

TULLINS FURES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°1

Rapport de présentation

1.3 Le projet de PLU

*Vu pour être annexé
à la délibération
d'approbation du PLU
en date du*



TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET DE PLU

III.1. JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	200
III.1.1 Justification de la compatibilité avec les principales orientations du schéma de cohérence territoriale de la région urbaine grenobloise et du schéma de secteur du pays voironnais	200
III.2.2 Justification de la compatibilité avec le programme local de l’habitat.....	208
III.2. PRISE EN COMPTE DES CHOIX AFFICHES DANS LE PADD POUR ETABLIR LE ZONAGE, LE REGLEMENT, LES OUTILS REGLEMENTAIRES ET LES OAP	209
ORIENTATION I - Un développement urbain maîtrisé et économe.....	209
I – 1 – Calibrer le dimensionnement du développement urbain pour permettre un rythme de construction respectueux des grands équilibres actuels	209
I – 2 - Favoriser la mixité urbaine et sociale et répondre aux objectifs de production de logements sociaux définis par le Programme Local de l’Habitat (PLH) du Pays Voironnais	209
I – 3 - Lutter contre l’étalement urbain et réduire la consommation d’espaces en favorisant le renouvellement urbain	209
I – 4 - Un développement équilibré et cohérent avec les équipements de la commune.....	209
ORIENTATION II - Une ville fonctionnelle et attractive	209
II – 1 – Conforter l’activité économique et sa diversité ainsi que les emplois de la ville	209
II – 2 – Améliorer les déplacements.....	209
II – 3 – Conforter la fonction de loisirs	209
ORIENTATION III - Un cadre de vie préservé.....	209
III – 1 - Préserver le cadre de vie des habitants et les espaces naturels et agricoles en assurant un développement maîtrisé du territoire.....	209
III – 2 - Préserver et valoriser le patrimoine architectural de la Commune.....	209
III – 3 - Prendre en compte les paysages	209
III – 4 - Prendre en compte les risques et les nuisances.....	209
III – 5 - Préserver et valoriser la ressource en eau.....	209

III – 6 - Prendre en compte les enjeux liés à l'énergie et aux déchets	209
ORIENTATION I - Un développement urbain maîtrisé et économe	210
I – 1 – Calibrer le dimensionnement du développement urbain pour permettre un rythme de construction respectueux des grands équilibres actuels	210
I – 2 - Favoriser la mixité urbaine et sociale et répondre aux objectifs de production de logements sociaux définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Voironnais	212
I – 3 - Lutter contre l'étalement urbain et réduire la consommation d'espaces en favorisant le renouvellement urbain	213
I – 4 - Un développement équilibré et cohérent avec les équipements de la commune.....	214
ORIENTATION II - Une ville fonctionnelle et attractive	215
II – 1 – Conforter l'activité économique et sa diversité ainsi que les emplois de la ville	215
II – 2 – Améliorer les déplacements	217
II – 3 – Conforter la fonction de loisirs	218
ORIENTATION III - Un cadre de vie préservé.....	219
III – 1 - Préserver le cadre de vie des habitants et les espaces naturels et agricoles en assurant un développement maîtrisé du territoire.....	219
III – 2 - Préserver et valoriser le patrimoine architectural de la Commune	219
.....	221
III – 3 - Prendre en compte les paysages	222
III – 4 - Prendre en compte les risques et les nuisances.....	223
III – 5 - Préserver et valoriser la ressource en eau	223
III – 6 - Prendre en compte les enjeux liés à l'énergie et aux déchets	224
 III.4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT	225
III.4.1. La délimitation des zones	225
III.4.2. Le règlement écrit	238
 III.5. COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD ET COMPLEMENTARITE AVEC LE REGLEMENT	265

III.6. PRESENTATION DES OUTILS REGLEMENTAIRES	269
III.6.1. Dispositions graphiques et règlementaires en faveur du paysage.....	269
III.6.2. Dispositions graphiques et règlementaires en faveur du patrimoine bâti (Article L 151-19 du CU).....	271
III.6.3. Emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 ° du Code de l'Urbanisme et servitude de pré localisation d'espaces publics	275
III.6.4. Linéaires commerciaux à protéger (article L 151-16 du CU) et diversité commerciale	278
III.6.5. Outils de la limitation et de la modération de la consommation d'espace.....	280
III.6.6. Outils du renforcement des exigences environnementales	283
III.6.7. Perimetres de reciprocite autour des bâtiments agricoles	283
III.7. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES	285
III.7.1. Analyse des évolutions des règlements entre le Plu actuel et le PLU révisé :.....	286
III.7.2. Evolution du zonage entre le pos et le plu par entité géographique.....	295
III.7.3. Evolution des surfaces	307
III.7.4. Indicateurs de suivi pour le plu.....	311

III.1. Justification de la compatibilité avec les documents supra-communaux

III.1.1 JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE LA REGION URBAINE GRENOBLOISE ET DU SCHEMA DE SECTEUR DU PAYS VOIRONNAIS

Les choix faits par la commune convergent avec les objectifs donnés par le SCoT (objectifs déclinés également à l'échelle de la CAPV au travers du schéma de secteur) :

- « Permettre un développement maîtrisé
- Développer le tissu urbain existant
- Protéger l'environnement
- Réduire la consommation d'espace
- Permettre le développement d'un habitat diversifié
- Préserver et développer les équipements
- Préserver l'agriculture, la forêt
- Préserver le paysage et l'environnement naturel
- Dynamiser l'activité économique; conforter et accueillir de nouvelles activités
- Mieux organiser les déplacements et les circulation»

Concernant le développement urbain

La commune de Tullins connaît un phénomène de vacance conséquent (taux de 8%).

Pour maintenir sa population tout en prenant en compte cette vacance, la commune doit tenir compte du « point mort ». Le point-mort correspond au niveau de logements à produire s'il n'y avait pas de croissance de la population. En effet, un logement neuf contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » qui correspondent au remplacement des logements détruits, transformés ou désaffectés (renouvellement), à la compensation de l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants et, enfin, à la réponse à la diminution de la taille moyenne des ménages déjà en place sur le territoire (dessalement). Utilisée de manière prospective, la notion de point-mort permet d'évaluer les besoins globaux en logements.

CALCUL DU POINT MORT ENTRE 2008 ET 2013							
	Résidences Principales (RP)	Résidences Secondaires (RS)	Logements Vacants (LV)	Total Logements (TL)	Construction neuve 2008-2013 (données SITADEL, logements autorisés)	Population des Ménages (PM)	Taille Moyenne des Ménages (TMM)
2013	3172	27	277	3477		7760	2,4
2008	3034	52	225	3311		7399	2,5
Variation 2008-2013	138	-25	52	165	290	361	
<i>Renouvellement</i>							
$R=C-TL08-13$	$R=$			125			
<i>Dessalement des ménages</i>							
$D=(PM08/TMM2013)-RP08$	$D=$			49			
<i>Variation résidences secondaires et logements vacants</i>							
$RSLV08-13=RS08-13+LV08-13$	$RSLV12-07=$			27			
<i>Point mort 2008-2013</i>							
$PtM08-13=R+D+RSLV08-13$	$PtM07-12$ (logements) =			201			
	PtM annuel (logements/an) =			40,18			
<i>Effet démographique (carence en logements pour maintenir le niveau de population)</i>							
$C-PtM-08-13$	logements totaux			89			

Ce calcul du point mort a été fait avec différentes données : les permis de construire accordés par la commune, les données SITADEL sur les logements autorisés et sur les logements commencés. Ce point mort indique donc que la commune doit construire au minimum 40 logements par an pour maintenir sa population. Même si ce chiffre évolue d'une année sur l'autre il faut cependant en tenir compte dans la programmation de nouveaux logements.

Même si la commune connaît un ralentissement de sa croissance de population depuis quelques années, elle a pour ambition de retrouver un dynamisme démographique qui corresponde à son niveau d'équipement et à son attractivité. Elle a donc choisi de retenir un scénario qui consiste à tendre vers 0.7% de croissance démographique (correspondant à la moyenne observée sur une plus longue période) ce qui porterait la population des ménages aux alentours de 8500 habitants en 2028.

Le SCoT a identifié la commune de Tullins comme « pôle principal » ce qui se traduit par la préconisation d'un nombre minimum de logement (5.5 logements minimum par an pour 1000 habitants). Pour être compatible avec le SCOT la commune doit donc construire au minimum 42 logements par an (durée estimée du PLU) à partir de la mise en application du SCoT. On constate que ce chiffre s'approche de celui du point mort et ne permettrait pas l'augmentation de population souhaitée, il a donc été décidé de calibrer plus de potentiel dans le document de PLU. Le potentiel estimé de production de 780 logements est donc supérieur aux objectifs **minimum** proposés par le SCoT. Toutefois, il s'agit de prendre en compte la volonté de la commune d'accroître sa population et de se développer conformément aux attentes des documents supracommunaux.

Concernant le dimensionnement de l'enveloppe potentiellement urbanisable, elle doit tenir compte d'un effort pour produire plus de diversité dans les formes d'habitat. Il est ainsi demandé au territoire du Voironnais de produire 60% d'habitat intermédiaire, groupé ou collectif et 40 % d'habitat individuel isolé (le Schéma de secteur du Pays Voironnais a modifié ces répartitions pour exiger 70% d'habitat intermédiaire, groupé ou collectif et 30 % d'habitat individuel isolé).

La superficie proposée par le SCoT pour l'habitat individuel est en moyenne de 700m² et de 350 m² en moyenne pour toute autre forme d'habitat. Pour tenir compte de la rétention foncière, d'une certaine fluidité du marché et répondre à des activités urbaines (services, commerces, équipements, activités économiques compatibles...), le dimensionnement est augmenté de 50 %. Le dimensionnement du gisement potentiellement urbanisable se calculerait donc de la manière suivante:

D'après les calculs du SCOT, ces 780 lgts induisent :

30% d'individuel (234) X 700m² = 16,38 ha

70% de collectifs / intermédiaires / jumelés (546) X 350 m² = 19,11 ha

Soit 35,49 ha X 1,5 (rétention foncière) = **Soit un total de 53,23 ha maximum de gisement foncier**

Or, le PLU programme ces nouveaux logements dans une enveloppe d'environ **33 hectares** ce qui est largement inférieur à la surface autorisée

Comme le SCOT définit sur la commune un espace d'intensification urbaine dans lequel il faut prévoir des règles qui imposent un équivalent COS de 0.50 et un espace préférentiel de développement dans lequel les règles doivent permettre de pouvoir réaliser ce même équivalent COS, le PLU de Tullins met en place des mesures fortes pour imposer ou permettre cette densification dans le cadre de ses OAP mais également au travers de règles de densité minimum (CES et hauteur minimum) dans l'espace d'intensification urbaine, mais sur une enveloppe foncière plus restreinte.

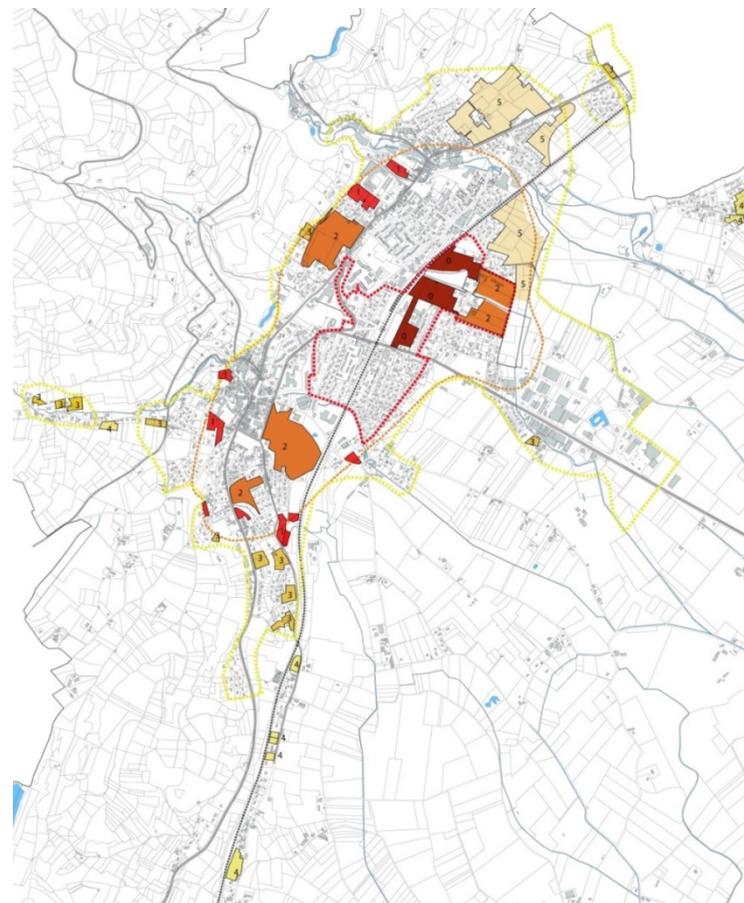
Le travail d'identification des dents creuses en zone U mixte et la comptabilisation des unités foncières de plus de 3000 m² présenté sur la carte ci-contre permet distinguer dans les 33 hectares à consommer :

- 10 hectares en densification des dents creuses
- et 23 hectares de grands tènements à urbaniser.

Concernant les formes urbaines, les élus souhaitent diversifier l'offre en logements pour permettre aux ménages d'avoir un parcours résidentiel. Des orientations en matière de diversification des formes d'habitat sont indiquées dans les OAP à dominante habitat. Dans cet esprit, les schémas illustratifs proposent des compositions urbaines faisant apparaître des formes urbaines plus denses type logements intermédiaires et de petits collectifs.

Les élus souhaitent également une plus grande mixité sociale et portent notamment une attention particulière à l'articulation entre la localisation des logements sociaux et les équipements présents : réseau de transports en commun, école, commerce... Comme elles sont toutes situées dans l'espace préférentiel de développement le mieux pourvu ne équipements, toutes les OAP sont donc associées à des secteurs de mixité sociale.

D'autre part, le SCoT définit des limites à l'urbanisation pour un développement équilibré du territoire qui préserve les espaces agricoles, naturels et forestiers et leur valeur agronomique ou paysager. Sur la commune de Tullins le SCoT a défini un espace d'intensification urbaine, un espace préférentiel de développement, un espace potentiel dans lequel doit se circonscrire l'urbanisation et des limites stratégiques à ne pas dépasser (voir cartographies ci-après).



La seule zone constructible située en dehors de ces limites (mais pas d'une limite stratégique) est la zone AUk au lieu-dit Troussatière en haut de la montée Pinet, à moins d'un kilomètre du centre-ville de Tullins. Ce secteur est destiné à accueillir un projet particulier autour de la réhabilitation de la maison de maître, bâtiment remarquable et de l'accueil d'un projet de résidence seniors et d'EHPAD. Le projet ne prévoyant la création que d'une trentaine de logements en résidence senior ne remet pas en cause l'équilibre du développement de l'habitat sur la commune.

Pour traduire les limites stratégiques inscrites sur la carte du SCoT, les élus se sont appuyés sur l'urbanisation existante au Sud /Est et une zone agricole en corridor écologique a été inscrite pour marquer la limite Est en direction de l'autoroute afin de protéger la plaine et les espaces agricoles.

Enfin, hormis des hameaux existants (sans extension de l'urbanisation) l'ensemble des zones U et AU sont localisées dans l'espace potentiel de développement défini par le SCOT.

En cohérence avec le SCoT, des fuseaux d'intensification urbaine autour de la gare et des arrêts de transports en commun performants ont été identifiés sur le règlement graphique et une densité plancher a été mise en place (CES et hauteur minimum).

Concernant le développement économique et commercial

Le SCoT préconise par ailleurs de développer l'économie et les emplois sur les pôles principaux afin de réaliser un développement équilibré du territoire.

Les zones d'activité économiques

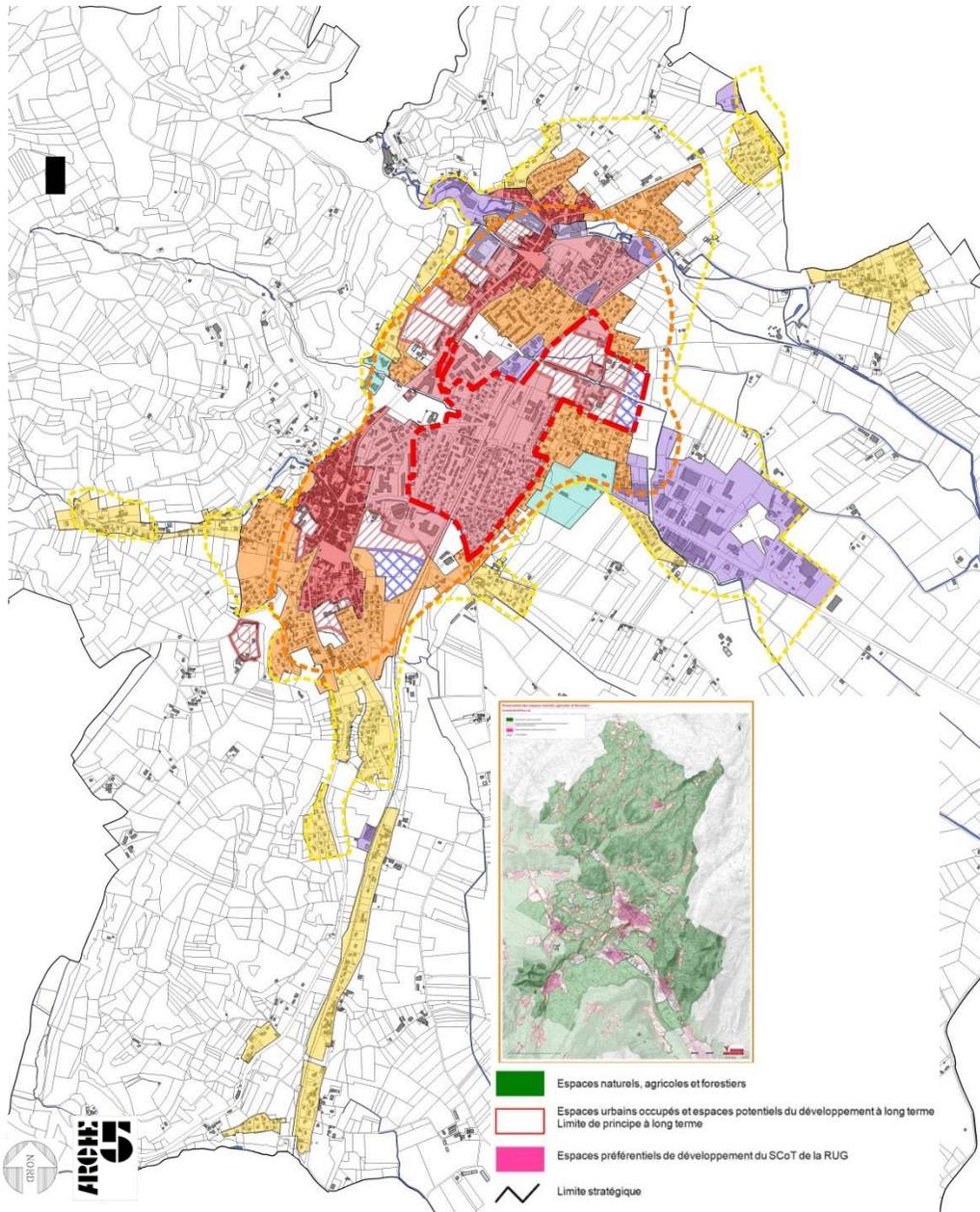
En matière de développement économique, le Pays Voironnais a pour objectif de privilégier l'octroi de capacités foncières significatives sur les sites dédiés dont le développement bénéficie à l'ensemble de la région grenobloise, dans le respect des objectifs du SCOT en matière d'économie d'espace.

Tullins dispose d'une seule zone d'activité, il s'agit de la zone du Peuras située dans la plaine en bordure de la D45.

Il est rappelé que la loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) a élargi les compétences obligatoires des Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à compter du 1er janvier 2017. Il a notamment été supprimé la notion d'intérêt communautaire pour les zones d'activités économiques, qui devront dès lors être communautaires.

D'ici cette prise de compétence, en cas de souhait de création ou d'extension de la zone d'activités sur la commune, il est demandé de tenir compte des orientations prises par délibération du Pays Voironnais en date du 17 septembre 2013, préconisant une répartition des surfaces par type de zone. Pour la zone du Peuras, il a été attribué une surface d'offre foncière nouvelle de 3 ha maximum à l'horizon 2030.

Cette extension nécessitant des études plus poussées quant à sa localisation et son impact sur les terres agricoles, il a été fait le choix, dans le présent PLU, de conserver les limites des zones d'activités déjà existantes sur la commune sans extension. Celle-ci sera étudiée par la CAPV et fera l'objet d'une procédure d'urbanisme ultérieure si nécessaire.

