le PLUi (voir carte ci-dessous). De plus la trame « zone humide » sur ces secteurs interdit toute nouvelle construction. Les espaces utiles à enjeux non caractérisés sont également classés en zone agricole ou naturelle, hormis sur les secteurs déjà bâtis.
2.2 Protéger et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité		Le SCoT demande de préserver les réservoirs de biodiversité, notamment les zones boisées et les ripisylves des cours d'eau : les réservoirs de biodiversité ont été classés en zones agricole ou naturelle permettant de préserver leur fonctionnalité. Les zones boisées et les abords des cours d'eau sont classés en zone N interdisant toute nouvelle construction dans ces secteurs.
2.3 Protéger les corridors écologiques et les espaces perméables		Le SCoT demande d'identifier les corridors écologiques cartographiés au SCoT et de préserver une largeur minimale (de 50 mètres) assurant la fonctionnalité du corridor dans les secteurs naturels et agricoles sous forte pression urbaine, déjà pincés par deux fronts d'urbanisation. Les corridors écologiques identifiés par le SCoT ont été déclinés à une échelle parcellaire dans le cadre du PLUi. Dans les grands ensembles naturels ou agricoles du territoire, un zonage adapté (zonage N ou A) permet de préserver la fonctionnalité de ces corridors. Dans les espaces au sein desquels les corridors sont plus contraints (espaces urbanisés notamment), la protection des corridors au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme permet de préserver leur fonctionnalité. Enfin, les deux corridors écologiques majeurs associés à la trame bleue (vallée de l'Hien et val de Bourbre) sont également protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
2.4 L'agriculture, une activité économique		Le SCoT demande une protection des espaces agricoles stratégiques ayant bénéficié d'investissements lourds pour valoriser leurs productions et les parcelles de production bénéficiant de labels de qualité (agriculture biologique, AOP) et que le PLUi soit compatible