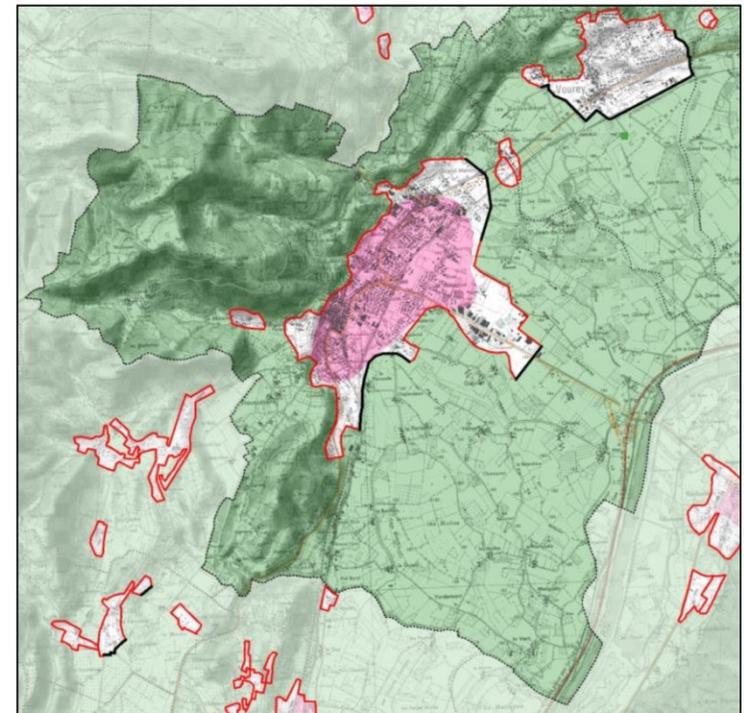


Sur la cartographie ci-contre : les zones du PLU, le périmètre d'intensification urbaine du SCOT en rouge, le périmètre de l'espace préférentiel du SCOT en orange et le périmètre de l'espace potentiel du SCOT en jaune.

Ci-dessous : extrait du SCOT : l'espace préférentiel en rose, potentiels en rouge et les limites stratégiques en noir

Les zones constructibles du PLU s'inscrivent bien dans ces limites

Carte de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du SDS – Zoom Tullins



Ainsi, pour soutenir ce développement économique, les élus ont fait le choix de proroger des zones urbaines destinées à l'accueil exclusif d'activités économiques dans la continuité des zones UI de leur PLU actuel.

L'activité commerciale

Le SCOT prescrit la définition d'un Espace Préférentiel de Développement (EPD) dans lequel sont regroupés les commerces, les services et les équipements urbains. Ces EPD correspondent pour le commerce, aux zones d'aménagement commerciale de type 1 (ZACOM 1 et à l'espace préférentiel de développement) et doivent accueillir en priorité les commerces de détail et de proximité.

Le PLU a retravaillé cet EPD pour l'affiner et dégager 3 secteurs dans lesquels il offre des possibilités de nouveaux commerces venant renforcer les pôles existants. Pour cela, les élus ont choisi de mettre ne place une mesure forte en interdisant également le commerce dans toutes les autres zones du PLU.

Concernant la trame verte et bleue

Le SCOT reprend les objectifs du « Grenelle » pour fixer ses orientations et objectifs relatifs à la protection des milieux naturels et de la biodiversité, via sa trame verte et bleue (TVB).

Le SCOT définit différentes composantes de la TVB.

Sur la commune de Tullins sont identifiés :

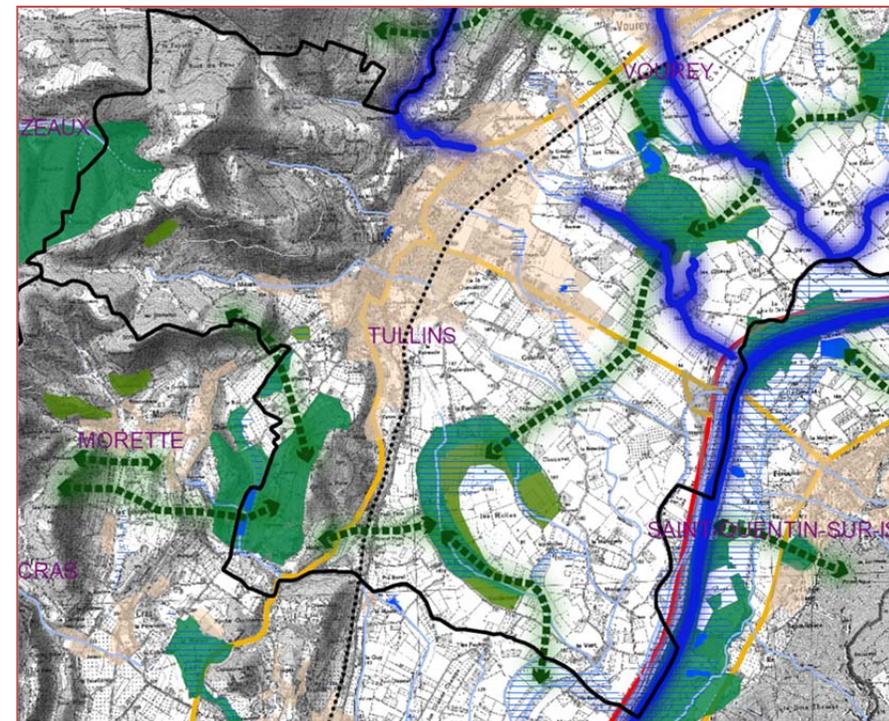
- De nombreux réservoirs de biodiversité (ZNIEFF type 1 et milieux humides) et réservoirs complémentaires

- 5 corridors écologiques, essentiellement dans la plaine de l'Isère et à l'ouest de la commune,
- La Fure reconnue comme réservoir de biodiversité en dehors de sa traversée urbaine.

Le SCOT demande que les PLU traduisent les divers éléments de la trame verte et bleue :

- Les réservoirs de biodiversité : Bien qu'il tînt déjà compte de ces éléments, le zonage du PLU a été précisé.

Carte de la Trame verte et bleue du SCOT – Zoom sur Tullins



- Les réservoirs de biodiversités sont ainsi inscrits soit dans un zonage spécifique, As ou Ns, où toute construction ou aménagement est interdit, pour les réservoirs de la trame verte, soit avec une zone N d'une épaisseur de 50m de part et d'autre de la Fure pour les réservoirs de la trame bleue et dans laquelle les constructions sont fortement limitées.
Les milieux humides sont également préservés (zonage Ns ou Nzh en fonction de sa localisation) tout comme les pelouses sèches avec des prescriptions surfaciques (article L151-23 du code de l'urbanisme). En plus de la réglementation en vigueur concernant les milieux humides, le règlement encadre la compensation en cas d'atteinte à ses milieux naturels.
- Les corridors écologiques : bien que le territoire de la commune soit relativement perméable sur les coteaux et la plaine de l'Isère, les liaisons entre la vallée et le massif sont rendus difficiles par le tissu urbain et les infrastructures. Dès lors, le PLU s'est attaché à préserver des coupures vertes et limiter l'étirement linéaire de l'urbanisation à travers un zonage spécifique, Aco au sein duquel aucune construction n'est autorisée. Le PLU préserve également les structures agro-naturelles qui participent aux fonctionnalités écologiques, que sont les haies, les bosquets et les arbres isolés au titre de l'article L151-23. Le règlement préserve ces éléments et oblige à une compensation à 100% (sauf dérogation pour cause d'accès, sécurité, phytosanitaire). Il favorise également la mise en place de clôtures perméables pour que l'urbanisation ne constitue plus un obstacle majeur dans le déplacement de la petite faune.
- La biodiversité en ville : parce que le tissu urbain constitue un obstacle dans le déplacement des espèces et parce que la biodiversité en ville contribue à la qualité du cadre de vie, il a été décidé de préserver des arbres isolés, bosquets et haies/alignements d'arbre y compris à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Les différentes OAP prévues dans le cadre du PLU intègrent des principes

environnementaux forts comme la création d'un parc sur le Salamot, la préservation de milieux humides, la création de haies, etc.

La CAPV complète ces préconisations :

Concernant les eaux pluviales, le schéma de secteur préconise à la commune dans le cadre de l'élaboration de leur PLU, ou préalablement à toute ouverture à l'urbanisation de zone AU, de justifier que les études menées en matière de gestion des eaux pluviales prennent en compte la capacité de réception des milieux naturels et favorise la recherche de technologies propres, alternatives, la rétention à la source ainsi que la séparation des eaux usées avec les eaux de refroidissement ou de ruissellement, et l'analyse spécifique des rejets directs.

Un Schéma Directeur d'Assainissement des eaux pluviales a été réalisé parallèlement à l'élaboration du PLU. Il a permis d'identifier les prescriptions nécessaires pour intégrer cette problématique forte sur la commune. Le PLU reprend les prescriptions énoncées dans son règlement, avec notamment la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération quand il s'agit d'une OAP, avec en priorité l'infiltration dans le sol. En cas d'incapacité justifiée, les eaux pluviales sont collectées et rejetées à débit limité dans le réseau. Les milieux récepteurs sont également identifiés.

De plus, le PLU devra prendre en compte l'existence des zones humides et intégrer les inventaires complémentaires à celui du Département. Tullins dispose d'un inventaire complémentaire réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur.

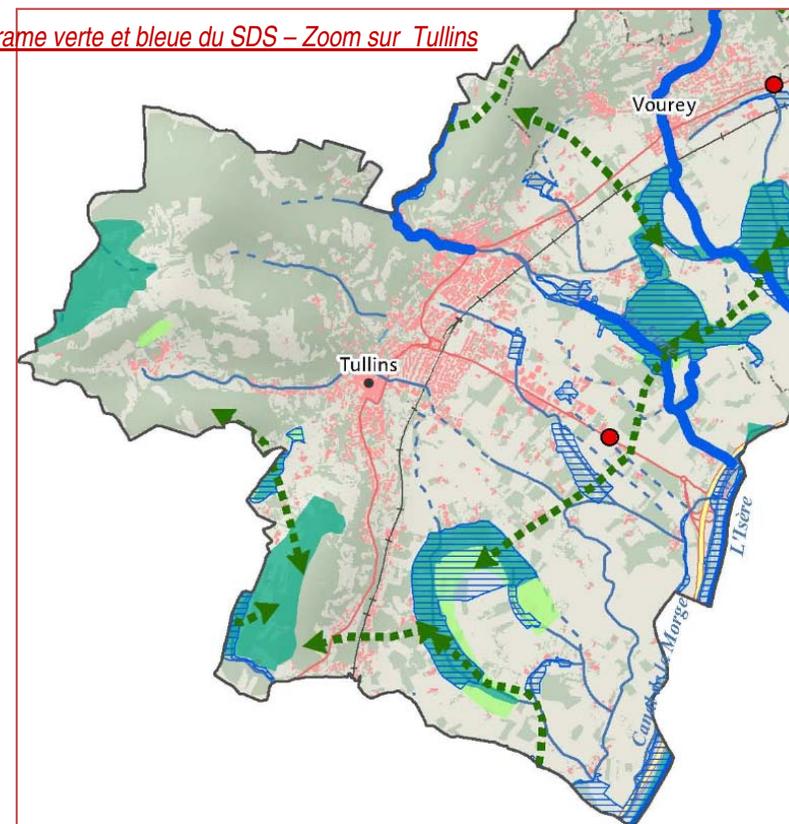
Le PLU répond à ces orientations en inscrivant les zones humides soit avec un zonage Ns soit avec un zonage Nzh en fonction de la localisation de la zone humide au sein d'une ZNIEFF de type 1 ou non. Au sein de ces espaces, aucune atteinte n'est possible, les constructions nouvelles ne sont pas autorisées, ni les affouillements ou exhaussements des sols, etc.

Carte de la Trame verte et bleue du SDS – Zoom sur Tullins

Enfin, concernant les risques naturels, la commune prendra en compte les risques liés à la Fure et à l'Isère, avec notamment la prise en compte de la SLGRI (Stratégies Locales de Gestion des Risques d'Inondation) en cours d'élaboration dans le cadre du Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) de Grenoble-Voiron dont fait partie Tullins.

Le PLU répond à ces orientations en intégrant les risques dans les choix de développement du territoire. Les secteurs soumis à des risques ont été évités. La gestion des eaux pluviales permet également de limiter l'aggravation des risques de glissement de terrain ou de ruissellement en aval hydraulique. La préservation des haies, bosquets et massifs forestiers du plateau du Chambaran permet également de limiter l'érosion des sols et les risques naturels.

A noter que le PPRI de l'Isère a été intégré à la fois dans le règlement et les choix d'urbanisation, au même titre que les risques de mouvements de terrain.



III.2.2 JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Un PLH pour la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais a été approuvé le 29/11/2018 pour la période 2019-2024.

Elaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent se mettre en compatibilité également avec le PLH.

Tullins est un pôle principal et fait partie du secteur « Cœur Vert » du Pays Voironnais, secteur moins urbanisé et moins peuplé que la couronne voironnaise ; Tullins y constitue cependant un pôle urbain structurant et est astreint à la loi SRU, c'est-à-dire que la commune doit réaliser 20% de logements locatifs sociaux (LLS) calculé sur l'ensemble de ses résidences principales.

La Commune est en déficit de logements sociaux au regard de ses obligations et est soumise à un plan de rattrapage renforcé pour atteindre l'objectif de 20 % de LLS d'ici 2025.

Monsieur le Préfet a arrêté à 625 le nombre de LLS au 01/01/2017, le nombre de résidences principales s'élevant à 3 290 et a donc constaté un déficit de 33 logements sociaux.

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit, quant à lui, une production de logements sur 12 ans, soit l'équivalent de 2 PLH.

Dans le cadre de sa politique d'aménagement, la Commune a souhaité retenir un taux de croissance de + 0,7 % qui implique une production de logements de plus 65 logements par an. Une croissance moindre ne permettrait pas d'assurer une augmentation suffisante de la population.

Le projet de PLU révisé prévoit également un taux de production de 25 % de LLS dans les opérations nouvelles.

Par ailleurs, 2018 a été une année charnière pour la Commune dans la mesure où 50 LLS ont été livrés en fin d'année et ont donc permis à la Commune de remplir ses obligations au titre de la loi SRU et d'assurer avant 2025 la compatibilité entre les deux documents PLU et PLH avant l'échéance de 2025.

Rappel des chiffres du PLH :

Tullins - Les objectifs à poursuivre pour le PLH 2019 - 2024

Objectif minimum sur 6 ans		Objectif minimum par an	
Production globale	dont production sociale	Production globale	dont production sociale
400 logements	100 logements sociaux	67 logements	17 logements sociaux

- Une programmation qui prend en compte les documents cadres (SCoT, Schéma de secteur, loi SRU) et qui s'inscrit dans la réalité des projets envisagés par la commune de Tullins (environ 20 logements par an sur la période 2018 – 2023).
- Une production globale de logements qui favorise la dynamique démographique de la commune et conforte le rôle de Tullins, comme pôle principal du Pays Voironnais.
- Une production de logements sociaux qui vise un taux de 25% dans la production neuve, afin de poursuivre l'effort de rattrapage vis-à-vis des obligations de la loi SRU (20% de logements sociaux sur l'ensemble de ses résidences principales).

Le PLH prévoit pour la commune de Tullins d'atteindre le taux de 20% de LLS en 2025. Pour cela il préconise d'imposer 25% de LLS dans les futures opérations de la commune.

Le PLU impose donc que, dans les secteurs de mixité sociale identifiés au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation (à partir de 4 logements) **25% du programme au minimum soit affecté à des logements locatifs sociaux**. Ces secteurs couvrent la partie centrale la plus importante et urbanisée et la commune.

III.2. PRISE EN COMPTE DES CHOIX AFFICHES DANS LE PADD POUR ETABLIR LE ZONAGE, LE REGLEMENT, LES OUTILS REGLEMENTAIRES ET LES OAP

ORIENTATION I - UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET ECONOMIE

I – 1 – CALIBRER LE DIMENSIONNEMENT DU DEVELOPPEMENT URBAIN POUR PERMETTRE UN RYTHME DE CONSTRUCTION RESPECTUEUX DES GRANDS EQUILIBRES ACTUELS

I – 2 - FAVORISER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE ET REpondre AUX OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DEFINIS PAR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DU PAYS VOIRONNAIS

I – 3 - LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES EN FAVORISANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN

I – 4 - UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET COHERENT AVEC LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

ORIENTATION II - UNE VILLE FONCTIONNELLE ET ATTRACTIVE

II – 1 – CONFORTER L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET SA DIVERSITE AINSI QUE LES EMPLOIS DE LA VILLE

II – 2 – AMELIORER LES DEPLACEMENTS

II – 3 – CONFORTER LA FONCTION DE LOISIRS

ORIENTATION III - UN CADRE DE VIE PRESERVE

III – 1 - PRESERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS ET LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES EN ASSURANT UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DU TERRITOIRE

III – 2 - PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE LA COMMUNE

III – 3 - PRENDRE EN COMPTE LES PAYSAGES

III – 4 - PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

III – 5 - PRESERVER ET VALORISER LA RESSOURCE EN EAU

III – 6 - PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX LIES A L'ENERGIE ET AUX DECHETS

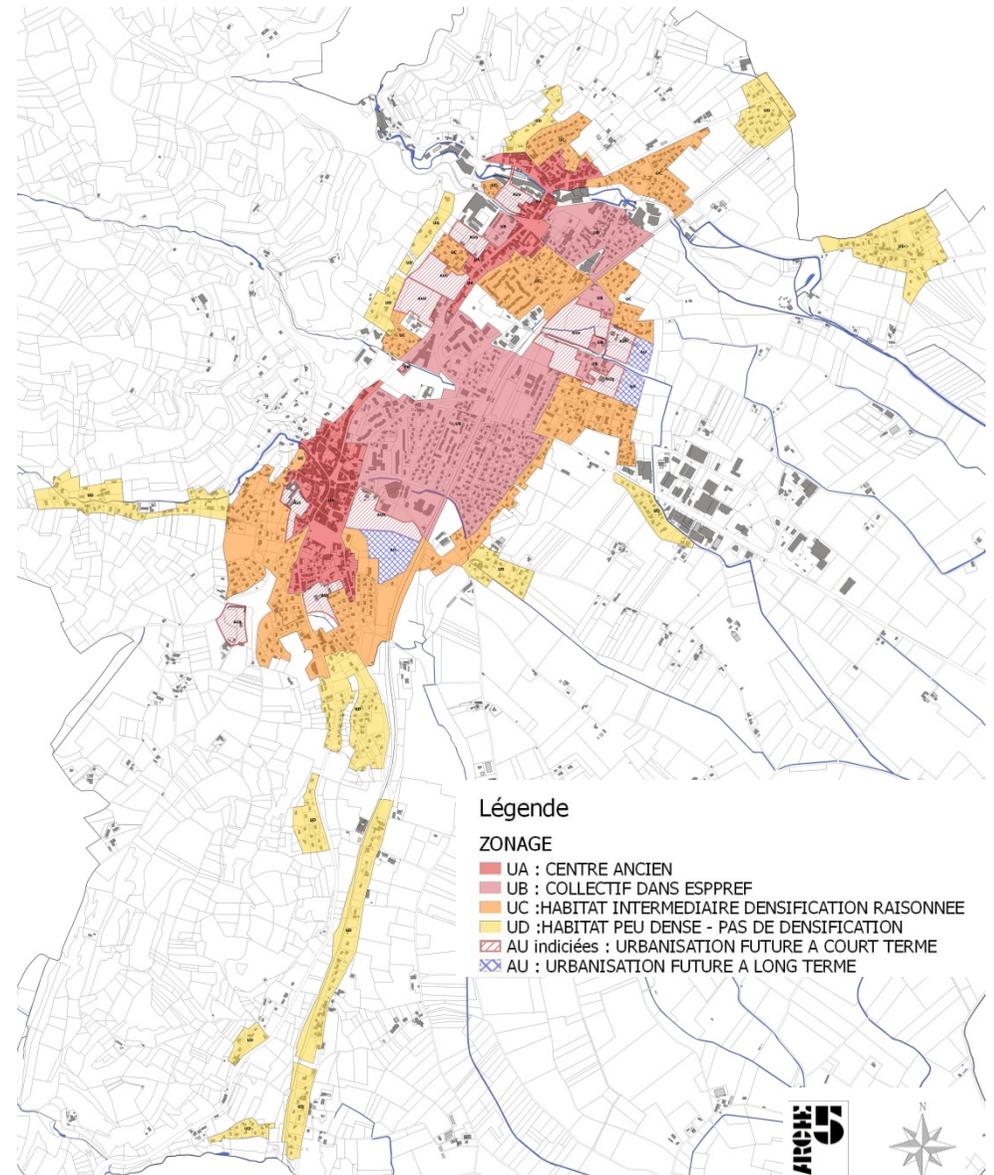
ORIENTATION I - UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET ECONOMIE

I – 1 – CALIBRER LE DIMENSIONNEMENT DU DEVELOPPEMENT URBAIN POUR PERMETTRE UN RYTHME DE CONSTRUCTION RESPECTUEUX DES GRANDS EQUILIBRES ACTUELS

La ville s'engage dans la poursuite de la construction de logements mais à un rythme contrôlé pour préserver le cadre de vie, tout en assurant un équilibre économique et financier dans son fonctionnement. Elle souhaite atteindre 0.7% de croissance annuelle de population soit une population des ménages d'environ 8500 personnes en 2028 ce qui est cohérent avec son niveau d'équipements. Cet objectif se traduit par une production de logements d'environ 65 logements / an.

TRADUCTION GRAPHIQUE / AUTRES OUTILS / OAP

- ✓ Le calibrage global des zones constructibles (« U » et « AU indicées ») basé sur l'étude des capacités du territoire (et tenant compte de la rétention foncière et des besoins en équipements) permet d'assurer le nombre de logements pour accueillir ces nouveaux habitants en tenant compte du point mort tout en répondant aux objectifs du SCOT de la RUG et du PLH de la CAPV ;
- ✓ Toutes les OAP pour lesquelles il est prévu l'accueil de logements intègrent des exigences en matière de densité permettant d'atteindre la programmation inscrite dans le PADD ;
- ✓ Hiérarchie des zones à dominante d'habitat « UA » / « UB » / « UC » / « UD » / « AU indicées ».



TRADUCTION REGLEMENTAIRE

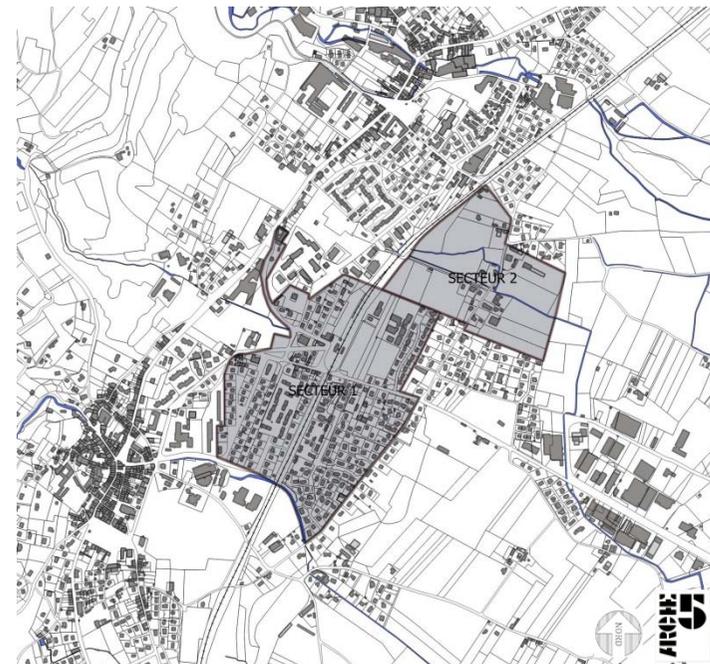
- Une diversité règlementaire au travers de la hiérarchie des zones à dominante d’habitat : « UA » / « UB » / « UC » / « UD » : la principale règle permettant d’offrir des formes urbaines diversifiées concerne les hauteurs maximum autorisées : en cohérence avec les hauteurs existantes dans le PLU actuel, elles vont de 15 mètres pour la zone la plus dense « UB » à 10 mètres pour la zone la moins dense « UD » ;
- De même pour les zones « AU indicées » dont les règles de hauteur s’adaptent à leurs environnements bâtis mais permettent également de monter en cœur de zone à 15m ;
- Concernant les emprises au sol, le choix a été fait de ne pas en imposer en zone « UA » et « UB »: en zone « UA » pour respecter les tissus existants des centres bourgs anciens de Tullins et de Fures, en zone « UB » notamment pour ne pas limiter la constructibilité de ce secteur central bien desservi par les équipements.
- La zone « UC » possède un CES de 30% pour respecter les caractéristiques des tissus existants et garder le caractère verdoyant de la commune.
- La zone « UD » qui n’a pas pour objet de se densifier possède un CES de 15% pour les nouvelles constructions.
- Des secteurs de densité minimum ont été créés dans les espaces d’intensification urbaine du SCOT afin d’assurer les densités exigées par ce document.
- Elles se traduisent dans un chapitre particulier du règlement qui renvoie au règlement graphique pour les périmètres concernés :

Dans le secteur 1 :

CES minimum	Hauteur minimum
0.25	R+1
0.17	R+2
0.13	R+3

Dans le secteur 2 :

CES minimum	Hauteur minimum
0.20	R+1
0.14	R+2
0.10	R+3



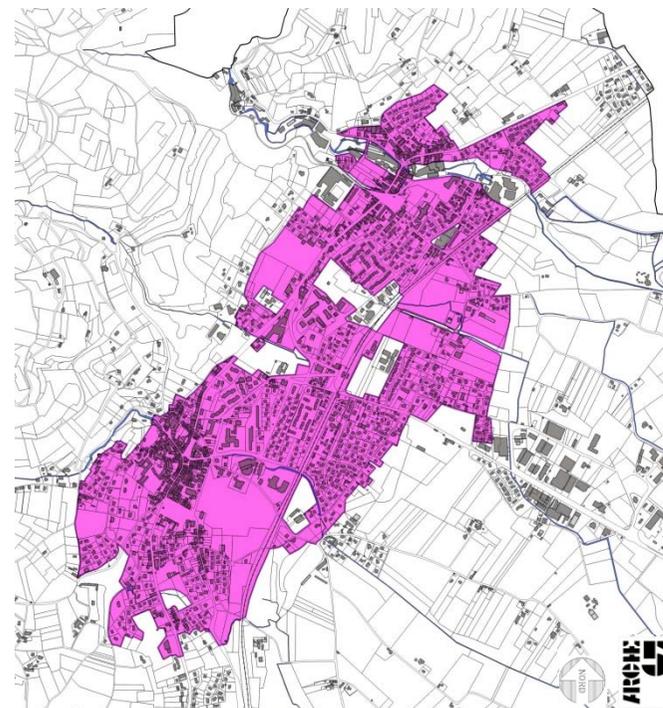
I – 2 - FAVORISER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE ET REpondre AUX OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DEFINIS PAR LE PROGRAMME LOCAL DE L’HABITAT (PLH) DU PAYS VOIRONNAIS

La réponse à la production de logements se traduit de la même manière que l’objectif précédent à savoir le calibrage des zones constructibles et les règles permettant la réalisation de ces objectifs.

L’objectif de mixité vise à diversifier l’offre de logements. En complément de l’offre de logements individuels ou collectifs, les élus souhaitent favoriser la construction de logements intermédiaires pour permettre aux habitants d’avoir un parcours résidentiel complet sur la commune et une plus grande mixité sur l’ensemble de la commune en complétant l’offre existantes pour les logements sociaux (équilibre sur l’ensemble du territoire) notamment au vu des équipements et des transports en commun existants.

TRADUCTION GRAPHIQUE / AUTRES OUTILS / OAP

- ✓ Les secteurs situés dans les zones les plus centrales de la commune (« UA », « UB » et « UC ») doivent répondre à des exigences en termes de mixité et assurer dans les futures opérations au moins 25% de logements locatifs sociaux dans leurs programmes. A terme, ce taux permettra à la commune de maintenir son taux de 20% exigé par la loi SRU et permettra de compléter l’offre sur l’ensemble du territoire y compris sur de petites opérations (la règle s’appliquant à partir de 4 logements).
- ✓ Le règlement graphique prévoit une cartographie pour localiser aisément les secteurs concernés :



Secteurs où s’applique le taux de 25% de LLS minimum

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- ✓ Les taux de logements sociaux inscrits pour certains secteurs ;
- ✓ Une diversité réglementaire au travers de différentes zones qui permet la mixité des typologies urbaines découlant des règles de hauteur et d’implantation ;

I – 3 - LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES EN FAVORISANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN

L'objectif de la commune de Tullins est d'identifier les potentiels de densification ou de renouvellement urbain de son territoire et d'en prévoir (ou de mettre en place à minima) l'évolution.

Elle a donc fait des choix en matière de zonage qui induisent la poursuite de certaines activités ou vocations de zones ou la mutation vers d'autres occupations du sol.

La commune souhaite également assurer la qualité de mutation de ces espaces en anticipant sur les grands principes d'aménagement ou de réaménagement de certains secteurs stratégiques.

Enfin, l'estimation au plus juste des besoins en termes de foncier pour assurer le développement inscrit dans le PADD a permis le déclassement en zone agricole d'un certain nombre de zones à urbaniser inscrites dans le PLU actuel.

TRADUCTION GRAPHIQUE / AUTRES OUTILS / OAP

- ✓ L'ensemble du zonage qui prend en compte les différents atouts de la commune qu'ils soient agricoles, naturels ou urbains : équilibre entre les zones A, N et les zones U et AU qui répond aux besoins de développement prévus.
- ✓ Les surfaces des zones « A et « N » augmentent de 30 hectares (déclassement de zones « AU »). Cette évolution est due au recalibrage des besoins en foncier.
- ✓ Zone « UI » sur les secteurs destinés à conserver des activités non compatibles avec l'habitat (petites unités disséminés dans le tissu mixte et zone d'activités du Peuras principalement).

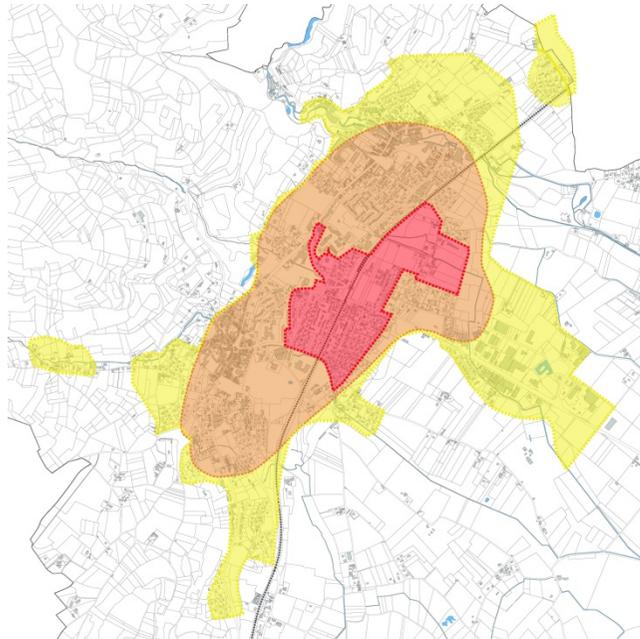
- ✓ Maintien des zones « UI » autour de la vallée de Fure même si de nombreux terrains sont soumis à des risques naturels importants : Zones « UA », « UB », « UC », « UD » pour les tissus mixtes.
- ✓ Déclassement en zone « AU_i » pour le site de l'ex IME par exemple pour lequel la reconversion pose des questions en termes d'accès notamment.
- ✓ Déclassement en zone « Aua » pour des terrains situés vers les zones « UI » de Fures et présentant des enjeux en termes de reconversion dans le respect de la qualité patrimoniale du site.
- ✓ Ces deux zones « AU indicées » font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation avec exigences de densité.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

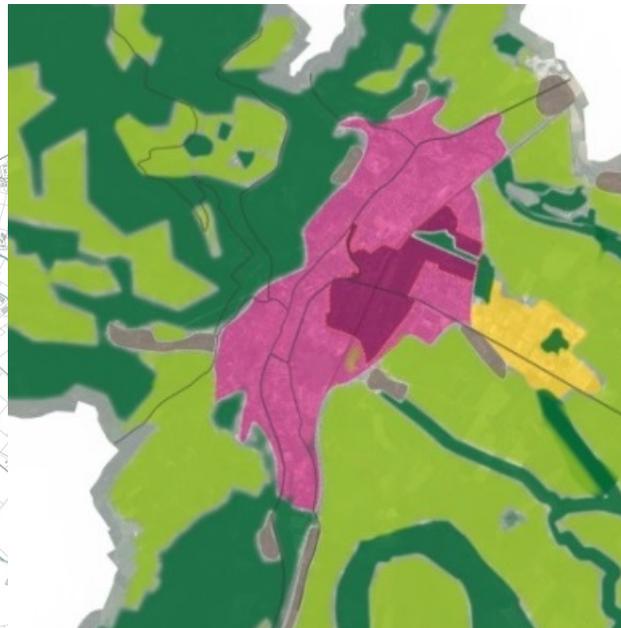
- Les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites en fonction des zones en plus des différentes règles propres à chaque zone.
- Des règles plus permissives dans les secteurs à densifier, notamment les zones d'activités (pas de CES maximum) et les zones mixtes du centre.
- Des règles adaptées à la problématique dans les zones à urbaniser avec des densités compatibles avec les existants et les exigences de densification de ces secteurs au travers du règlement et des OAP.

I – 4 - UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET COHERENT AVEC LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

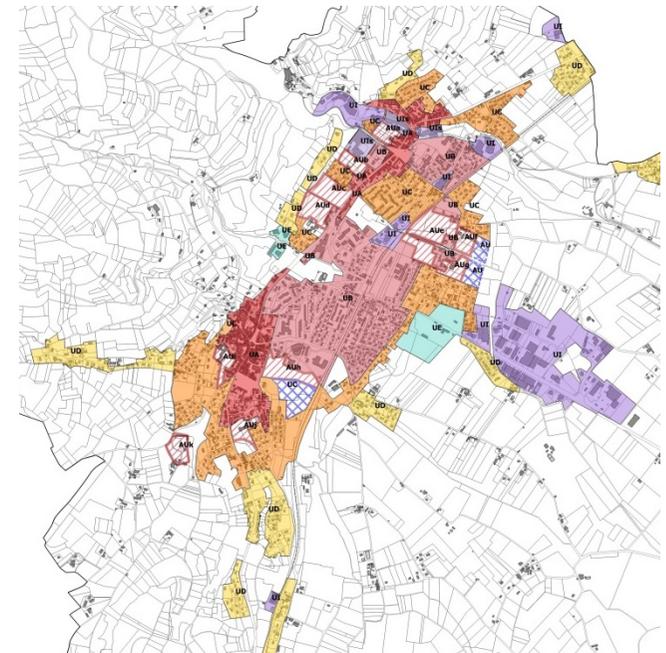
Les espaces : d'intensification, préférés et potentiels du SCOT



Les espaces de développement du PADD



Les espaces constructibles dans le zonage du PLU révisé



La commune souhaite valoriser au travers de son PLU les réseaux existants et hiérarchiser le développement de son urbanisation autour des axes structurants. Elle souhaite également valoriser son centre.

TRADUCTION GRAPHIQUE / AUTRES OUTILS / OAP

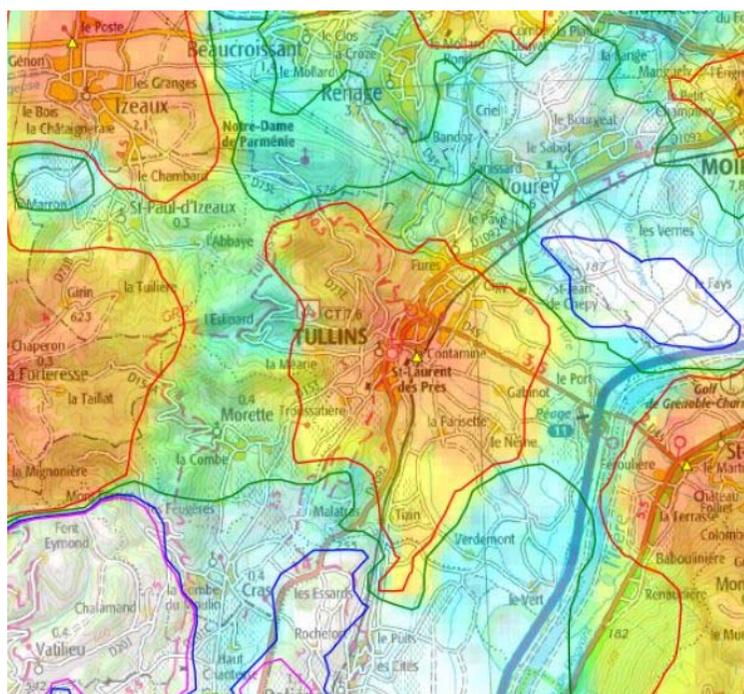
- ✓ Les cartographies ci-dessus illustrent les principes mis en place dans le PLU : basé sur la hiérarchie des espaces définis par le SCOT, le PADD organise le développement de la commune du plus dense au moins dense en partant des parties les plus

centrales, les mieux équipées en équipements, en commerces, etc,...., les mieux desservies en réseaux.

- ✓ De cette hiérarchie découle une logique de zonage basée sur les typologies existantes mais également sur les volontés de mutation ou de densification des tissus : « UA » pour les parties anciennes », « UB » pour les secteurs les plus denses ou à densifier (dans l'espace d'intensification urbaine par exemple), « UC » intermédiaires, densification raisonnée et adaptée à l'environnement bâti, « UD » pavillonnaires excentrés, pas de

volonté de densification de ces tissus, accompagnés des zones spécifiques « UE » équipements et « UI » activités.

- ✓ La préservation et la valorisation du centre se traduisent au travers de la zone « UA » et de ses règles spécifiques, notamment concernant l'aspect extérieur des constructions et les réhabilitations qui sont soumises à des règles strictes et qualitatives.
- ✓ Enfin, la délimitation des zones urbaines correspond également aux secteurs les mieux pourvus en réseaux numériques (présents le long des principaux axes de circulation) comme le montre la cartographie ci-dessous (en rouge / orangé les secteurs les mieux desservis):



ORIENTATION II - UNE VILLE FONCTIONNELLE ET ATTRACTIVE

II – 1 – CONFORTER L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET SA DIVERSITE AINSI QUE LES EMPLOIS DE LA VILLE

La commune souhaite soutenir une dynamique économique déjà existante sur son territoire au travers d'une mixité des fonctions urbaines, du maintien d'une économie à part entière, y compris agricole, et du soutien à ses commerces de proximité.

En cohérence avec les exigences du SCOT, le PLU inscrit une volonté forte sur cette dernière question en ciblant les secteurs où seront autorisés les futurs commerces et en les interdisant ailleurs sur le territoire.

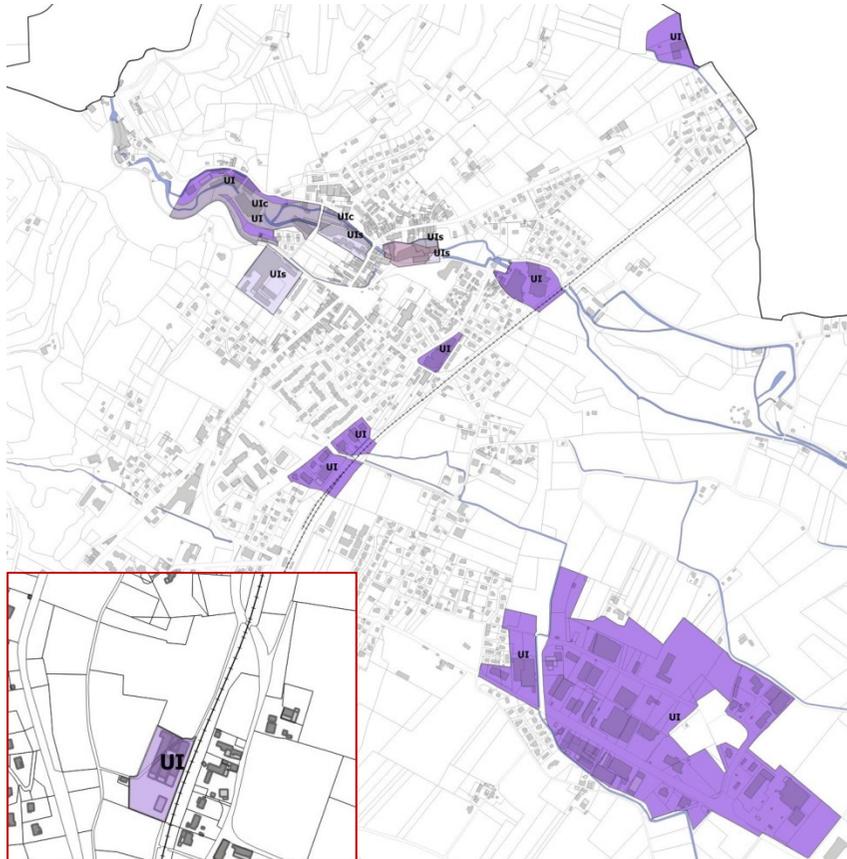
TRADUCTION GRAPHIQUE / AUTRES OUTILS / OAP

- ✓ Le maintien d'une grande partie des zones « UI » et la création de la zone « UIs » (avec services) dédiées exclusivement aux activités économiques et dans lesquelles l'habitat est interdit.
- ✓ L'augmentation de la surface des zones agricoles de plus de 230 hectares afin de restituer à cette activité les terres qui lui sont réellement nécessaires.
- ✓ Des linéaires commerciaux afin de préserver les commerces de proximité existants sur les principaux pôles identifiés ;
- ✓ Des secteurs de diversité commerciale autour des 3 pôles commerciaux existants et à renforcer, seuls secteurs de la commune dans lesquels l'artisanat et le commerce sont autorisés. Une mesure forte qui répond aux attentes du SCOT en la matière.
- ✓ La création de 2 STECAL pour le maintien d'activités existantes en zone agricole vers la limite avec la commune de Vourey au Nord / Est du territoire.

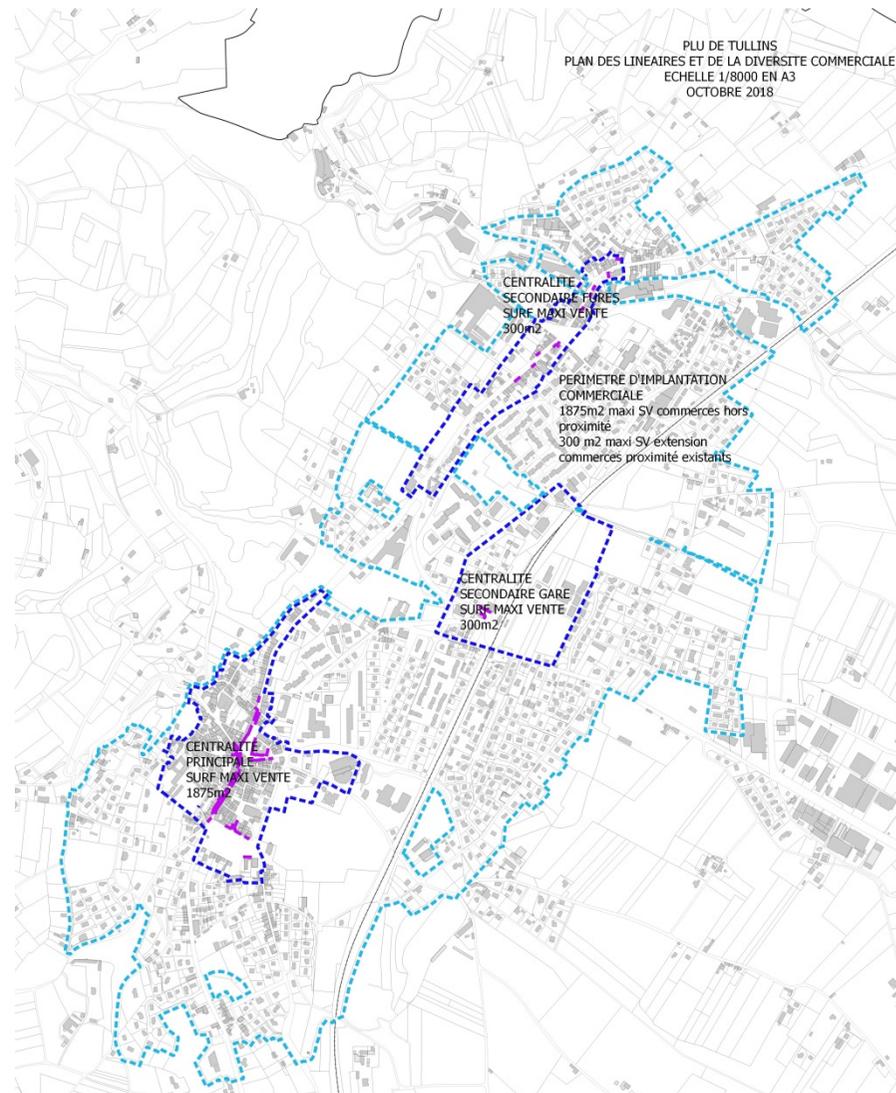
TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- ✓ La vocation économique exclusive pour les zones « UI » et « UIs ».
- ✓ Le changement de destination uniquement vers l'artisanat et le commerce de détails, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle pour les linéaires commerciaux.
- ✓ L'interdiction de l'artisanat et du commerce de détail ailleurs que dans les secteurs de diversité commerciale.