à préserver, contribuant au maintien de la trame verte et bleue et des paysages	avec les objectifs de protection stricte des espaces stratégiques pour l'agriculture et de développement des espaces ayant le moins d'impact possible sur l'agriculture. Les zones de production agricole stratégiques pour l'agriculture ont été identifiées dans le diagnostic et sont préservées de l'urbanisation par un zonage agricole dans le PLUi. Les zones d'urbanisation ne concernent que les dents creuses de l'espace déjà urbanisé ou des secteurs d'extension en continuité immédiate des zones bâties.
2.5 Préserver et mettre en valeur la Trame Bleue	Le SCoT demande : - Une identification et une protection des zones humides : les zones humides ont été identifiées par des prescriptions spécifiques au titre de l'article L151-23 du cu dans le PLUi. Le règlement associé permet une protection de ces milieux ; - L'identification d'une bande inconstructible de 10 mètres environ de part et d'autre des cours d'eau : les abords des cours d'eau principaux du territoire font l'objet d'un zonage naturel, interdisant toute nouvelle construction. De plus, les deux corridors écologiques majeurs associés à la trame bleue (vallée de l'Hien et val de Bourbre) sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. - L'intégration d'espaces verts paysagers et de cheminements piétons paysagers sur les abords du canal Mouturier ou de l'Hien dans les OAP concernées (St-Victor-de-Cessieu - La Garine ; Saint-Jean-de-Soudain - Val de Bourbre ; Saint-Clair-de-la-Tour - La Corderie)
2.6 Préserver la ressource en eau	Le SCoT demande : - De favoriser les nouvelles opérations d'aménagement développant les réseaux séparatifs : le PLUi demande un raccordement systématique des nouveaux logements aux réseaux séparatifs ; - De maîtriser l'imperméabilisation des sols, de maintenir et de préserver les espaces naturels dans les opérations d'ensemble : des dispositions visant à maîtriser l'imperméabilisation des sols et à préserver les espaces naturels dans les OAP ont été prises Le règlement instaure aussi un coefficient de biotopes, le maintien d'espaces de pleine-terre végétalisée, préservation des éléments de trame verte urbaine...) - L'établissement d'un schéma d'assainissement : des schémas d'assainissement ont été réalisés à l'échelle de l'ensemble des syndicats du territoire. - D'assurer la compatibilité des documents d'urbanisme concernés par des zones de sauvegarde de la ressource en eau identifiées, avec l'objectif de leur protection, en mobilisant les outils adaptés, en fonction de leur vulnérabilité. Dans le PLUi les zones stratégiques de la ressource en eau ont été protégées. Les zones non bâties sont classées en zone N (hormis les espaces en franges classées en zone A), les zones humides et les corridors sont protégées par un zonage adapté (article L151-23 du code de l'urbanisme). Seuls les espaces déjà urbanisés sont classés en zone urbaine, aucun secteur de développement supplémentaire n'étant prévu dans ces secteurs.
2.7 Préserver la santé des habitants	Le SCoT demande, la compatibilité du PLUi avec le PPRI, d'intégrer dans le zonage du PLUi les cartes des risques et des aléas et de favoriser l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables dans les zones urbaines. On rappelle que les PPR sont des servitudes d'utilité publique qui s'imposent directement à l'autorisation du droit des sols, quelles que soient les dispositions d'urbanisme. Ces dispositions des PPRI et PPRN ont été intégrées au PLUi. De plus, des cartes d'aléa ont été réalisées sur l'ensemble des communes du territoire. Conformément à la doctrine de la DDT de l'Isère, ces aléas ont été traduits dans le PLUi par un zonage et un règlement spécifique.
2.8 Engager la transition énergétique et climatique du Nord-Isère	Le PLUi vise à faciliter, sur les secteurs de développement stratégique qu'il souhaite davantage encadrer (à travers les OAP mises en place), l'atteinte des objectifs réglementaires de performance énergétique des constructions de nouveaux logements (liés à la réglementation thermique 2012, bientôt réglementation thermique 2020), en veillant à ce que la composition et l'organisation urbaines participent dès l'amont à une exposition et un ensoleillement favorable des logements.

		En d'autres termes, il s'agit d'anticiper d'éventuels surcoûts d'isolation des constructions du fait d'une organisation urbaine ne permettant pas de trouver une exposition optimale. À titre d'exemple, outre des schémas d'aménagement qui favorisent l'accès des logements par les façades Nord, moins bien exposées, pour permettre de libérer des espaces de vie de qualité, libérés des contraintes et nuisances liées à l'automobile, au Sud, les OAP (comme le Règlement) intègrent une disposition visant à assouplir les objectifs d'implantation fixés : une dérogation est ainsi introduite, par exemple, à la recherche d'un alignement ou d'un retrait par rapport à la voie s'il s'agit d'améliorer les apports solaires à la construction.
2.9 Actions pour la mise en œuvre du SCoT		Pas de recommandations spécifiques liées à cette thématique.