Les zones dédiées à l'activité économique (UI) :



Les linéaires commerciaux et les secteurs de diversité commerciale :



II – 2 – AMELIORER LES DEPLACEMENTS

Dans un souci de fluidité de la circulation, de sécurité et de confort des usagers et avec l'objectif d'améliorer les performances énergétiques et l'impact des déplacements sur la qualité de l'air les élus souhaitent améliorer les déplacements sur la commune.

Le renforcement de l'attractivité du pôle gare est également un enjeu important dans le cadre de cette révision.

TRADUCTION GRAPHIQUE / AUTRES OUTILS / OAP

- ✓ Les emplacements réservés liés à la sécurisation des voiries (aménagement trottoirs notamment) ou à la création de modes doux (n°2, 5, 7, 11) ;
- ✓ La définition d'un secteur d'intensification urbaine avec une densité minimum dans un secteur large à proximité de la gare ;
- ✓ Une hiérarchie dans les zones qui va également dans le sens de la densification de ces secteurs.
- ✓ Les OAP qui prennent toutes en compte la problématique des déplacements en préconisant notamment des liaisons piétonnes, des voiries à minima, porteuses de qualité paysagères et souvent de modes doux, le traitement des accès et de la desserte des zones, les liaisons avec les arrêts de TC, des localisations préférentielles de parkings,...
- ✓ L'OAP n°6 « gare » qui prévoit en outre le renforcement de la mixité à proximité de cet équipement structurant et des densités plus importantes dans ce secteur central et stratégique.

Le tableau et la carte des secteurs de densités minimum dans le secteur gare :

Dans le secteur 1 :

CES minimum	Hauteur minimum
0.25	R+1
0.17	R+2
0.12	R+3

Dans le secteur 2 :

CES minimum	Hauteur minimum
0.20	R+1
0.14	R+2
0.10	R+3

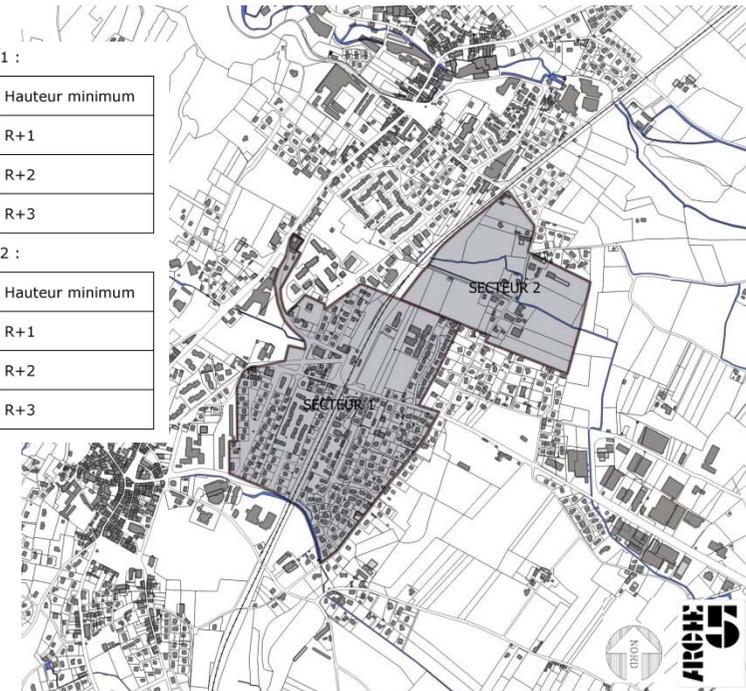


Illustration avec l'OAP n°6 – Gare



II – 3 – CONFORTER LA FONCTION DE LOISIRS

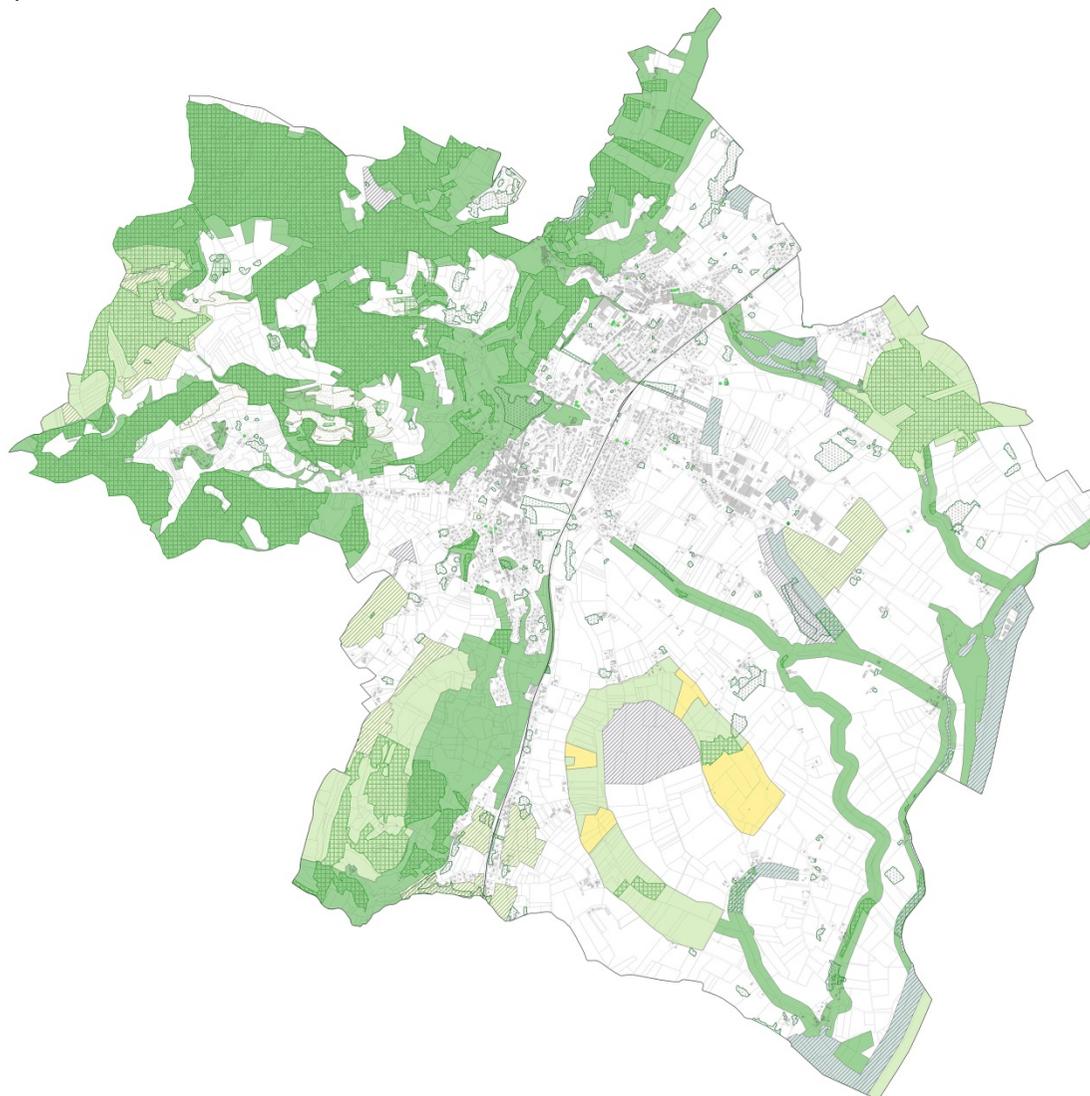
Dans son optique de développement et d'amélioration de la qualité des services sur la commune, les élus souhaitent également s'appuyer sur les éléments remarquables pour développer l'attractivité sur le plan touristique et de loisirs.

TRADUCTION GRAPHIQUE / AUTRES OUTILS / OAP

- ✓ Les emplacements réservés dédiés à l'amélioration des cheminements doux ;
- ✓ Le classement en zone N de l'ensemble du pied du massif des Chambarans, des berges de l'Isère, des corridors de part et d'autre des ruisseaux qui relient ces deux grandes entités naturelles et des espaces protégés à valoriser (boucle des Moiles notamment).
- ✓ De nombreuses protections paysagères ou espaces verts à créer (notamment des « fils » entre les grands espaces naturels ont été inscrits dans les OAP. Elles n'ont pas nécessairement de traduction réglementaire car leur dimensionnement et positionnement reste à affiner.
- ✓ Un STECAL pour le développement de l'activité touristique du château de ST Jean de Chépy.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- ✓ La possibilité dans toutes les zones « U » d'implanter des hébergements hôteliers et touristiques.



ORIENTATION III - UN CADRE DE VIE PRESERVE

III – 1 - PRESERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS ET LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES EN ASSURANT UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DU TERRITOIRE

Le cadre naturel, patrimonial et paysager participe à l'attractivité de la commune de Tullins au même titre que la bonne desserte ferroviaire et routière ou bien que les équipements (enseignement, santé, culturel, sportif). Il s'agit dès lors de préserver ce cadre de vie et de permettre un développement de l'urbanisation cohérent, respectant ces éléments.

Pour un développement urbain équilibré, il est nécessaire de trouver **un équilibre entre les espaces agricoles, urbains et résidentiels, naturels, économiques pour garantir la qualité du cadre de vie** tout en développant raisonnablement les fonctions résidentielles et économiques sur la commune.

TRADUCTION GRAPHIQUE / AUTRES OUTILS / OAP

- ✓ L'ensemble du zonage qui prend en compte les différents atouts de la commune qu'ils soient agricoles, naturels ou urbains : équilibre entre les zones A, N et les zones U et AU qui répond aux besoins de développement prévus en définissant une enveloppe urbaine tout en préservant le cadre paysager et l'économie agricole (voir chapitre III.6.2 sur l'évolution du zonage) ;
- ✓ Les protections paysagères et environnementales sur les secteurs particuliers : pelouses sèches, zones humides, haies, bosquet, arbres, ruisseaux (voir chapitre III.5.1) ;
- ✓ L'identification du patrimoine bâti à protéger faisant partie intégrante du cadre de vie, y compris également le patrimoine agricole et les changements de destination autorisés pour une partie d'entre eux afin de préserver ce patrimoine si particulier ;

- ✓ La mise en place d'espaces verts publics attractifs participant à la qualité paysagère des sites et au cadre de vie (au travers de plusieurs OAP, Salamot, Boulun et Maisons Neuves notamment.)

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites en fonction des zones en plus des différentes règles propres à chaque zone ;
- Le permis de démolir obligatoire pour le patrimoine répertorié ;
- Les règles du chapitre sur la qualité architecturale concernant la réhabilitation et la transformation des bâtiments existants.

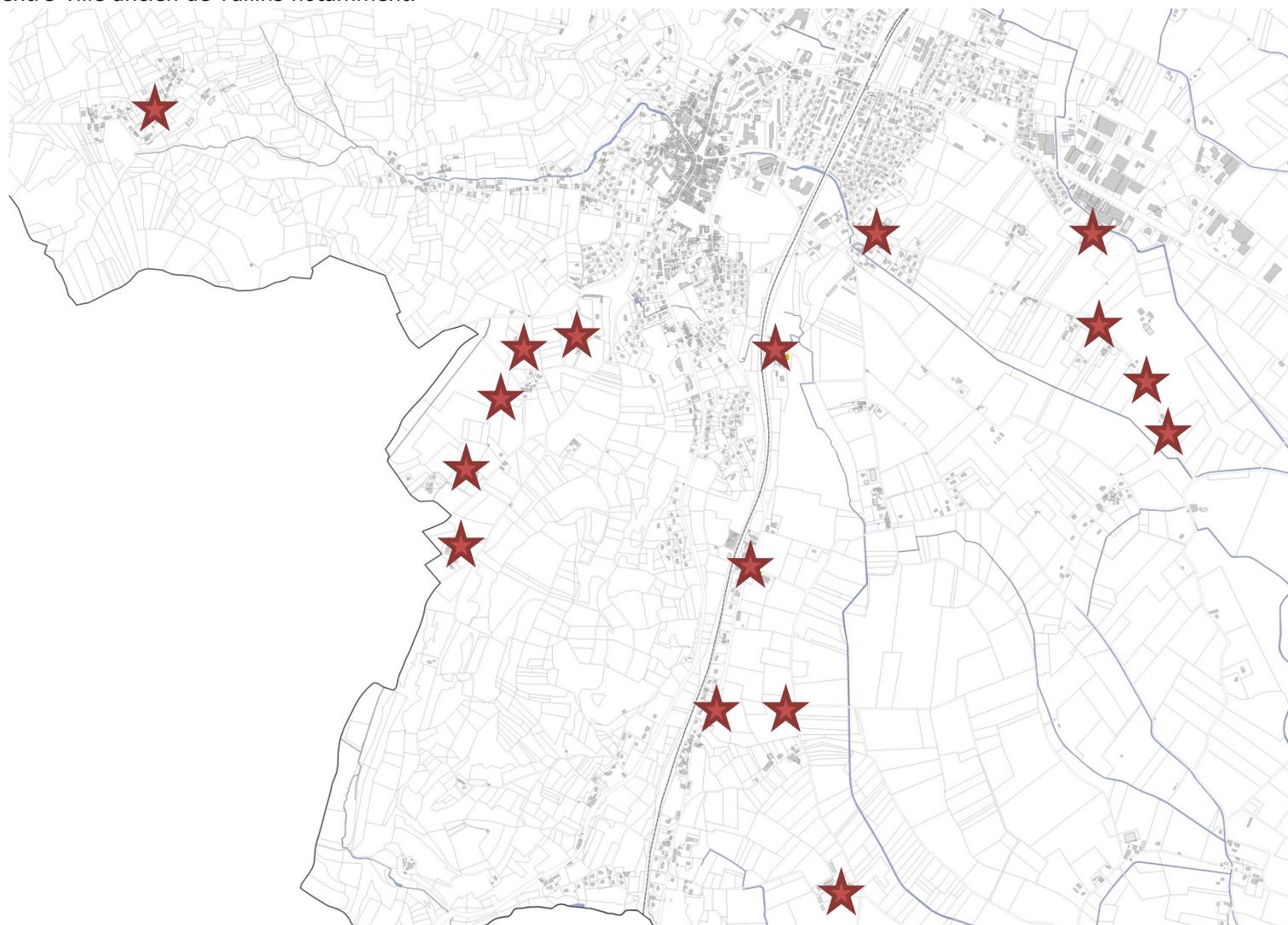
III – 2 - PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE LA COMMUNE

Le cadre paysager de la commune passe aussi par le patrimoine bâti témoin de l'histoire au fil des siècles, que ce soit des constructions emblématiques et protégées au titre des Monuments historiques (église St Laurent des Prés, château de St Jean de Chépy, maison avenue de la gare, portes dans le centre ancien de Tullins, couvent et chapelle Notre-Dame-des-Grâces), des éléments bâtis disséminés dans l'enveloppe urbaine (repéré) marquant fortement l'identité de la ville (bâtiment Parménie, ex IME Jules Cazeneuve, ou encore des friches industrielles témoins du passé particulier de Fure (friches des usines Guély, aqueduc, etc,....).

TRADUCTION GRAPHIQUE / AUTRES OUTILS / OAP

- ✓ L'information des périmètres de monuments historiques qui couvrent une partie importante de la zone urbanisée de la commune, dans le centre-ville ancien de Tullins notamment.
- ✓ L'identification du patrimoine bâti à protéger faisant partie intégrante du cadre de vie, que ce soit dans les zones urbaines ou dans les zones agricoles et naturelles et les changements de destination autorisés pour une partie d'entre eux afin de préserver ce patrimoine si particulier.
- ✓ Le STECAL autour du château de ST Jean de Chépy afin de lui permettre de développer de manière qualitative son activité touristique autour de son monument.

Carte de localisation des granges pour lesquelles est autorisé le changement de destination : toutes recensées comme patrimoine bâti excepté 1.



TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Le permis de démolir obligatoire pour le patrimoine répertorié ;
- Les règles du chapitre sur la qualité architecturale concernant la réhabilitation et la transformation des bâtiments existants.
- Des règles spécifiques et un panel remis à jour dans le cadre de la révision permettant d'assurer la qualité des réhabilitations dans la zone « UA » en particulier.
- Les règles d'implantation, d'emprise au sol, des zones « UA » et « AUa » permettant de respecter les typologies bâties existantes et de proroger ces tissus anciens spécifiques.
- Des règles spécifiques pour le STECAL de St Jean de Chépy permettant son développement limité et qualitatif.



III – 3 - PRENDRE EN COMPTE LES PAYSAGES

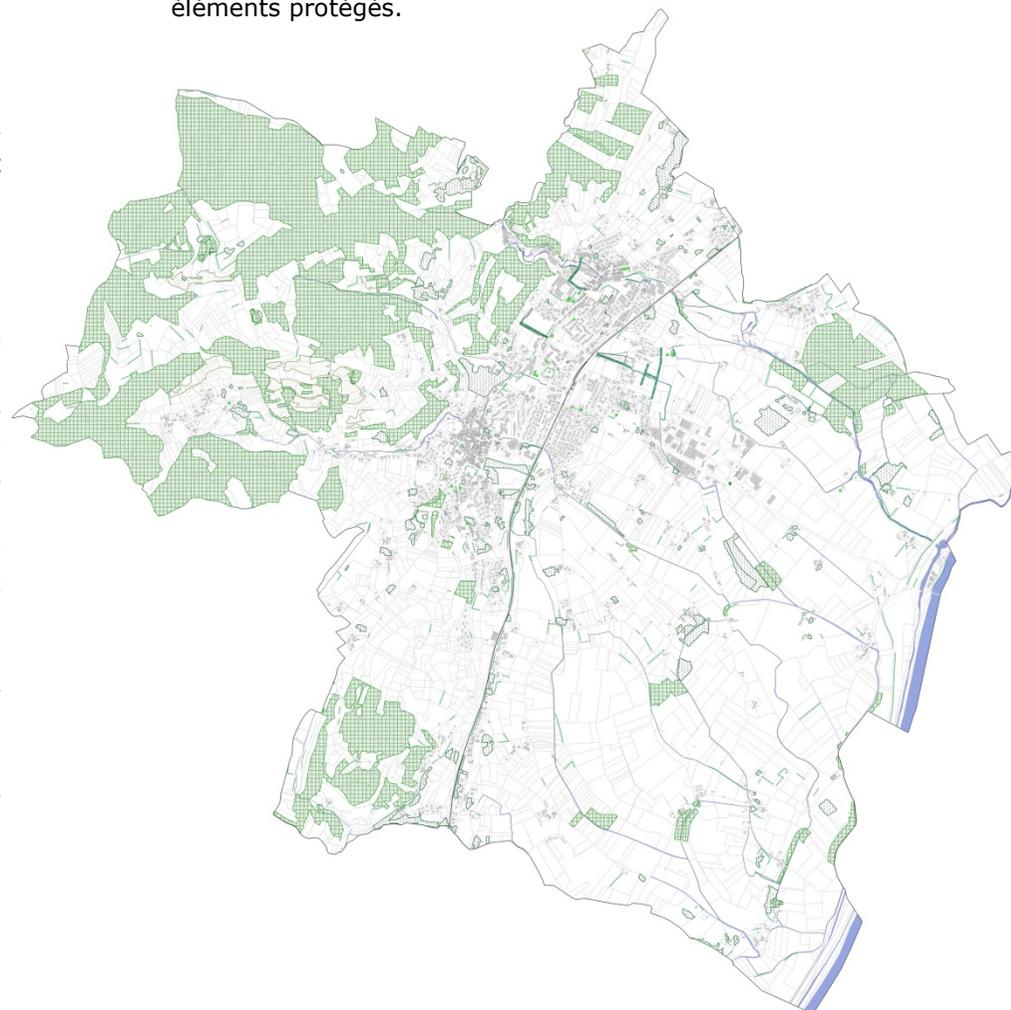
Afin de préserver les nombreuses qualités paysagères du territoire et au-delà du zonage décrit dans le paragraphe précédent protégeant les grands espaces naturels et agricoles, il s'agit également de **préserver également tous les éléments du petit paysage** que ce soit dans les zones urbaines ou les zones agricoles et naturelles.

TRADUCTION GRAPHIQUE / AUTRES OUTILS / OAP

- ✓ Un zonage qui n'étend pas les zones constructibles et qui, au contraire, respecte et met en valeur les formes urbaines existantes en recréant des coupures vertes (agricoles et naturelles) entre les hameaux bâtis lorsque cela est possible (déclassement des parcelles non bâties en extension urbaine ou en limite de zone bâtie) ;
- ✓ Le zonage des zones N (naturelle), Nzh (naturelle zone humide) et Ns (naturelle d'intérêt scientifique) qui représentent plus de 42% du territoire communal
- ✓ La reconduction de la quasi-totalité des Espaces Boisés Classés du PLU actuel (les quelques exceptions supprimées ont été remplacées par des protections paysagères plus souples réglementairement, l'un d'entre à disparu) ;
- ✓ L'introduction de nouvelles protections paysagères au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme permettant de mieux protéger les petits éléments paysagers : arbres, haies, bosquets,....
- ✓ Les protections paysagères au titre du même article pour des ensembles spécifiques : pelouses sèches, zones humides, ruisseaux ;
- ✓ Dans les OAP concernées, des prescriptions sur le traitement des clôtures en particulier en limite avec les espaces agricoles ou naturels périphériques des zones à urbaniser.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites en fonction des sous-zones N, en plus des différentes règles propres à chaque zone ;
- Une déclaration préalable est obligatoire pour les abattages des éléments protégés.



III – 4 - PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

Le territoire communal est fortement exposé aux risques naturels, tant avec les inondations (crues de l'Isère, ruissellements des versants, crues rapides des petits cours d'eau, ...) que les mouvements de terrain (glissements et effondrements localisés, retrait-gonflement des argiles, ...).

Les risques naturels sont présents sur la commune et exposés dans le PPRI Isère Ava, la carte d'aléas et le TRI de la Fure.

Le PLU intègre aussi bien les risques (naturels et technologiques) que les nuisances acoustiques.

TRADUCTION GRAPHIQUE / AUTRES OUTILS / OAP

- ✓ Un zonage général qui décline les secteurs fortement affectés par un aléa fort ou très fort pour les différents risques, surtout dans le tissu urbain.
- ✓ Un report du périmètre du PPRI et un renvoi vers les servitudes d'utilité publique.
- ✓ Un report de la carte des aléas remise à jour par les services de la DDT de l'Isère.
- ✓ Le renvoi au TRI de la Fure pour les secteurs impactés.
- ✓ Un report des bandes définies par le classement sonore des infrastructures bruyantes que sont la voie ferrée, l'autoroute A49 et les RD1095 et RD45.
- ✓ Dans les OAP, la mise en place de prescriptions sur la gestion des eaux pluviales pour limiter l'aggravation des risques en aval hydraulique, mais aussi sur les nuisances acoustiques.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- ✓ Le règlement intègre les différents éléments présents dans la carte d'aléas et dans le PPRI Isère-Aval.
- ✓ Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales est intégré dans le règlement du PLU afin de limiter les ruissellements et préserver les secteurs en aval de l'urbanisation. Plusieurs zones

sont ainsi identifiées en fonction du risque et de la capacité d'infiltration des sols.

- ✓ Le règlement prévoit également un coefficient d'emprise au sol et un coefficient de pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

III – 5 - PRESERVER ET VALORISER LA RESSOURCE EN EAU

La ressource en eau est très présente sur la commune, avec les différents cours d'eau (Isère, Fure, Salamot, ...) et des milieux humides remarquables mais aussi avec plusieurs captages d'eau potable et une station d'épuration qui traite les eaux usées de plusieurs communes.

TRADUCTION GRAPHIQUE / AUTRES OUTILS / OAP

- ✓ Les périmètres immédiats et rapprochés des différents captages d'eau potable sont classés en zone A ou N, y compris celui du Salamot, récemment abandonné par le Pays Voironnais.
- ✓ Une bande tampon de 50m de part et d'autre des cours d'eau est classée en zone N, avec un développement urbain limité.
- ✓ Tous les milieux humides identifiés dans l'inventaire du département de l'Isère sont classés en zone Nzh ou Azh.
- ✓ Les OAP intègrent à la fois les milieux humides existants mais aussi la gestion des eaux pluviales.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- ✓ Le règlement reprend les prescriptions des Déclarations d'Utilité Publique des différents captages.
- ✓ Il intègre les éléments du schéma directeur de gestion des eaux pluviales, avec une gestion à l'échelle de l'opération d'ensemble ou de la parcelle, en fonction des zones.
- ✓ Le règlement affiche des exigences pour le raccord au réseau d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) sur la quasi-totalité du territoire.

III – 6 - PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX LIES A L'ENERGIE ET AUX DECHETS

Dans un contexte de changement climatique et de lutte contre la vulnérabilité énergétique des ménages, le PLU vise la réduction des consommations énergétiques liées aux besoins de chauffage et de logements mais aussi la production d'énergie renouvelable, l'amélioration de la qualité de l'air et la gestion des déchets.

TRADUCTION GRAPHIQUE / AUTRES OUTILS / OAP

- ✓ Les différentes zones ouvertes à l'urbanisation sont situées dans l'espace préférentiel de développement défini par le SCOT, à proximité de la gare ferroviaire ou d'un arrêt de transport en commun.
- ✓ Les OAP intègrent une trame viaire mais également des cheminements doux permettant de mailler le territoire et rapprocher les habitants des modes alternatifs à la voiture individuelle.
- ✓ L'étirement linéaire est stoppé, grâce notamment à la mise en place d'une zone Aco le long de la RD45 ou de la RD1092.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Le règlement autorise et encadre la réhabilitation du bâti ancien, surtout dans les centres-bourgs de Tullins et de Fures. Il autorise également des dérogations en cas d'isolation thermique par l'extérieur.
- Le règlement encadre l'installation des panneaux photovoltaïques sur les toitures ou les façades.
- Le règlement demande la prise en compte de la collecte des déchets dans les opérations d'ensemble.

III.4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

III.4.1. LA DELIMITATION DES ZONES

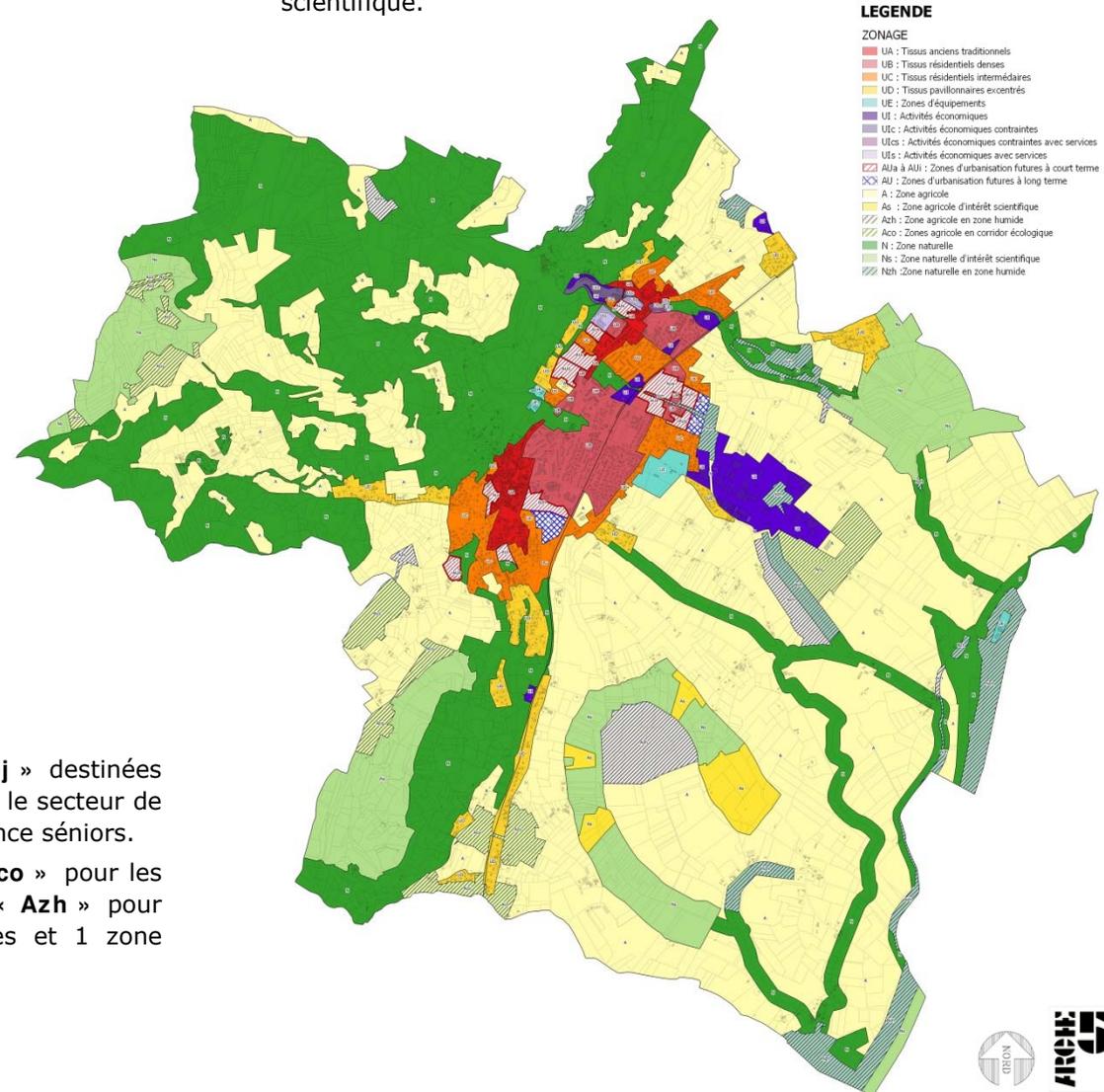
Le PLU divise le territoire tullinois en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Ce règlement graphique permet de répondre à tous les objectifs du PADD pour garantir :

- ✓ Un développement urbain maîtrisé et économe
- ✓ Une ville fonctionnelle et attractive
- ✓ Un cadre de vie préservé

Elles se décomposent ainsi :

- ▶ **6 zones urbaines « U »** : 4 mixtes « **UA** », « **UB** », « **UC** », « **UD** » et destinées à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat et de commerces de détails sous conditions, trois zones destinées à accueillir les activités « **UI** » pour les secteurs « classiques », « **UIc** » pour les secteurs concernés par des contraintes liées notamment à des risques naturels importants, « **UIs** » pour les secteurs pouvant accueillir des activités de service et « **UIcs** » pour les secteurs possédant les 2 caractéristiques précitées.
- ▶ **11 zones d'urbanisation future** : de « **AUa** » à « **AUj** » destinées à accueillir une dominante d'habitations et « **AUk** » sur le secteur de Troussatière destiné à accueillir un EHPAD et une résidence seniors.
- ▶ **1 zone agricole** : « **A** » sans contraintes, 1 zone « **Aco** » pour les secteurs situés dans des corridors écologiques, 1 zone « **Azh** » pour les secteurs agricoles comprenant des zones humides et 1 zone « **As** » pour les secteurs agricoles d'intérêt scientifique.
- ▶

1 zone naturelle : « **N** » correspondant à la zone naturelle générale, 1 zone « **Nzh** » pour les secteurs naturels comprenant des zones humides et 1 zone « **Ns** » pour les secteurs naturels d'intérêt scientifique.



Les zones mixtes à dominante d'habitat

La ville s'engage dans la poursuite de la construction de logements mais à un rythme contrôlé pour préserver le cadre de vie, tout en assurant un équilibre économique et financier dans son fonctionnement. Elle souhaite atteindre 0.7% de croissance annuelle de population soit une population des ménages d'environ 8500 personnes en 2028 ce qui est cohérent avec son niveau d'équipements. Cet objectif se traduit par une production de logements d'environ 65 logements / an.

Le calibrage global des zones constructibles (« U » et « AU indicées ») est basé sur l'étude des capacités du territoire et permet d'assurer le nombre de logements pour accueillir les nouveaux habitants issus du scénario souhaité d'évolution de la population et pallier le phénomène de vacance tout en répondant aux objectifs du SCOT de la RUG et du PLH de la CAPV (en cours d'élaboration mais dont les chiffres ont été arrêtés concomitamment au PLU).

La zone urbaine mixte est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'habitation (sous conditions de mixité sociale pour certains secteurs), la restauration, les activités de service, l'hébergement hôtelier, les équipements de tous types, les bureaux et l'industrie sous conditions.

Elle regroupe des secteurs urbanisés à différentes époques de construction de la ville et présentant des caractéristiques urbaines (typologies, densités,...) nécessitant des secteurs aux spécificités propres.

Le zonage établit ainsi une hiérarchie des zones à dominante d'habitat « UA » / « UB » / « UC » / « UD » / « AU indicées » à travers leur règlement, les réalités du territoire et la volonté de mutation des tissus (en cohérence par exemple avec les secteurs d'intensification urbaine du SCOT). La principale règle permettant d'offrir des formes urbaines diversifiées concerne les hauteurs maximum autorisées : en cohérence

avec les hauteurs existantes dans le PLU, elles vont de 15 mètres pour la zone la plus dense « UB » à 10 mètres pour la zone la moins dense « UD ». Pour les zones « AU indicées », le règlement graphique propose des hauteurs différenciées en fonction de la situation par rapport à l'environnement bâti (une seule zone « AU indicées » peut donc proposer deux règles de hauteurs différentes). Concernant les emprises au sol, le choix a été fait de ne pas en imposer en zone « UA » et « UB » : en zone « UA » pour permettre de respecter des formes urbaines plutôt denses et occupant l'espace au sol et en zone « UB » pour ne pas limiter la constructibilité de ces secteurs centraux bien desservis par les équipements. La zone « UC » possède un CES de 30% pour respecter les caractéristiques des tissus existants et garder le caractère verdoyant de la commune. La zone « UD » qui n'a pas pour objet de se densifier possède un CES de 15% pour les nouvelles constructions.

La zone UA

Elle correspond aux tissus urbains traditionnels des bourgs de Tullins et de Fures composés de constructions implantées en ordre continu et dont les caractéristiques relèvent de la centralité ancienne. Ces secteurs très identifiables ont été classés en zone UA englobant l'ensemble de ces éléments construits jusqu'à la rencontre avec des formes urbaines plus modernes qui marquent le changement de typologies ainsi des ambiances urbaines d'une autre nature et qui induisent des règles d'implantation différentes (et donc un zonage différent dans le PLU).

Dans cette zone, les capacités des équipements collectifs permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère dans le contexte traditionnel. Dans un souci de diversité des fonctions, cette zone a principalement pour vocation l'accueil de constructions à usage d'habitat, d'équipements et d'activités commerciales de proximité et de services, en autorisant les activités industrielles (constructions artisanales du secteur de la construction) non nuisantes.

La densité et la centralité de ces centres anciens doivent être maintenues, voire renforcées afin de conforter leur dynamisme. Cela repose sur des possibilités de renouvellement urbain plutôt que d'urbanisation nouvelle. Dans ces secteurs, la continuité des espaces bâtis et leurs relations avec les espaces publics est primordiale. A cet égard, les constructions se font à l'alignement et un travail sur les espaces publics, lieux de « respiration » reste un objectif des élus: boulevard Michel Perret, rues piétonnes, places dans le centre-bourg de Tullins,...

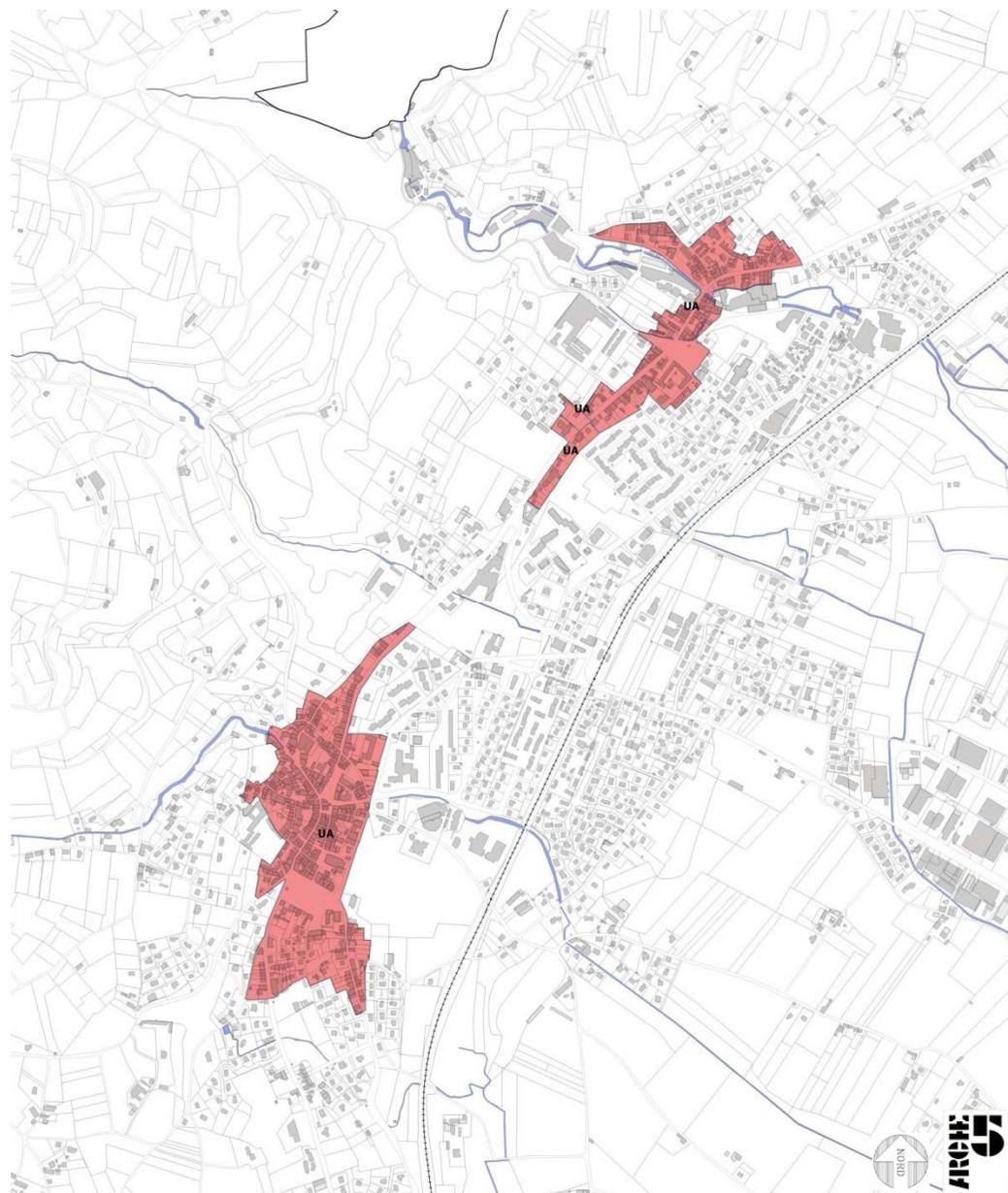
La zone UA est une zone déjà bien bâtie mais possède des potentiels de densification et de renouvellement urbain.

La zone UB

Elle correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel assez dense avec la possibilité d'admettre des équipements publics et des activités économiques non nuisantes.

Le secteur UB correspond principalement aux :

- secteurs de constructions en immeubles collectifs à vocation résidentielle qui se sont constitués en extension des centres-bourgs anciens de Tullins et de Fures regroupant notamment un certain nombre d'équipements structurants de la ville (collège, écoles, gymnase, poste, hôpital,...),
- secteurs mixtes situés à l'intérieur du périmètre d'intensification urbaine du SCOT autour de la gare et comprenant des tissus divers y compris plus pavillonnaires mais pour lesquels une densification plus importante est rendue possible,



Le secteur UB s'étend au Nord/Est du centre-bourg de Tullins en passant par :

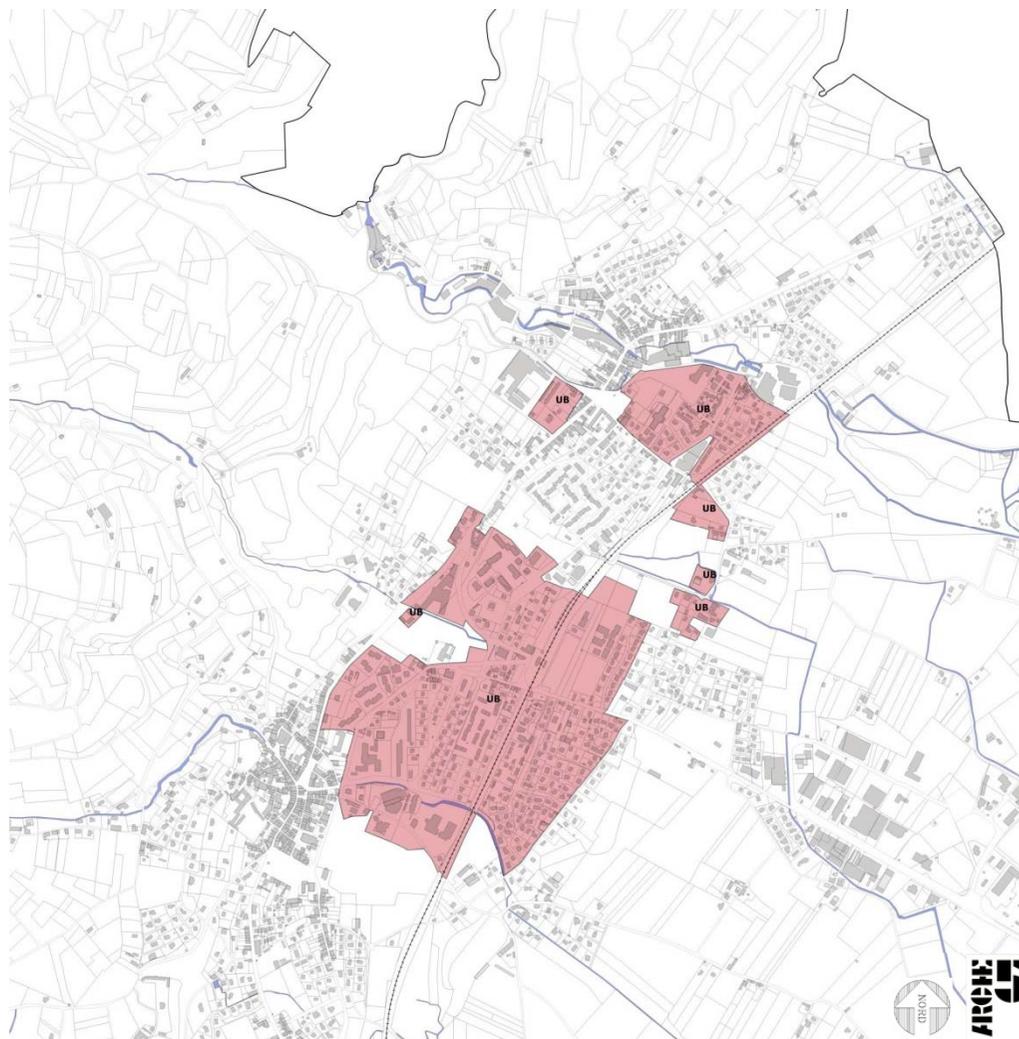
- la résidence les Noyers,
- la zone d'équipements de part et d'autre de l'avenue de la Contamine,
- le quartier de la Contamine,
- les lotissements jusqu'à la route de St-Quentin au Nord et la rue de la Chevalerie à l'Est (Le Village, le Pré Lusset, le Clos de Il Perrière, le Clos de la chevalerie, les lotissements des Roses, du Pré du Bourg,...),
- le lotissement Plein Sud et les nouvelles constructions à l'entrée du quartier du Salamot y compris l'IME,
- le quartier au Nord de la gare jusqu'à la résidence Jules Cazeneuve et l'hôpital Michel Perret
- le quartier autour du ruisseau du Salamot,
- le quartier allant de la voie ferrée jusqu'à la rue Hector Berlioz et la rue du Thénevet au Sud et comprenant la salle des fêtes,
- le quartier situé entre la rue des Battoirs et le boulevard Michel Perret.