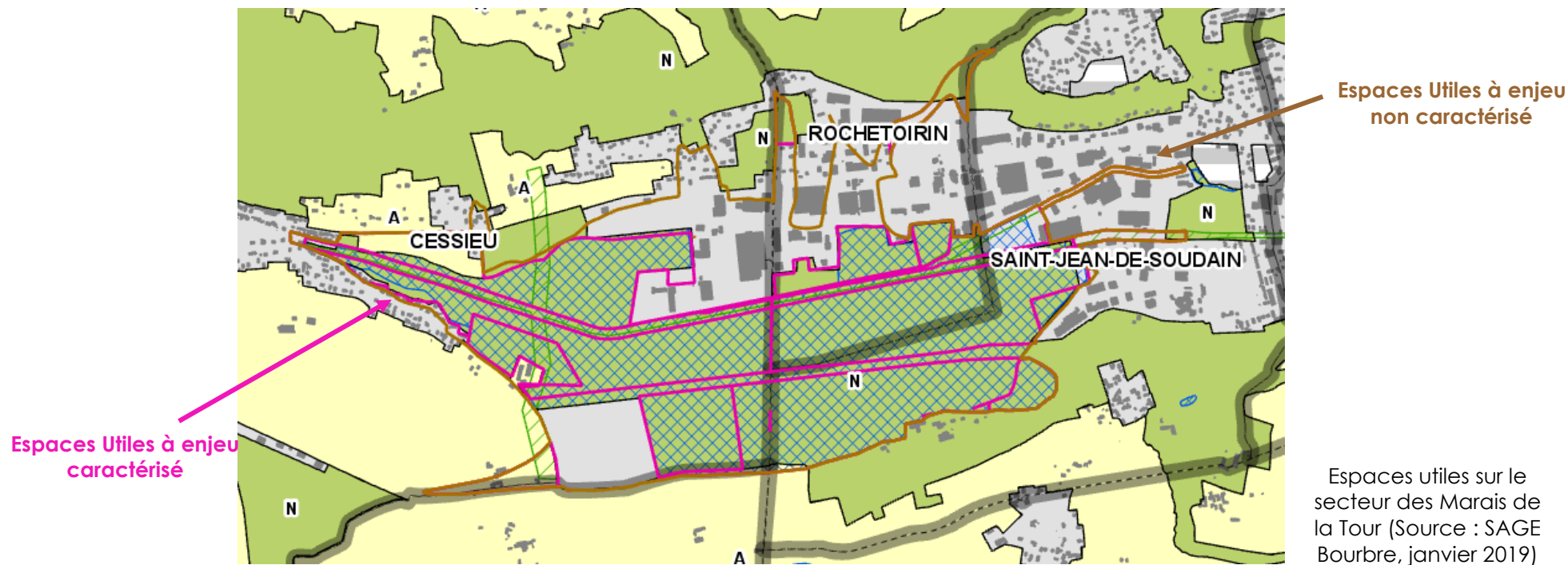
Prise en compte des zones stratégiques de la ressource en eau par le PLUi

Les zones stratégiques de la ressource en eau ont été protégées dans le cadre du PLUi. Les zones non bâties sont classées en zone N (hormis les espaces en franges classés en zone A), les zones humides et les corridors sont protégés par un zonage adapté (article L151-23 du code de l'urbanisme). Seuls les espaces déjà urbanisés sont classés en zone urbaine, aucun secteur de développement n'étant prévu dans ces secteurs.