Ces secteurs regroupent en majorité des opérations d'habitat collectif par un parcellaire spécifique et des reculs importants par rapport aux voies.

Même si les terrains disponibles sont peu nombreux, Le PLU met en place des dispositions réglementaires de nature à permettre une densification de cette zone.

La zone UC

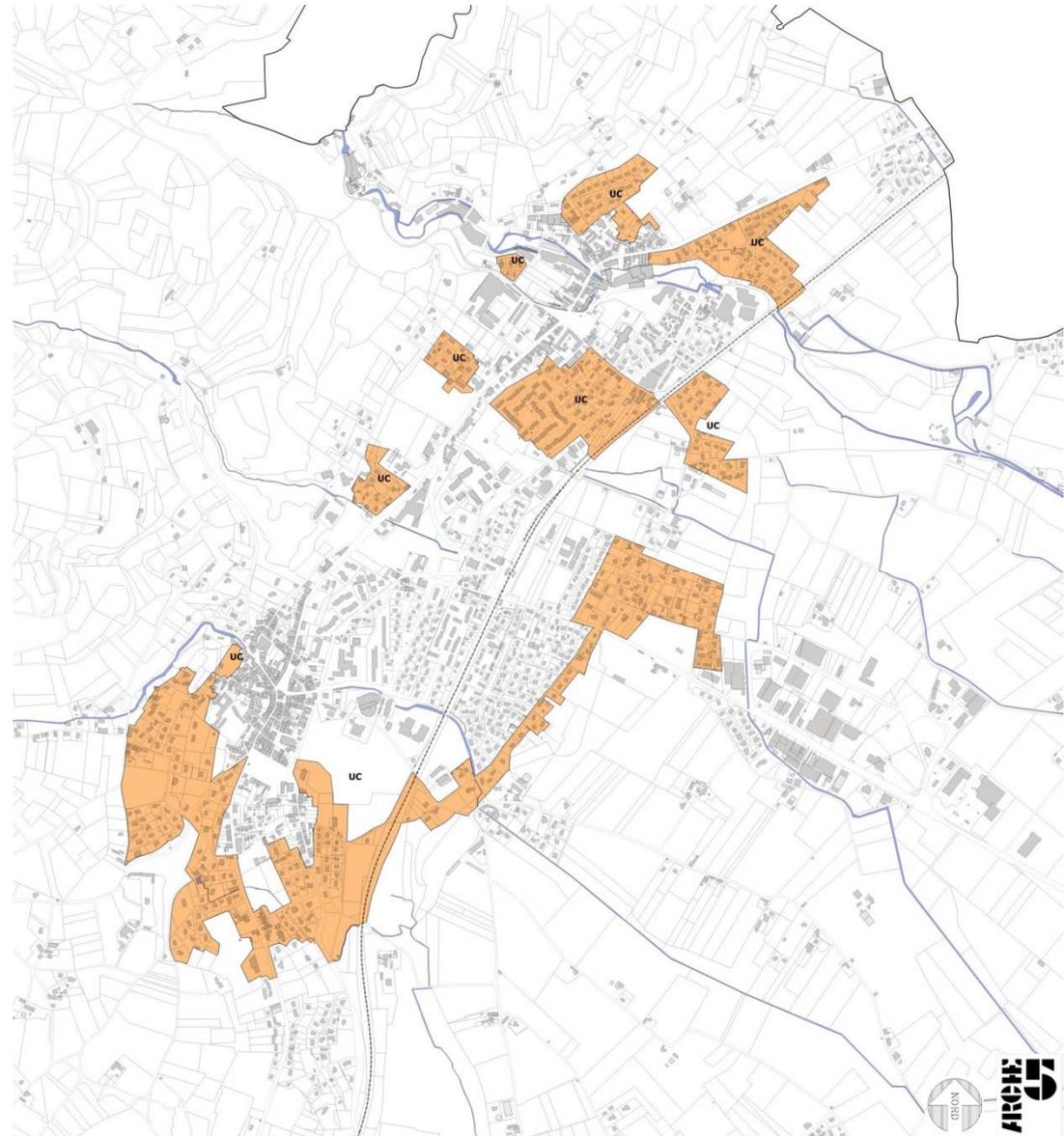
Elle correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel peu dense avec la possibilité d'admettre des équipements publics et des activités économiques non nuisantes.



Le secteur UC regroupe à la fois des ensembles de maisons individuelles isolées et des opérations d'habitat jumelé ou groupé ainsi que des petits collectifs. Ces secteurs sont situés dans (ou à proximité de) l'espace préférentiel de développement du SCOT. Les principaux secteurs concernés sont :

- Les quartiers situés au Nord/Est de Fures : en dessous du chemin de Renage, du lotissement domaine de La Merlière jusqu'à la route de Grenoble,
- Les lotissements situés de part et d'autre du chemin de St Jean de Chépy en dessous de la route de Grenoble,
- Les lotissements et copropriétés situés autour de la rue de la Cressonnière jusqu'à la voie ferrée,
- Le lotissement les Murettes,
- Le quartier situé entre la mairie et le boulevard Michel Perret,
- Les lotissements La Bousse, les Lilas situés au bout de la rue du Salamot,
- Les lotissements Plein Sud, le Revol et le Clos des Roches situés à l'Est de l'avenue de St Quentin,
- Les constructions situées au Sud de la rue de la Chevalerie,
- Les quartiers situés au Sud/Ouest et au Sud/Est du centre-bourg de Tullins du lotissement Le Clos du Paradis jusqu'au lotissement Belval en face du cimetière de Tullins.

Le PLU met en place des dispositions réglementaires de nature à permettre une évolution de l'urbanisation compatible avec les caractéristiques urbaines de ces secteurs (dominante d'habitat individuel et individuel groupé, semi-collectif).



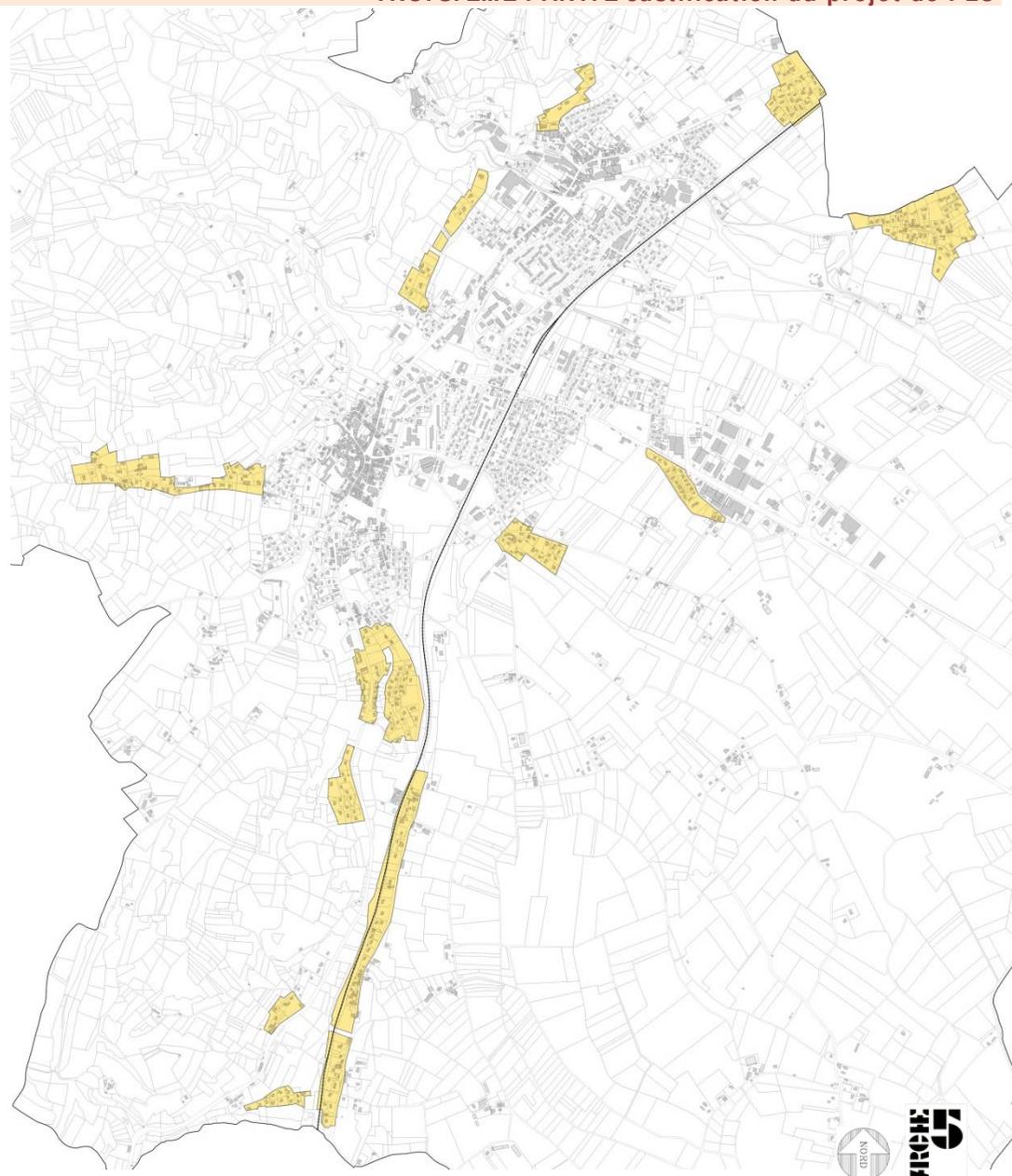
La zone UD

Elle correspond à l'identification d'une urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel peu dense avec la possibilité d'admettre des équipements publics et des activités économiques non nuisantes. Ces secteurs composés d'habitations individuelles isolées situés sur des terrains plats (dans la plaine) ou inscrits dans de fortes pentes, sont excentrés par rapport aux centre-bourgs, aux réseaux ou aux équipements. Ils ne bénéficient notamment pas ou peu de l'assainissement collectif.

Le secteur UD correspond aux hameaux de :

- St Jean de Chépy,
- Le Pavé,
- Le quartier au-dessus du chemin de Criel vers le cimetière de Fures,
- Le lotissement le Clos du Verger et les quelques constructions le long de l'impasse des Sablons,
- Le quartier chemin des Grands Champs,
- Le hameau de La Méarie,
- Les quartiers situés au Sud du cimetière de Tullins jusqu'en limite avec Poliénas comprenant les hameaux de Tizin et Malatras.

Ce secteur ne dispose que de très peu de possibilité d'urbanisation nouvelle et le PLU met en place des dispositions réglementaires ne permettant qu'un développement très limité afin de maîtriser le développement de l'urbanisation à caractère essentiellement résidentiel.



Les zones destinées à l'accueil d'équipements

« **La zone urbaine équipements** est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Elle concerne 4 secteurs sur la commune :

- La STEP au bord de l'autoroute,
- La zone d'équipements sportifs de part et d'autre de la route de ST Quentin,
- La mairie et les équipements situés autour de cette dernière (MJC, services techniques, crèche,...) en 2 secteurs.

L'objectif de ces zones est de n'autoriser que les équipements d'intérêt collectif et les services publics et de ne pas créer de confusion sur le devenir de ces sites (ni d'éventuels potentiels pour le développement de l'habitat).

Comme pour les zones réservées aux activités, ces zones spécifiques ont pour objet de protéger certains secteurs publics (déjà existant) d'une mutation vers d'autres fonctions.

Il est à noter que les équipements publics sont par ailleurs autorisés dans les autres zones du PLU afin de permettre la mixité urbaine partout ailleurs.



Les zones à dominante d'activités

La ville a inscrit dans son PADD la volonté de soutenir la dynamique économique sur son territoire communal. Plusieurs zones U sont ainsi exclusivement destinées à accueillir les constructions à usage d'activités économiques, y interdisant l'habitat.

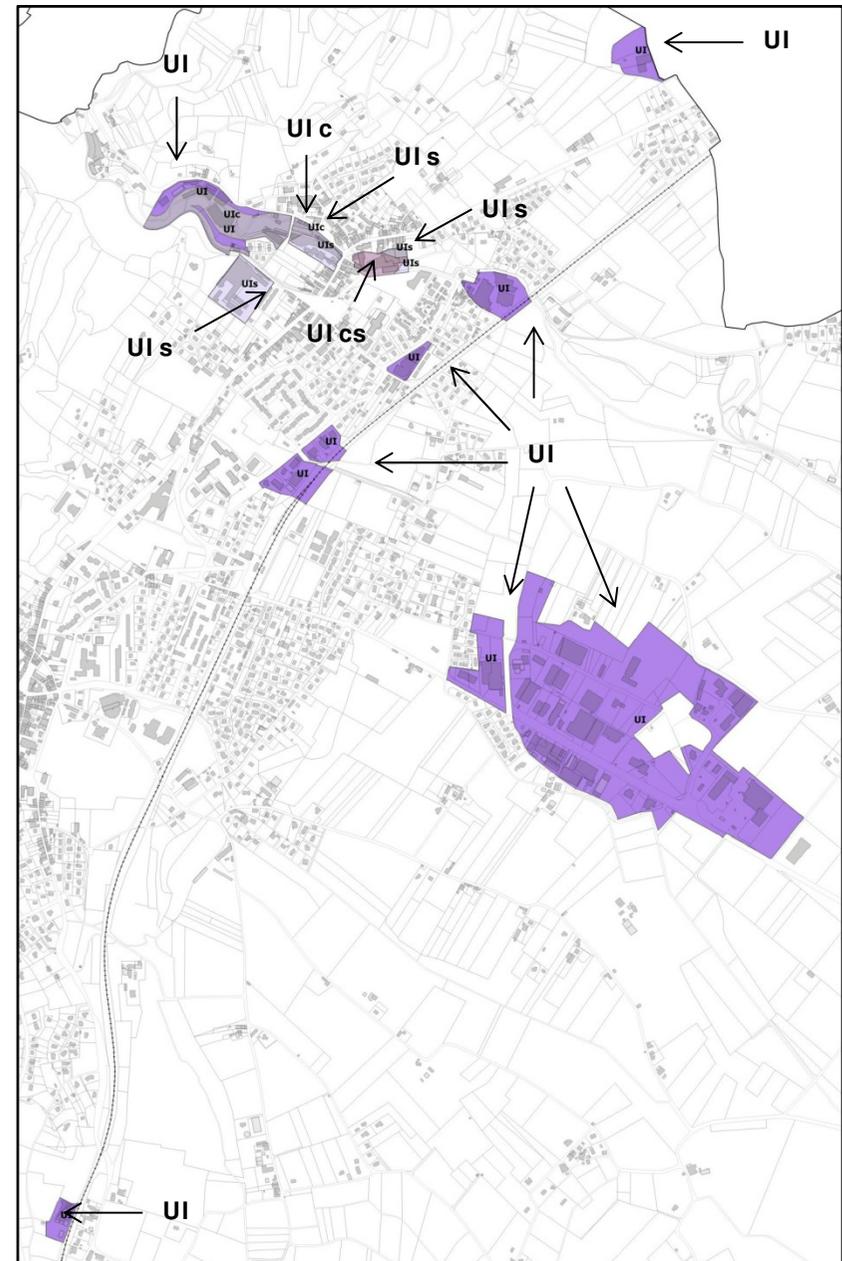
« La zone urbaine activités « UI » est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'activités économiques.

La zone comprend plusieurs secteurs :

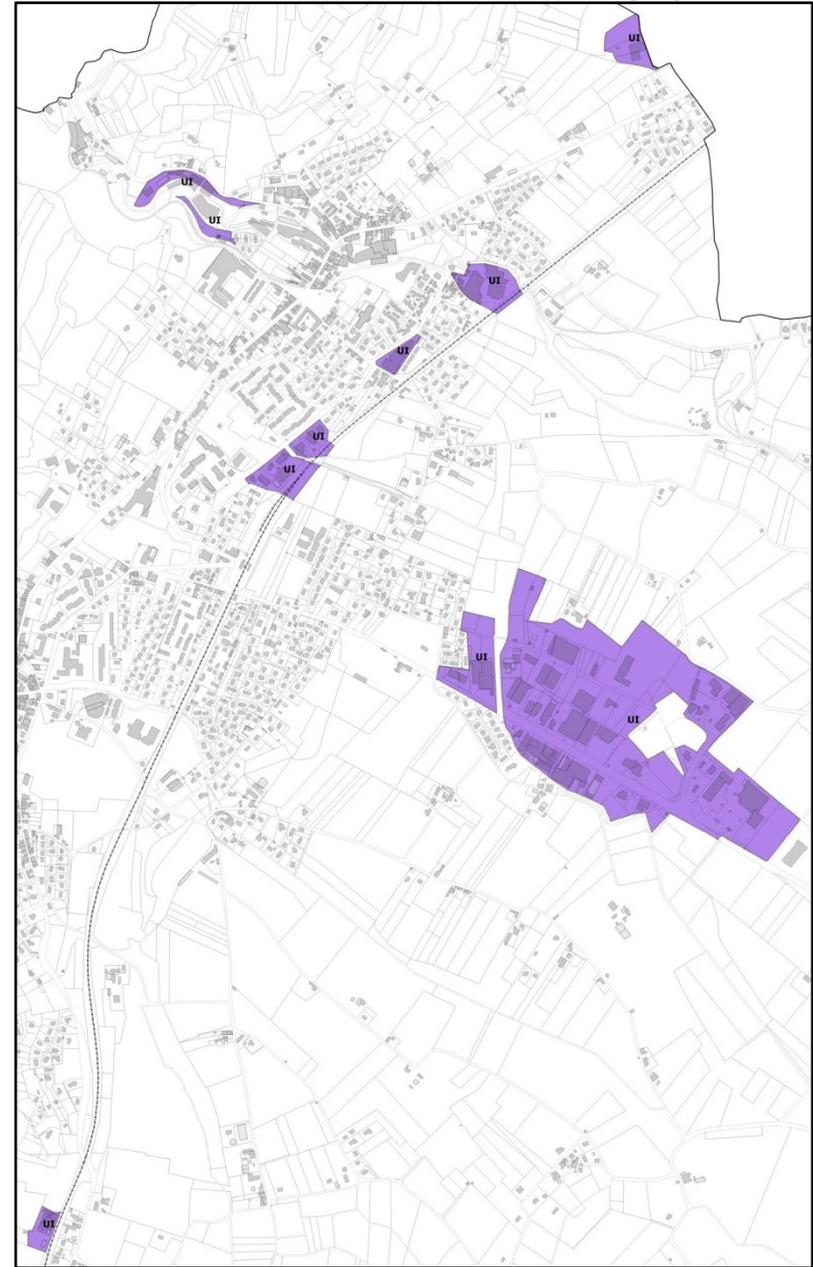
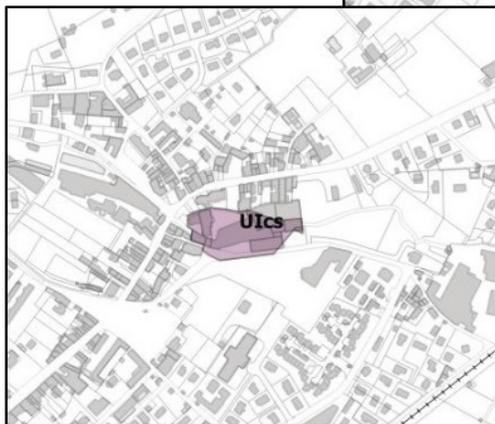
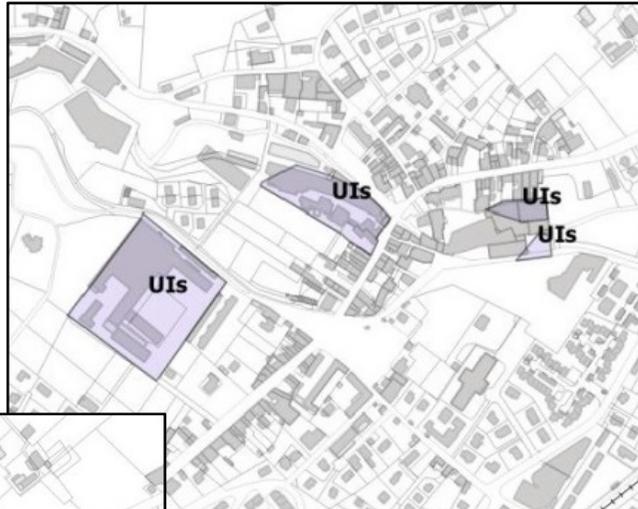
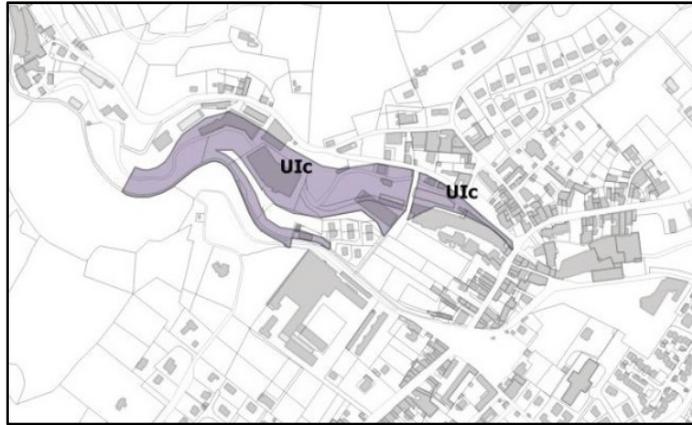
- La zone d'activité du Peuras située de part et d'autre de la route de Saint-Quentin en entrée de ville comprenant également le site de la déchetterie et l'aire d'accueil des gens du voyage
- La ZA de la Cressonnière au Nord de la gare située le long de la voie ferrée
- La ZA du Lux située également le long de la voie ferrée en remontant vers Fures
- Le site de l'usine « Paraboot » le long de la rue Hector Berlioz également le long de la voie ferrée
- Les sites des papeteries Guély et les activités situées le long de la Fures en remontant la route de Renage ou au Sud du boulevard Michel Perret dans le centre-bourg de Fures
- Le site de l'usine ABK en dessous de la rue des Battoirs
- Une entreprise isolée au Nord de la commune en limite avec Vourey
- Les bâtiments d'exploitation de la carrière au Sud de la commune à l'Ouest de la voie ferrée.

La zone comprend un sous-secteur « UIs » (situé dans l'espace préférentiel du SCOT) dans lequel sont autorisées les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

La zone comprend un sous-secteur « UIc » situé dans des zones de risques naturels forts (crues autour de la Fure) qui nécessitent des restrictions dans les occupations du sol : interdire les dépôts et stockages, certains types d'activités polluantes.



La zone comprend un sous-secteur « UIcs » situé dans des zones de risques naturels forts (crues autour de la Fure) qui nécessitent des restrictions dans les occupations du sol : interdire les dépôts et stockages, certains types d'activités polluantes et dans lequel sont autorisées les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.



Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont de deux types et répondent toutes principalement à l'objectif du PADD de répondre au besoin en logements (excepté la zone « AUk ») afin de pouvoir accueillir de nouveaux habitants selon l'ambition des élus :

Le premier type concerne les zones dont les réseaux à proximité sont suffisants et qui sont classées en zone AU indicées » :

« Les zones à urbaniser « AUa » à « AUj » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation dominante d'habitat et correspondant à des secteurs et des densités différenciées :

« AUa » : Fures, « AUb » : Murette, « AUc » : Boulun Nord, « AUd » : Boulun Sud, « AUe » : Salamot, « AUf » : Révolaz Nord, « AUg » : Révolaz Sud, « AUh » : Maisons Neuves, « AUi » : Ex IME, « AUj » : Chatroux.

La zone à urbaniser « AUk » : Troussatière est destinée à l'accueil d'un EHPAD et d'une résidence seniors.

Des orientations d'aménagement et de programmation et, le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones.

Dans les secteurs « AUa » « AUb » « AUc » « AUd » « AUe » « AUf » « AUg » « AUh » « AUi » « AUj » « AUk », les constructions sont autorisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble sur chacun des secteurs.

Dans le secteur « AUi Ex IME », les constructions sont autorisées à condition que les accès puissent s'effectuer de manière sécurisée.

Dans le secteur « AUj Chatroux », dans l'attente de la que la reprise de la maçonnerie du dalot de l'allée des soupirs, de la mise en œuvre d'un ouvrage de gestion des flottants à l'amont du dalot et du recalibrage du chenal de l'aval de la RD1092 jusqu'à la RD48, les nouvelles constructions situées dans les secteur couvert par la trame (qui conditionne le développement de l'urbanisation à la réalisation des équipements publics conformément à l'article R 151-34 du code de l'urbanisme), à l'exception des annexes fonctionnelles liées aux

bâtiments existants, sont interdites jusqu'à la publication de l'ordre de service marquant le début des travaux.

Le second type concerne des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

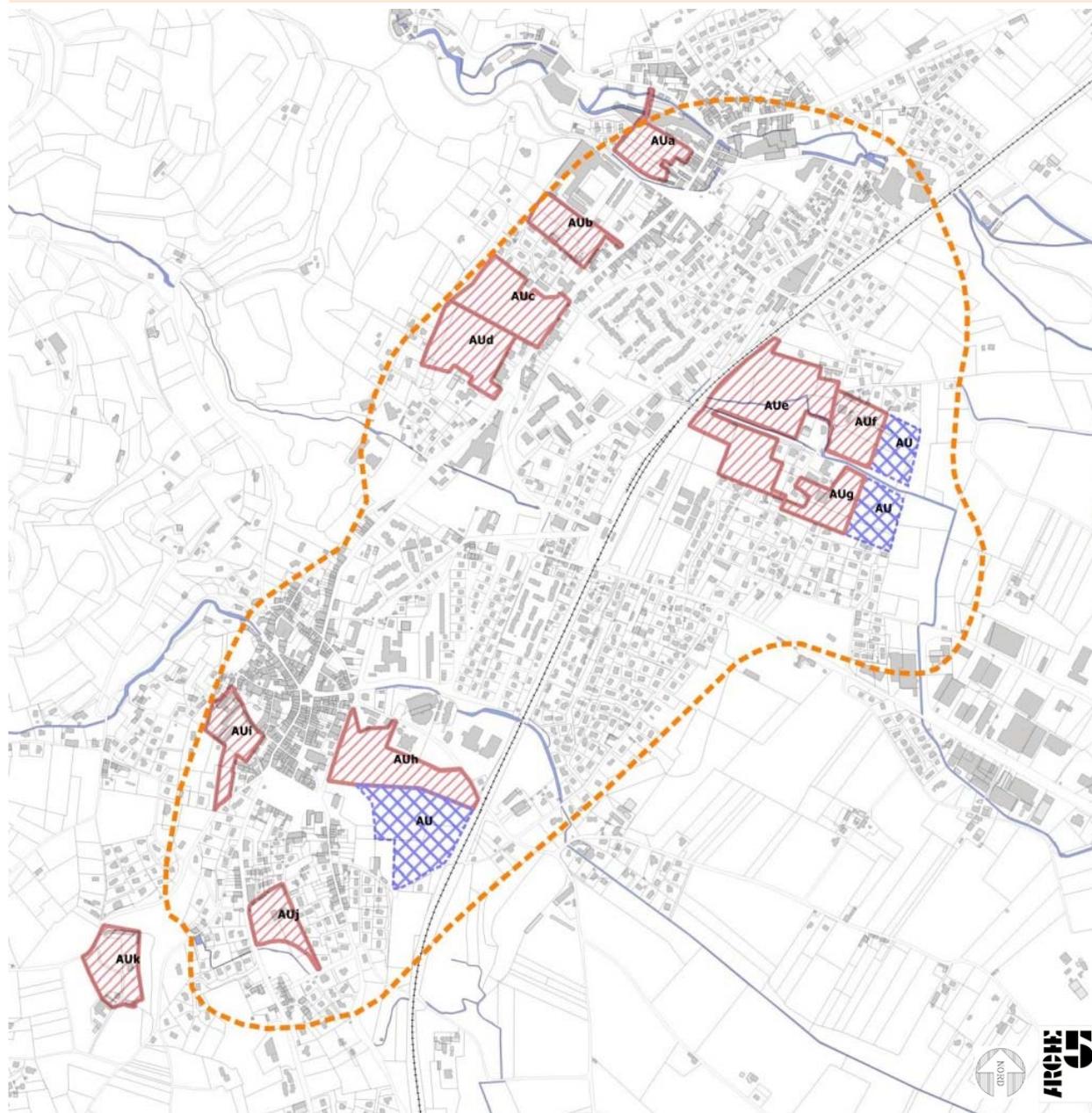
Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Ces zones concernent deux secteurs :

- Deux zones situées à l'Est des zones « AUf » et « AUg » dans le secteur de la Révolaz.
- Une zone au Sud de la zone « AUg » des Maisons Neuves.

Elles correspondent à des zones d'urbanisation future mixtes à dominante d'habitat.

Toutes les zones qui ont les réseaux à proximité doivent s'ouvrir sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble mais les règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteurs par exemple varient en fonction des sites et de leur environnement bâti.

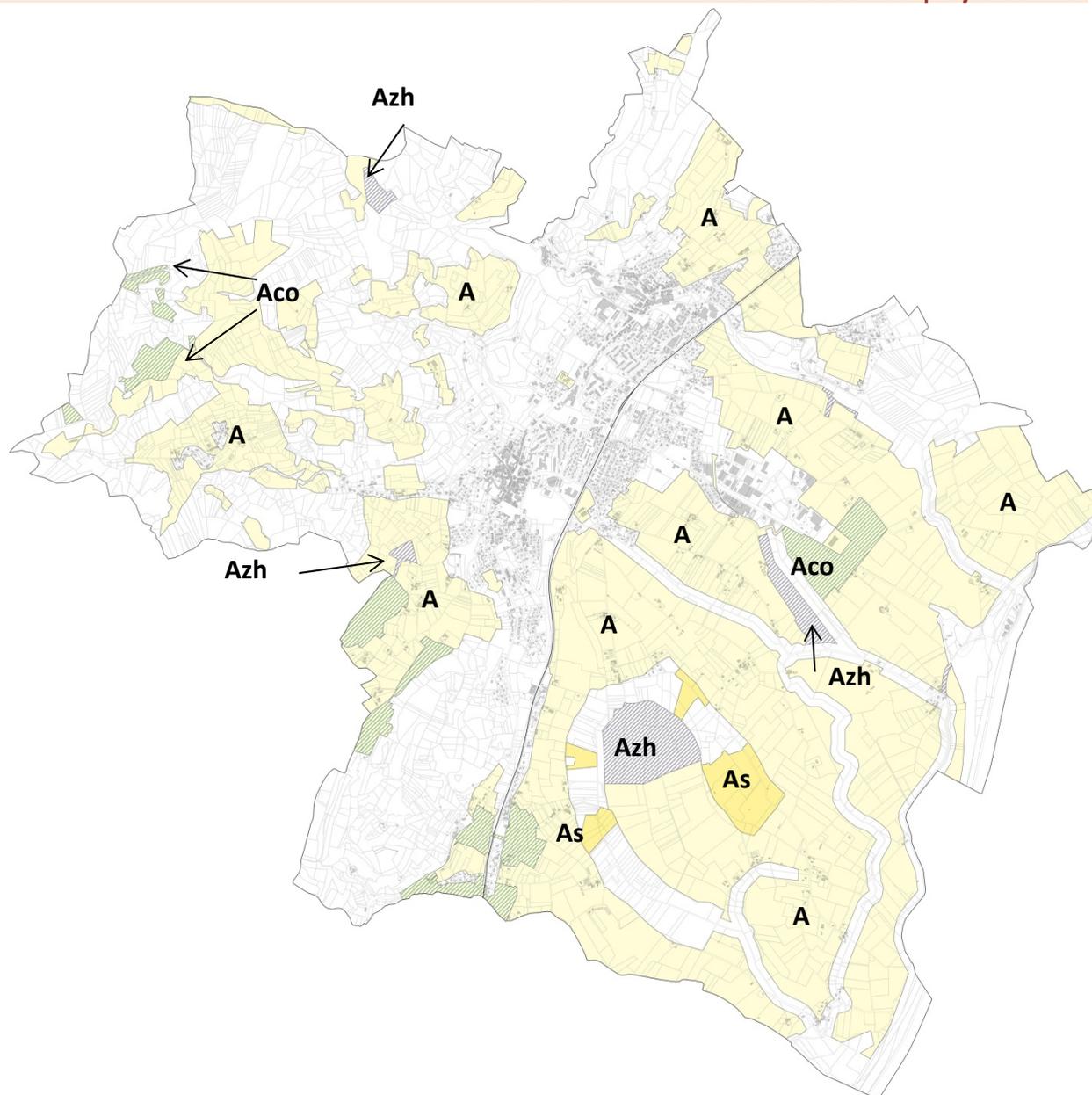


Les zones agricoles

« **La zone A** concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.... »

Au sein de la zone A, le PLU localise également deux sous-secteurs sur son règlement graphique :

- Les secteurs **Aco** : secteurs à dominante agricole, nécessaires pour le déplacement de la faune terrestre, et identifiés pour leur sensibilité paysagère et/ou écologique, en cohérence avec le diagnostic du PLU. Les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole, y sont interdites.
- Les secteurs **As** : secteurs à dominante agricole caractérisant l'intérêt spécial de ces zones pour la trame verte et bleue, il s'agit de milieux ayant fait l'objet d'une identification par un zonage particulier : arrêté préfectoral de protection de biotope ou zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique ou floristique (ZNIEFF). A noter que ces secteurs correspondent parfois à des zones humides.
- Les secteurs **Azh** : secteurs à dominante agricole identifiés comme des zones humides par l'inventaire du Département de l'Isère. »



Les zones naturelles

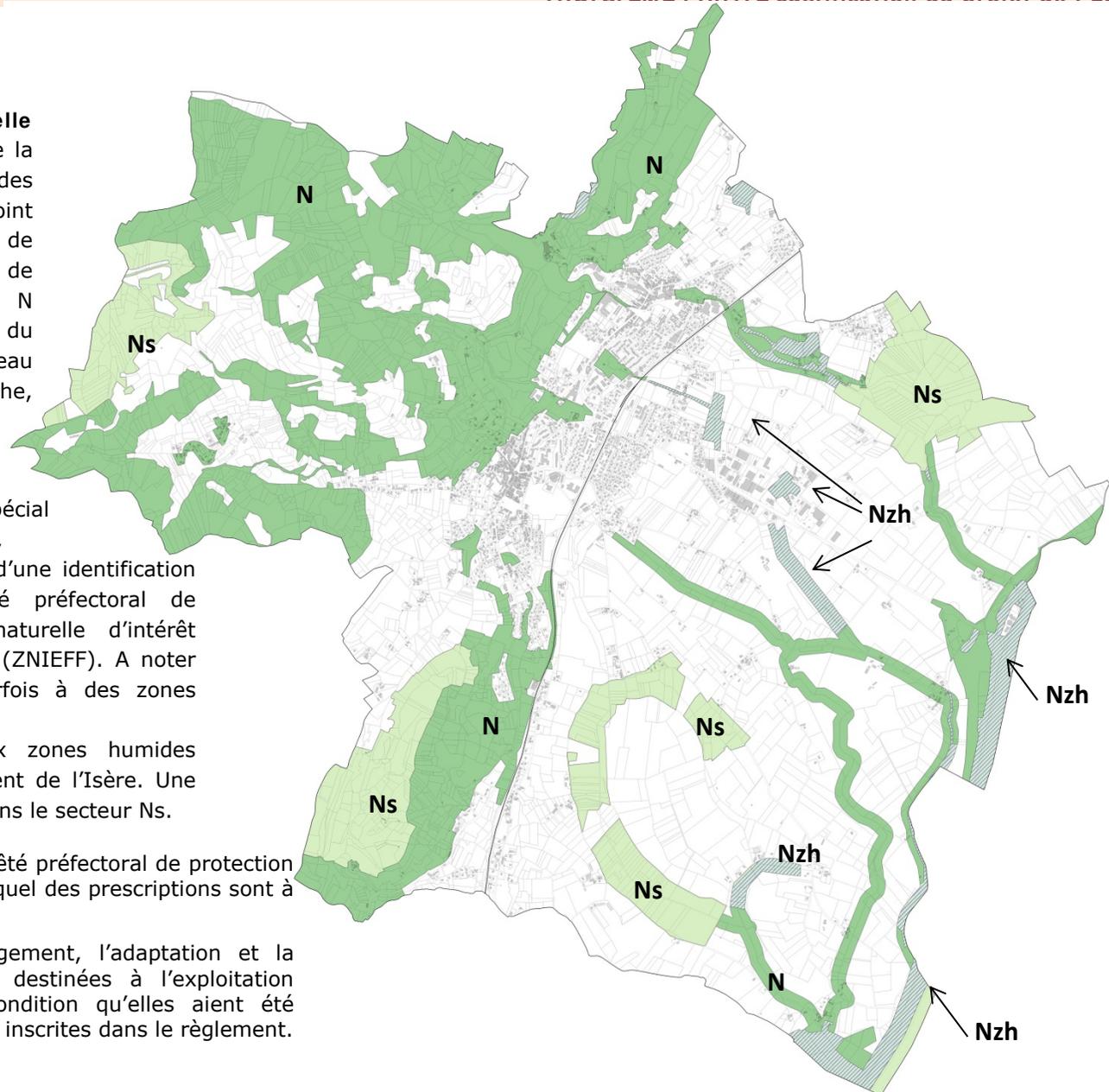
« La zone N correspond à la zone naturelle équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend essentiellement les coteaux boisés du plateau du Chambaran mais aussi les cours d'eau de la plaine de l'Isère et les abords de la Roche, au Sud-Ouest.

La zone N comprend deux sous-secteurs :

- un secteur Ns : caractérisant l'intérêt spécial de ces zones pour la trame verte et bleue,
 - il s'agit de milieux ayant fait l'objet d'une identification par un zonage particulier : arrêté préfectoral de protection de biotope ou zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique ou floristique (ZNIEFF). A noter que ces secteurs correspondent parfois à des zones humides.
- un secteur Nzh : correspondant aux zones humides identifiées par l'inventaire du Département de l'Isère. Une partie des zones humides est comprise dans le secteur Ns.

Une partie de la zone Ns est incluse dans l'arrêté préfectoral de protection de biotope n°94-2659 de mai 1994 et dans lequel des prescriptions sont à respecter. »

Comme dans les zones agricoles, l'aménagement, l'adaptation et la réfection des constructions existantes non destinées à l'exploitation agricole et forestière, sont autorisés, à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées et selon les dispositions inscrites dans le règlement.



III.4.2. LE REGLEMENT ECRIT

Les règles communes à l'ensemble du territoire

Les chapitres 1 à 5 du règlement écrit (titre I) s'appliquent à l'ensemble du territoire communal sans distinction de zones :

- Le chapitre 1 concerne les secteurs soumis à des risques naturels
- Le chapitre 2, les servitudes reportées sur le document graphique (les autres servitudes qui s'imposent à la commune sont jointes au présent rapport en pièce n°5.4 du dossier de PLU).
- Le chapitre 3 concerne les équipements et réseaux.
- Le chapitre 4 concerne la mixité fonctionnelle et sociale.
- Le chapitre 5 concerne les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Toutes les zones du PLU sont concernées par ces chapitres.

Le chapitre 1 précise les conditions d'urbanisation des secteurs soumis à des risques naturels.

Le Plan Local d'Urbanisme intègre la prévention et la prise en compte des risques naturels afin de limiter l'exposition de la population aux risques.

En vertu des articles :

- L 101-2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit notamment que :
 - « (...) l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : (...) »
 - 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
 - 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature (...) »
- et R 151-34 Article R151-34 qui prévoit notamment que :
 - « Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (...). »

Dans le PLU, ces risques naturels sont traduits au travers :

- du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Isère à l'aval de Grenoble, approuvé le 29 août 2007, qui constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRI et d'appliquer le règlement correspondant ;
- de la carte des aléas qui affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur et les prescriptions définies par ce règlement ;
- du renvoi aux documents du TRI de la Fure en annexe du présent rapport ;
- des dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes ;
- des prescriptions sur les mouvements différentiels de terrain ;
- des prescriptions sur la sismicité.

Méthode de traduction des aléas en risques :

Le risque est défini comme la confrontation entre :

- **un aléa** : phénomène naturels dangereux ; qui se caractérise par une intensité ainsi qu'une occurrence spatiale et temporelle.
- **des enjeux** qui peuvent être humains, économiques ou environnementaux ; et résultent de la **vulnérabilité** des populations et des activités exposées à l'aléa.

Le risque correspond donc à l'aléa X la vulnérabilité.

22La DDT Isère a édité un guide pour aider à cette traduction. La version utilisée dans le cadre du présent PLU est la « grille de correspondance aléas-zonage risques - annexe 1 du guide PLU et risques version 3.10 du 17/12/2009 » :

Ce document est à utiliser en l'absence de PPRN approuvé ou de projet de PPRN porté à la connaissance, lorsqu'on dispose par ailleurs d'une connaissance de l'aléa (cas notamment de l'existence d'une carte d'aléas).