**Zone stratégique
de la ressource**



Prise en compte des espaces utiles à enjeux caractérisés par le PLUi



Orientations principales du SCoT (DOO)		3- Structurer une offre de déplacement durable en lien avec l'armature urbaine : L'articulation avec le PLUi
3.1- Développer les alternatives à la voiture individuelle		Le positionnement des principaux secteurs de développement du territoire, régis par des OAP, doit contribuer, pour les déplacements d'hyper proximité, à l'échelle communale, à limiter l'usage de la voiture individuelle. En effet, la totalité des OAP se situe en extension immédiate des centralités existantes, ou au sein-même des centralités, et donc des équipements et services offerts par la commune en question. Les principes d'aménagement mis en avant dans les schémas des OAP, opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, visent en outre à favoriser les cheminements doux lorsque c'est possible, et à intégrer des emprises piétonnes menant aux principaux points d'attractivité (<i>Biol-Le Picot ; St-Victor-de-Cessieu - La Garine, Place de Vaulx; Torchefelon - Centre-village, Rochetoin - Centre-village, Saint-Jean-de-Soudain - Val de Bourbre, Centre-village ; Dolomieu - Champ-de-Mars; Faverges-de-la-Tour - Le Ruat, Frantissor...</i>) C'est donc un véritable travail de greffe qui est le plus souvent possible mené.
3.2- Renforcer le maillage du territoire		
		4- Promouvoir une politique d'habitat et d'équipements responsable et solidaire : L'articulation avec le PLUi
4.1 Une politique de l'habitat responsable		- Le SCoT prévoit un développement hiérarchisé en fonction des polarités de communes. Il vise recherche une densité de la production des nouvelles opérations différenciée sur le niveau des polarités (de 20 à 40 logements / ha, et jusqu'à 50 logt/ha pour les quartiers gare. Il demande à favoriser la mobilisation de l'enveloppe urbaine existante pour 30% à 45% de la réponse aux besoins nouveaux en logements selon les niveaux de polarité. Il demande que les surfaces urbanisables de 5 000 m² et plus face l'objet d'une réflexion globale d'aménagement. Le PLUi vise à permettre à la ville centre de renforcer son développement, notamment via ses nombreuses possibilités de renouvellement urbain, qui toutes, ne sont pas fléchées par le PLUi. Le règlement et le zonage favorisent un développement maîtrisé du territoire, en prévoyant 82% du développement au sein de l'enveloppe urbaine (84% pour La Tour du Pin et 79% pour les autres communes en moyenne). Les densités moyennes sur les secteurs de développements dépassent 20 logts/ha pour les Villages, 30 logts/ha pour les Bourgs-relais, 27 logts/ha pour les communes périurbaines et 32 logts/ha pour la ville-centre.
4.2 Une politique de l'habitat solidaire		- Le SCoT prévoit la diversification de l'offre de logements (mixité sociale et générationnelle) et la diversification des formes urbaines. Le PLH des Vals du Dauphiné affine les objectifs de mixité sociale et générationnelle du SCoT (voir ci-après), avec lesquels est compatible le PLUi qui permet d'aller au-delà de ces objectifs. Le PLUi, dans l'ensemble de ses OAP, présentes sur toutes les communes sauf à Belmont, prévoit une mixité des formes urbaines permettant de varier les types de produits (locatif, accession, que ce soit en logements aidés ou non).
4.3 Les politiques d'équipements, facteur de développement et de vie sociale		-Le SCoT demande aux collectivités et EPCI compétents que l'implantation de nouveaux équipements soit hiérarchisée en fonction de leur rayonnement et de favoriser un esprit de mutualisation, notamment des bâtiments. Le PLUi permet l'implantation des équipements dans l'ensemble des secteurs des zones U. Certaines OAP prévoient également un renforcement de la centralité en permettant l'implantation d'équipements en continuité ou à proximité des services déjà existants.

Orientations principales du SCoT (DOO)		3. Valoriser l'économie du nord-Isère et développer l'emploi : L'articulation avec le PLUi
5.1 Soutenir un développement économique en espace		- Le SCoT prévoit une enveloppe foncière pour le développement des activités pour chacun des EPCI qui le composent. Il recommande l'élaboration d'une stratégie d'accueil des entreprises. Le PLUi prévoit 40,6 ha de secteurs de développement économique soit un peu moins de la moitié de l'enveloppe foncière de 82 prévue par le SCoT pour l'ensemble des Vals du Dauphiné. Ces secteurs de développement sont basés sur les travaux du Schéma d'Accueil des Entreprises, non encore finalisé.
5.2 Consolider le rôle économique du nord-Isère dans l'espace métropolitain		- Au-delà des secteurs d'application de la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise, le SCoT encourage la valorisation des activités et des innovations d'intérêt régional. Le PLUi préserve l'agriculture comme un maillon essentiel de l'économie locale. Le PLUi n'empêche pas la mise en œuvre d'une stratégie visant à valoriser les filières innovantes.
5.3 Conforter les pôles d'activités des bassins d'emploi		- Le SCoT soutien le renforcement des activités dans des sites d'accueil dédiés en lien avec les pôles d'excellence identifiés. Pour les Vals du Dauphiné, le SCoT encourage pour la zone des Vallons en entrée d'agglomération de La Tour du Pin un programme d'ensemble d'accompagnement des mutations foncières, de qualification des friches, de structuration d'espaces commerciaux (notamment à Saint-Clair de La Tour) et d'accueil de petites entreprises. Au-delà du confortement des principales zones existantes. Il prévoit des extensions mesurées de zones d'activités d'intérêt local à Sainte-Blandine ou encore Biol (permettant notamment la relocalisation d'un Silo situé en centre-bourg) et préservant les possibilités de réimplantation de petites entreprises dans une logique de proximité.
5.4 Qualifier tous les sites d'activités		- Le SCoT demande la mise en œuvre d'une stratégie visant à valoriser les disponibilités foncières (bâties ou non) des secteurs stratégiques des centres urbains et des quartiers gare. Il demande à prendre en compte l'insertion des sites dans le cadre paysager et environnemental et à favoriser la lisibilité de la vocation des espaces d'activités. Le PLUi favorise la clarification des zones dédiées à la production et aux activités commerciales, tout en permettant l'évolution contenue des entreprises déjà existantes dont l'implantation ne serait plus autorisée sur la zone concernée. Le PLUi permet la densification des zones d'activités afin d'optimiser le foncier existant en permettant notamment l'implantation sur limite séparative des bâtiments en dehors des limites de secteurs. Le PLUi favorise la mobilisation des voiries et accès existant en cas d'extension.
5.5 Accompagner les dynamiques économiques locales		- Le SCoT promeut le développement de l'activité économique dans le tissu urbain Le PLUi permet la mixité de fonction dans les centralités et les secteurs résidentiels, en termes d'artisanat de production (locaux limités à 200 m²) et de bureaux et gère l'évolution des activités existantes potentiellement concurrentes (artisanat et commerce de détail, restauration) avec le souhait de renforcement des centralités. Le PLUi encourage le maintien de l'activité agricole et le développement des activités touristiques s'appuyant sur les atouts du territoire.
5.6 Compléter l'offre de formation professionnelle		
5.7 Actions pour la mise en œuvre du SCoT		- Le SCoT prévoit la mise en place d'un dispositif de suivi de l'activité économique et du foncier d'activité, ainsi que la mise en place d'une stratégie d'accueil des entreprises

Orientations principales du SCoT (DOO)		4. Promouvoir une offre commerciale de qualité : L'articulation avec le PLUi
6.1 Préambule		
6.2 Renforcer la cohérence du maillage commercial avec l'armature urbaine à l'échelle du territoire du SCoT et du Bassin de vie		- Le SCoT prône le renforcement de l'armature commerciale qu'il définit, favorise la réflexion à l'échelle du Bassin de vie, et l'identification de la vocation commerciale des sites d'activité dédiés. Le PLUi vise à conforter la centralité commerciale de La Tour du Pin, en mettant notamment en place un linéaire commercial de protection des rez-de-chaussée commerciaux au titre du L151-16 du CU. Cet outil est également mobilisé pour la centralité commerciale de Saint-Clair de La Tour. En parallèle, le PLUi encadre les possibilités de développement du commerce en dehors des centralités. Le PLUi précise la vocation des zones d'activités à vocation commerciale et y interdit l'implantation de surfaces de vente inférieures à 300 m².
6.3 Renforcer l'attractivité des centralités urbaines commerciales et maintenir un bon niveau d'équipement commercial pour répondre aux besoins des habitants en matière d'offre de proximité		- Le SCoT demande l'implantation des petites surfaces commerciales en priorité dans les centralités urbaines et une réflexion globale en cas d'aménagement en centralité d'une surface de vente de 1000 m² ou plus. Le PLUi vise à conforter la centralité commerciale de La Tour du Pin, en mettant notamment en place un linéaire commercial de protection des rez-de-chaussée commerciaux au titre du L151-16 du CU. Cet outil est également mobilisé pour la centralité commerciale de Saint-Clair de La Tour. Le PLUi interdit les surfaces de vente inférieures à 300 m² dans les zones à vocation commerciale.
6.4 Favoriser le renouvellement urbain, la modernisation et une plus grande qualité urbaine des sites commerciaux existants		- Le SCoT demande à réserver l'implantation de surfaces de vente de moins de 300 m² aux centralités urbaines et à limiter l'implantation de surfaces de ce type en dehors des centralités urbaines en continuité immédiate d'un site existant. Les implantations de commerces en dehors des centralités urbaines sont limitées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et la relocalisation de commerces existants s'effectue en continuité ou dent creuse et ne créent pas de nouveaux sites en dehors des centralités urbaines. Le PLUi interdit l'implantation de nouvelles surfaces de vente commerciales en dehors des centralités (il permet toutefois l'évolution mesurée de l'existant dans les centralités élargies) et des zones d'accueil dédiées (où sont interdites les surfaces inférieures à 300 m²).
6.5 Actions pour la mise en œuvre du SCoT		- Le SCoT prévoit la mise en place d'une instance d'échanges sur les dynamiques commerciales du territoire et l'animation de la mise en œuvre du volet commercial.

La compatibilité avec le PLH des Vals du Dauphiné en cours de finalisation

Légende :

	Non concerné. Le PLUi n'a pas de relation
	Le PLUi contribue positivement au programme
	Le PLUi peut présenter des divergences et des points de vigilance sont soulevés
	Le PLUi ne traite pas d'un thème relevant de son champ de compétence (manque)
	Les dispositions n'entrent pas dans le champ de compétence réglementaire du PLUi

Orientations principales du PLH 2019-2024		L'articulation avec le PLUi
1. Valoriser le bâti ancien, les centres-villes et les centres-bourg		- 1.1 Accompagner les villes-centres dans leur politique de revalorisation et de renouvellement urbain
		- 1.2 Améliorer le parc privé ancien occupé
		- 1.3 Maintenir le parc social attractif
		- 1.4 Accompagner la réhabilitation du parc communal
		Le PLUi permet dans l'ensemble des centralités urbaines et villageoises, de faire évoluer les bâtiments existants (avec dérogations possible par rapport aux retraits en cas d'isolation de façades par l'extérieur). Il permet la rénovation urbaine en respectant le caractère traditionnel des volumes d'habitation.
2. Coordonner la production et l'orienter vers les besoins insatisfaits		- 2.2 Optimiser le foncier, diversifier les formes urbaines et l'offre de logements : Le PLUi fait passer le territoire d'une consommation moyenne de 10 logements à l'ha ces dix dernières années à une consommation attendue de plus de 26 logements / ha. Il traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation une mixité des formes urbaines de l'individuel au collectif en passant par l'habitat intermédiaire, adapté aux jeunes ménages ou aux seniors souhaitant se rapprocher des services.
		- 2.3 Poursuivre une production ciblée de logements locatifs sociaux : Le PLUi prévoit la production de 240 logements locatifs sociaux dans les OAP ainsi qu'une servitude au titre du L151-15 du CU de 20% de logements locatifs sociaux dans les secteurs 1 à 4 des zones U pour les opérations dès 500 m² de SdP ou 10 logements (sauf pour la polarité des « villages » et le secteur de la ZAC de la Corderie à Saint-Clair de la Tour. Au total, 400 logements locatifs sociaux sont envisagés par le PLUi, soit 13% de l'offre nouvelle de logements.
		- 2.4 Favoriser la primo-accession dans les logements de qualité : Le Programme d'actions accompagne la primo accession dans l'ancien. Le PLU permet dans l'ensemble des centralités urbaines et villageoises, de faire évoluer les bâtiments existants (avec dérogations possible par rapport aux retraits en cas d'isolation de façades par l'extérieur).
		- 2.5 Traduire les objectifs de développement dans une stratégie foncière formalisée avec l'EPORA
3. Accompagner les ménages en difficulté de logement		- 3.1 Repérer, orienter et suivre les ménages en difficulté dans leur logement
		- 3.2 Développer une offre meublée en lien avec l'insertion et le développement économique
		- 3.4 Tester une petite offre de logements d'urgence
		- 3.4 Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage : Le PLH mentionne une aire de grand passage mutualisée avec la CAPI et la CC des Balcons en Dauphiné. Ce type d'équipement de la destination « Autres équipements recevant du public » est possible en zone U (sauf les secteurs d'activité économique), mais pas en zone A ou N. Le PLU devra être modifié si l'aire est retenue sur le territoire et qu'aucun terrain de la zone U ne peut l'accueillir.

La cohérence avec les capacités d'assainissement

Sur le territoire, de nombreuses stations d'épuration sont en limite de capacité. Pour les communes concernées, une trame d'inconstructibilité a été mise en place sur les zones urbaines et à urbaniser. Toute ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés est soumise à la réalisation de travaux sur la station d'épuration, permettant d'étendre sa capacité de traitement. L'impact sur la ressource en eau est donc positif par rapport à l'existant. En effet, à l'heure actuelle de nombreux permis sont délivrés bien que les stations d'épuration soient déjà en surcharge.

Le tableau suivant synthétise la capacité de chaque STEP à répondre à la possible croissance démographique inscrite dans le PLUi :

Une ligne verte indique de la capacité de la STEP à répondre à la possible croissance démographique inscrite dans le PLUi.

Une ligne orange indique que la station arrivera en limite de capacité à échéance du PLUi. Pour les communes concernées, il a été décidé de ne pas mettre de trame d'inconstructibilité, compte tenu du fait que les stations n'arriveront en limite de capacité qu'à une échéance du PLUi (horizon 12 ans).

Une ligne rouge indique de l'incapacité de la STEP à répondre à la possible croissance démographique inscrite dans le PLUi. Une trame d'inconstructibilité a été mise en place sur les zones U et AU des communes concernées.

Station d'épuration	Commune du PLUi concernée	Capacité nominale	Capacité résiduelle	Population actuellement desservie dans le territoire du PLUi (Zonages assainissement)	Population desservie à l'échéance du PLUi sur le territoire (Zonages assainissement et zonage du PLUi*)	Travaux programmés
Stations d'épuration dans le territoire du PLUi						
Epur'Vallons	La Tour-du-Pin / Saint-Clair-de-la-Tour / La Chapelle-de-la-Tour / Saint-Jean-de-Soudain / Saint-Didier-de-la-Tour / Cessieu / Rochetoirin	39616	23139	16477	20324	
Pré Morant-Reculefort	Rochetoirin	200	80	120	120	
Les Léchères	Doissin	350	101	249	358	
Le Gaz	Doissin	360	55	305	331	
Le Rousset	Doissin	133	63	70	76	
Village – Le Passage	Saint-Didier-de-la-Tour / Le Passage	360	0	428	555	Renforcement programmé en 2020-2023
Le Moriot	Le Passage	270	35	235	249	
Le Magnit	Le Passage	90	4	86	91	
Mornas	Saint-Victor-de-Cessieu	1417	0	1984	2454*	Renforcement programmé en 2020-2023
Le Fayet	Sainte-Blandine	1000	550	450	602	
Bel Air	Sainte-Blandine	40	10	30	35	Renforcement programmé en 2024-2028
Le Cambade	Sainte-Blandine / Montagnieu	133	0	181	192	
Le Village - Montagnieu	Montagnieu	360	32	328	469	Renforcement programmé 2020-2023
Corre	Dolomieu	1000	0	1506	1966*	En 2019, transfert des effluents à Vezeronce Curtin (5000 EH)
Haut de Biol	Biol	100	0	233	368	
Bas de Biol	Biol	400	0	709	1017*	
STEP de Torchefelon	Torchefelon	200	0	266	338*	Nouvelle station qui devrait être achevée début 2020
Stations d'épuration hors territoire du PLUi						
STEP de Saint-Didier-de-Bizonnes	Belmont / Biol	800	254	546	772 (hors développement futur de la commune de Saint-Didier-de-Bizonnes)	
Natur'net – Les Avenières	Faverge-de-la-Tour	16000	3000	1217	1336	

8 Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

L'article L153-27 du code de l'urbanisme prévoit que « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, »

Des indicateurs d'évaluation doivent être précisés pour l'appréciation des résultats de l'application du plan.

Les indicateurs définis et adoptés par la collectivité sont les suivants :

Objectif du PLUi	Variable	Source	Etat 0	Fréquence de suivi
Structurer le développement urbain	- Evolution démographique - Taux de mobilisation des secteurs d'OAP - Mesure des densités de construction des zones AU en nombre de logements/ha au regard de la densité moyenne par typologie de construction, préconisée par les OAP ; - Nombre de logements construits ; - Nombre de logements sociaux construits ; - Nombre de logements abordables produits (accession sociale en PTZ, PSLA ou dispositif équivalent) ; - Taux de logements vacants - Evaluation du coût du foncier	SITADEL, INSEE Service urbanisme de la collectivité	33 352 habitants (données INSEE au 1 ^{er} janvier 2013) 220 logements construits / an en moyenne entre 2006 et 2015 2000 logements locatifs sociaux au 1 ^{er} janvier 2015 8% de logements vacants (données INSEE 2013)	La collectivité devrait réaliser ce suivi tous les 3 ans, afin de faire le lien avec le bilan mi-PLH
Travailler en priorité sur le renouvellement urbain	Nombre de permis de construire et de requalification à l'intérieur de la tâche urbaine (zone U)	Service urbanisme de la collectivité	-	
Maîtriser la consommation foncière et l'étalement urbain	Surface artificialisée du territoire	Photo-interprétation ou carte d'occupation des sols (de type Corine Land Cover)	Environ 209 ha de surface bâtie	
Préserver les qualités paysagères et environnementales du territoire	Surface de zones humides	Inventaires départementaux	Environ 953 ha protégés dans le cadre du PLUi	
	Surface de boisements sur le territoire	Photo-interprétation ou carte d'occupation des sols préexistante	Environ 4014 ha	
	Surface de pleine terre végétalisée dans les projets de construction (analyse quantitative et qualitative)	Photo-interprétation ou reportages photographiques sur sites	-	
Favoriser la création d'emploi	Evolution du nombre d'activités économiques sur le territoire et du nombre de commerces	INSEE Service urbanisme de la collectivité	2950 entreprises et 600 activités commerciales en 2013	

	Variable	Source	Etat 0	Fréquence de suivi
Protéger l'activité agricole	Nombre d'exploitations agricoles sur le territoire	Chambre d'agriculture RGA- INSEE	154 sièges d'exploitations agricoles recensés en 2016	La collectivité devrait à réaliser ce suivi tous les 3 ans, afin de faire le lien avec le bilan mi-PLH
	Surface agricole du territoire	DDT, données PAC	8650 ha déclarés à la PAC en 2014	
Améliorer la prévention des risques et des nuisances	Population impactée par le PPRI ou le PPRN	DDT	-	
	Evolution de la production de déchets générés (en kg/habitant)	Rapport d'activité	Environ 223 kg/an/habitant sur le territoire intercommunal en 2016	
	Disponibilité de la ressource en eau potable	Rapport d'activité	-	
	Nombre de stations d'épuration en limite de capacité sur le territoire	Rapport d'activité	11 stations en février 2019	

9 La préservation et la mise en valeur de l'environnement, les incidences et effets attendus de la mise en œuvre du PLUi

Le PLUi est soumis à évaluation environnementale à la suite de la demande de l'autorité environnementale. Cette évaluation figure dans un document spécifique, joint au PLUi. Il convient de s'y référer.