La démarche proposée consiste à se rapprocher de celle utilisée pour l'élaboration des PPR. Pour cela, le tableau ci-dessous propose une correspondance simplifiée entre aléas et classes de risque. Il faut ensuite se reporter à l'annexe 2 ci-jointe « prescriptions à prendre en compte dans les documents d'urbanisme ».

Rappels :

- l'aléa est défini par une lettre majuscule indiquant le type d'aléa, suivie d'un chiffre indiquant la gravité de l'aléa (1 pour faible, 2 pour moyen, 3 pour fort).
Exemple : P 2 pour un aléa moyen de chute de blocs.
- la classe de risques est définie dans l'annexe 2 par 2 lettres éventuellement suivies d'un 3ème caractère, chiffre ou lettre.
Quand la première lettre est R, la zone est inconstructible sauf exceptions précisées par le règlement-type ; quand elle est B, la zone est constructible avec application des prescriptions du règlement-type.
La seconde lettre indique le type d'aléa. Le troisième caractère est un indice permettant de distinguer pour un aléa donné différentes zones réglementaires.
Exemples pour les inondations de plaine : RI, Bi1.
- le RESI est un rapport d'emprise au sol en zone inondable défini précisément par l'article 3 du titre I du règlement-type.

ROUGE : inconstructible en dehors des exceptions prédéfinies par le règlement-type, étude au cas par cas pour ces dernières

BLEU : constructible avec prescriptions

JAUNE : consultation de DDE/SPR

	ALEA FORT	ALEA MOYEN	ALEA FAIBLE
	I 3	I 2	I 1
INONDATIONS DE PLAINE	RI	Dans les centres urbains (= espaces urbains centraux à l'intérieur du périmètre du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) : Bi2 <i>Observation :</i> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 1 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. En zone urbanisée hors centres urbains, si existence d'une cartographie précise des vitesses : consulter DDE/SPR En zone à vocation agricole : RIA2	En zone urbanisée : Bi1 <i>Observation :</i> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 0,5 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. En zone à vocation agricole : RIA1
	C 3	C 2	C 1
CRUES RAPIDES DES RIVIERES	RC	Dans les centres urbains (= espaces urbains centraux à l'intérieur du périmètre du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) : Bc2 <i>Observation :</i> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 1 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. En zone urbanisée hors centres urbains, si existence d'une cartographie précise des vitesses : consulter DDE/SPR	En zone urbanisée : Bc1 <i>Observation :</i> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 0,5 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues.
	M 3	M 2	M 1
ZONES MARECAGEUSES	R M		Bi'1

I'	I'3	I'2	I'1
INONDATIONS I'	(consulter DDE/SPR en cas d'hésitation entre les 2 sous-types d'aléa)		
INONDATIONS I' : sous-type crues rapides des petits cours d'eau (zones de débordement ayant par nature un rôle écreteur des crues du cours d'eau pour l'aval)	RC	Dans les centres urbains (= espaces urbains centraux à l'intérieur du périmètre du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) : Bc2 <i>Observation :</i> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 1 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. En zone urbanisée hors centres urbains, si existence d'une cartographie précise des vitesses : consulter DDE/SPR	En zone urbanisée : Bc1 <i>Observations :</i> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 0,5 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues.
	Dans les autres cas : RC		
I'	I'3	I'2	I'1
INONDATIONS I' : sous-type inondation de pied de versant ou remontée de nappe (pas de rôle écreteur des crues d'un cours d'eau)	RI'	Bi'2 <i>Observations :</i> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 1 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. Valeurs de RESI idem Bi1	Bi'1 <i>Observations :</i> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 0,5 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. Valeurs de RESI idem Bi1
T	T3	T2	T1
CRUES TORRENTIELLES T	R T		Bt
V	V 3***	V 2	V 1
RUISSELLEMENT SUR VERSANT	R V		Bv
G	G 3	G 2	G 1
GLISSEMENTS DE TERRAINS	R G		Bg <i>Observation :</i> pas d'infiltration possible sur les terrains concernés par l'aléa glissement
P	P 3	P 2	P 1
CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS	R P		Bp
F	F 3	F 2	F 1
EFFONDREMENT DE CAVITES SOUTERRAINES, AFFAISSEMENT DE TERRAIN, SUFFOSION	R F		Bf
A	A 3	A 2	A 1
AVALANCHES	R A		Ba <i>Observations :</i> clause de maintien des dispositifs de protection : citer ceux annoncés comme pris en compte par le document définissant l'aléa. Prise en compte d'une pression d'impact de 1 kPa dans les mesures d'adaptation au risque.
SEISMES :	Pour mémoire, rappel de la classe de sismicité et de l'application des règles parasismiques.		

*** : L'échelle des cartes d'aléas ne permet pas d'indiquer de façon précise les limites des zones V3 de faible largeur. Ces limites sont situées : en présence d'un fossé, à 4 m des sommets de chacune de ses berges, dans les autres cas d'écoulement concentré, à 10 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement (talweg).

Traduction règlementaire et graphique des aléas en risques :Le règlement écrit du PLU prévoit :

Les sous-secteurs exposés à des risques naturels sont indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa) :

les sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :

- RI liés à des risques d'inondation de plaine,
- RIA1 liés à des risques d'inondation de plaine en zone agricole,
- RIA2 liés à des risques d'inondation de plaine en zone agricole,
- RI' liés à des risques d'inondation de pied de versant,
- RC liés à des risques de crues rapides des rivières,
- RG liés à des risques de glissement de terrain,
- RP de chutes de pierres et de blocs,
- RF liés à des risques d'effondrement de cavités souterraines, affaissement de terrain, suffosion,
- RT liés à des risques de crue torrentielle,
- RV liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant.

les sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :

- Bi1 et Bi2 liés à des risques d'inondation de plaine,
- Bi'1 et Bi'2 liés à des risques d'inondation de pied de versant,
- Bc1 et Bc2 liés à des risques de crues rapides des rivières et d'inondations,
- Bg liés à des risques de glissement de terrain,
- Bp liés à des risques de chutes de pierres et de blocs,
- Bf liés à des risques d'effondrement de cavités souterraines, affaissement de terrain, suffosion,
- Bt liés à des risques de crue torrentielle,
- Bv liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant,

Ces risques sont reportés dans deux documents du règlement graphique :

- Les documents 4.2.1. et 4.2.2 Plan d'ensemble Nord et Sud qui font apparaître des secteurs interdits à la construction et des secteurs soumis à des conditions spéciales en raison de l'exposition à des risques naturels.
- Le document 4.2.3 Protections, contraintes et risques qui fait apparaître les sous-secteurs cités ci-dessus et qui renvoie au chapitre I du règlement écrit (pièce n°4-1 du dossier de PLU).
- La légende prévoit un renvoi à l'annexe du rapport de présentation pour le TRI de la Fure.

Le règlement écrit et les OAP prévoient les mesures nécessaires pour prendre en compte ces risques dans les aménagements futurs.

Le chapitre 2 concerne les servitudes qui s'appliquent sur le territoire.

IL rappelle que :

- La commune est concernée par un certain nombre de servitudes d'utilité publiques.
- La liste et le plan de ces servitudes sont annexés en pièce n°5.4 du dossier de PLU
- Le périmètre d'un certain nombre de servitudes est reporté sur le document graphique du PLU pour information : Périmètres de captages, canalisations de transport de matières dangereuses, GRT GAZ, monuments historiques, PPRI, nuisances acoustiques : classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Ce report ne dispense pas de consulter la liste et les plans complets des servitudes mais alerte plus particulièrement sur certains de ces secteurs.

Le Chapitre 3 concerne le raccordement aux différents réseaux et les équipements de voiries. Pour chaque thématique, il précise les modalités de réalisation. Les règles édictées dans ce chapitre permettent d'assurer la sécurité et le confort de desserte et d'accès des nouvelles constructions, dans l'objectif d'une bonne gestion des déplacements sur la commune. Le règlement concernant la desserte des terrains rappelle les grandes orientations concernant notamment la question de la sécurité ou l'importance des voiries qui doit être adaptée à l'opération. Chaque projet étant spécifique et la volonté communale étant de ne pas encourager à la création de voiries excessives (et donc d'imperméabilisation importante des sols et de consommation foncière inutile), le règlement n'impose pas de largeur minimum.

Les règles de ce chapitre permettent également de conforter la gestion des eaux qu'elles soient usées ou pluviales avec une meilleure prise en compte de l'environnement en particulier en ce qui concerne l'imperméabilisation des sols et la prise en compte des risques naturels.

L'assainissement en règle générale devra être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage assainissement eaux usées et eaux pluviales.

Eaux usées :

Le règlement prévoit :

« 2.1. Eaux usées »

La compétence ASSAINISSEMENT est de la responsabilité de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, à laquelle la commune de Tullins est rattachée.

Le territoire de la commune de Tullins appartient à l'Agglomération d'assainissement de la Fure. La commune est raccordée à la station d'épuration de TULLINS. Le Syndicat Intercommunal du Bassin de la Fure (SIBF) transporte et traite les eaux usées à la station d'épuration intercommunale.

2-2 - Eaux usées domestiques

Secteurs desservis par l'assainissement collectif

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Secteurs non desservis par l'assainissement collectif

Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

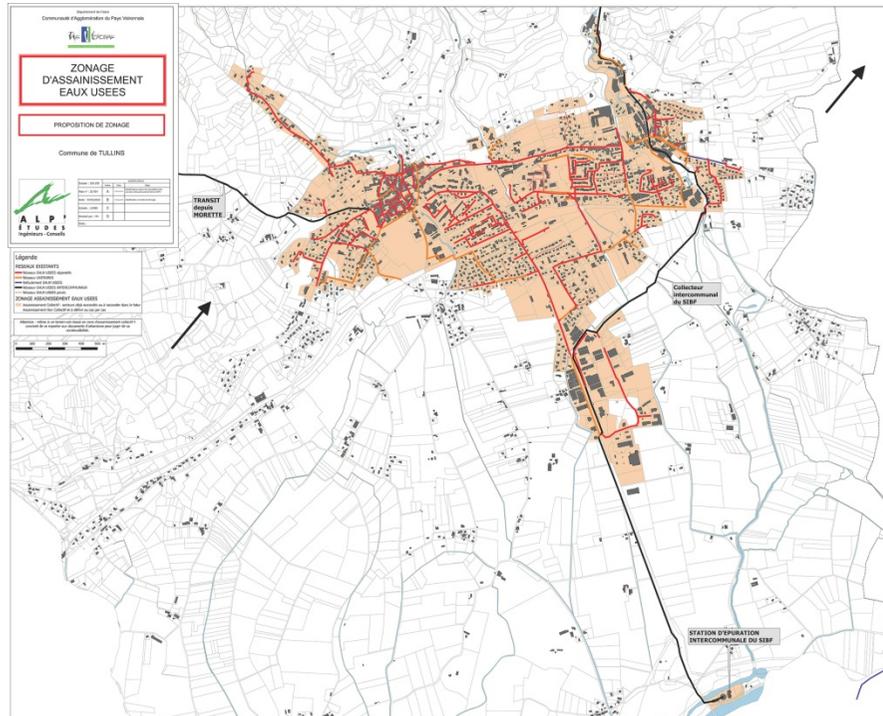
Ainsi, toute filière d'assainissement non-collectif doit comprendre : un pré-traitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable...) et une infiltration ou un rejet des eaux ainsi épurées.

2-3 - Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire. Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements peuvent être acheminés par le réseau et traités par la station d'épuration. Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales» du présent règlement. »



Eaux pluviales :

La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le mode de gestion envisagé.

La gestion des eaux pluviales imposée sur la commune répond à deux objectifs généraux :

- Déconnecter les petites pluies du réseau de collecte,

- Gérer les fortes pluies à la parcelle autant que possible.

Dans cette optique, le pétitionnaire aménageur dispose de trois principes de gestion, ci-dessous par ordre de priorité :

- L'infiltration à la parcelle, totale ou partielle, lorsque le sol le permet, comme principe préférentiel,
- La restitution à débit régulé au milieu naturel (ruisseau, fossé, ...),
- A défaut, la restitution à débit régulé au réseau de collecte.

Chacun de ces principes de gestion est soumis à des hypothèses de dimensionnement reprises dans le règlement.

Modes de gestion possibles pour les eaux pluviales

Remarque : Se référer à la carte du zonage ainsi qu'au règlement pour connaître les modes de gestion pour chaque parcelle.

*Remarque : les termes indicés d'un * font l'objet d'une définition dans le glossaire du règlement.*

Infiltration de toutes les pluies jusqu'à la pluie trentennale

Le dispositif de gestion consiste en un ouvrage d'infiltration (type puits perdu, noue, fossé, ...) dont le volume de stockage permet la rétention de la *pluie trentennale**.

Un trop-plein orienté vers un *exutoire**, lorsqu'il existe à proximité, est autorisé.

Infiltration des pluies courantes et restitution à débit régulé jusqu'à la pluie de référence

Le dispositif de gestion consiste en :

- Un ouvrage d'infiltration (type puits perdu, noue, fossé, ...) dont le volume de stockage permet la rétention *des pluies courantes**,
- Un ouvrage de stockage de la *pluie de référence** avant rejet à *débit régulé** vers un *exutoire** à proximité

Les deux ouvrages peuvent être mutualisés si les objectifs généraux sont conservés.

Un trop plein orienté vers un *exutoire** lorsqu'il existe à proximité, est autorisé.

Restitution à débit régulé de toutes les pluies jusqu'à la pluie de référence

Le dispositif de gestion consiste :

- Un ouvrage de stockage des *pluies courantes**, avec réutilisation éventuelle pour usage domestique (stockage type cuve de récupération en pied de chéneau), et un trop-plein vers l'*exutoire** ou l'autre ouvrage de stockage
- Un ouvrage de stockage de la *pluie de référence** avant rejet à *débit régulé** vers un exutoire* à proximité.

Les deux ouvrages peuvent être mutualisés si les objectifs généraux sont conservés.

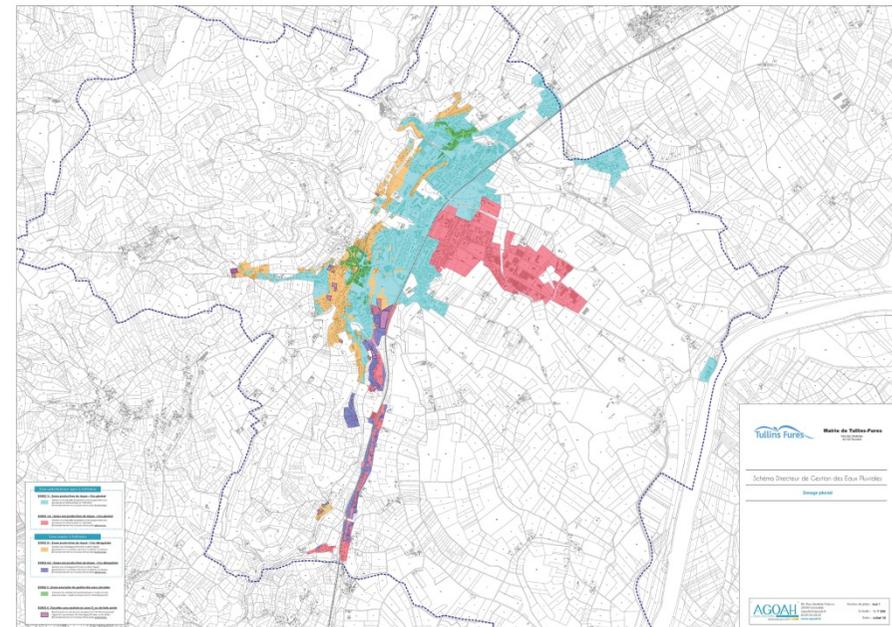
Cas particulier : Parcelle inapte à l'infiltration et sans exutoire (zone 4)

Ce paragraphe ne concerne que les parcelles en zone 4. Lorsque ces parcelles sont inaptes à l'infiltration, des solutions alternatives doivent être étudiées afin de conserver la constructibilité.

Quelle que soit la solution retenue, les ouvrages de stockage doivent permettre la rétention de la pluie centennale (soit 47.2 L/m²), de sorte que le débit évacué après construction ne soit pas supérieur au débit naturel de ruissellement avant construction.

Trois solutions sont envisageables :

- Evacuation des eaux via un réseau étanche, à l'extérieur de la parcelle, dans une zone hors aléa de glissement de terrain,
- Stockage/restitution à débit régulé dans un cours d'eau,
- Stockage/diffusion des eaux à débit régulé sur la parcelle.



Enfin, les conditions de raccord des constructions aux autres réseaux sont également réglementées. Elles concernent notamment l'obligation de se raccorder au réseau électrique en souterrain ou encore l'obligation de prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre optique.

Le Chapitre 4 concerne la mixité fonctionnelle et sociale

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ont proposé une nouvelle structure du livre 1er du code de l'urbanisme et un écho dans la partie réglementaire de la nouvelle structuration législative avec une nouvelle structure du règlement ainsi que de nouvelles destinations et sous destinations de constructions.

Si la plupart d'entre elles existaient déjà, le législateur a souhaité apporter une distinction forte entre les artisans commerçants et les artisans non commerçants en liant la catégorie artisanat à celle du commerce de détail.

Ainsi, afin de clarifier le contenu de chaque destination ou sous-destination prévues par le Code de l'Urbanisme le chapitre 4 propose tout d'abord des définitions :

Artisanat et commerce de détail :

- Commerce de détail : notamment les épiceries, supermarchés, hypermarchés, drives ;
- Artisanat avec activité commerciale de vente de biens : boulangeries, charcuteries, poissonneries;
- Artisanat avec activité commerciale de vente de services : cordonnerie, coiffeur...

Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Les constructions où s'effectue une profession libérale et prestations de services : les assurances, les banques, les agences immobilières, de location de véhicules, de matériel, les « showroom », de vente en téléphonie mobile, les salles de sports privées, les spa...

Industrie : Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie : maçonnerie, peinture, menuiserie, construction automobile, aéronautique, ateliers métallurgiques, etc...

Entrepôt : Constructions destinées au stockage des biens et à la logistique

Bureau : Bâtiments tertiaires, sièges sociaux des entreprises privées ; établissements aux activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Enfin, ce chapitre sur la mixité traite également de la mixité sociale.

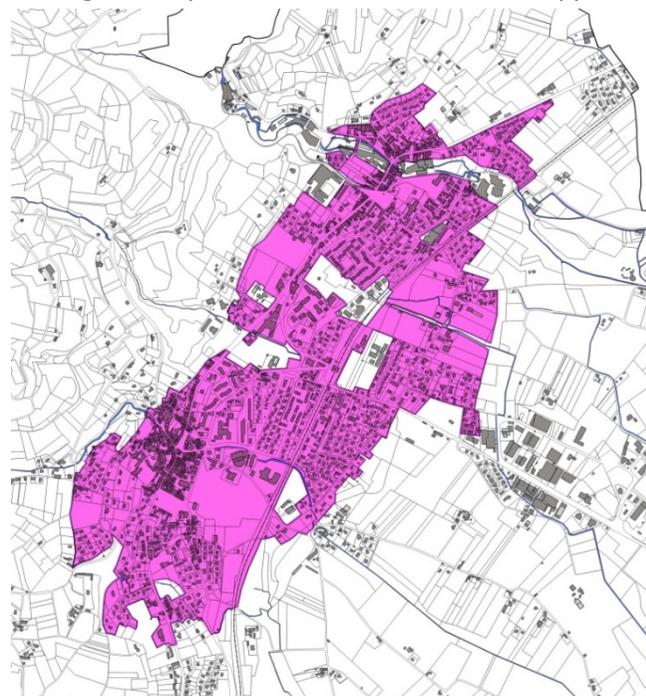
Ces articles permettent de définir des taux de logements sociaux et d'identifier leur localisation, afin de poursuivre la mixité à l'échelle de la commune.

Il a été fait le choix d'imposer cette mixité dans les secteurs les plus centraux de la commune, les plus proches des équipements et des commerces ainsi que des lignes de transports en commun, correspondant à peu près à l'espace préférentiel défini par le SCOT.

Dans ces secteurs, le règlement prévoit que :

« Dans les secteurs de mixité sociale identifiés au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation (à partir de 4 logements) sont autorisées à condition que : **25% du programme au minimum soit affecté à des logements locatifs sociaux**

Le règlement précise aussi les conditions d'application de la règle.



Le chapitre 5 traite des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

Le chapitre 5.1 concerne plus particulièrement la volumétrie et l’implantation des constructions.

Concernant les densités et la compatibilité du PLU avec le SCOT, le PLU instaure des densités minimales afin de garantir que son projet de développement permet d’atteindre les densités exigées par le SCOT dans les espaces préférentiels qu’il a défini.

Le tableau croisé qui permet d’atteindre ces densités (équivalent COS de 0.50 dans la partie la plus proche de la gare et la plus urbanisée et dense actuellement et 0.40 dans les secteurs un peu plus éloignés et très peu urbanisés du Salamot et de la Révolaz) s’appliquent ainsi :

Dans le secteur 1 : une construction de 2 niveaux (R+1) devra respecter un CES minimum de 0.25 ($2 \times 0.25 = \text{COS de } 0.50$), 3 niveaux un CES minimum de 0.17 ($3 \times 0.17 = \text{COS de } 0.50$), 4 niveaux un CES minimum de 0.12 ($4 \times 0.12 = \text{COS de } 0.50$).

*Dans le secteur 2 : une construction de 2 niveaux (R+1) devra respecter un CES minimum de 0.20 ($2 \times 0.2 = \text{COS de } 0.40$), 3 niveaux un CES minimum de 0.14 ($3 \times 0.14 = 0.40 \text{ de COS}$), 4 niveaux un CES minimum de 0.10 ($4 \times 0.1 = 0.4 \text{ de COS}$).

Tableau du chapitre 5.1 du règlement :

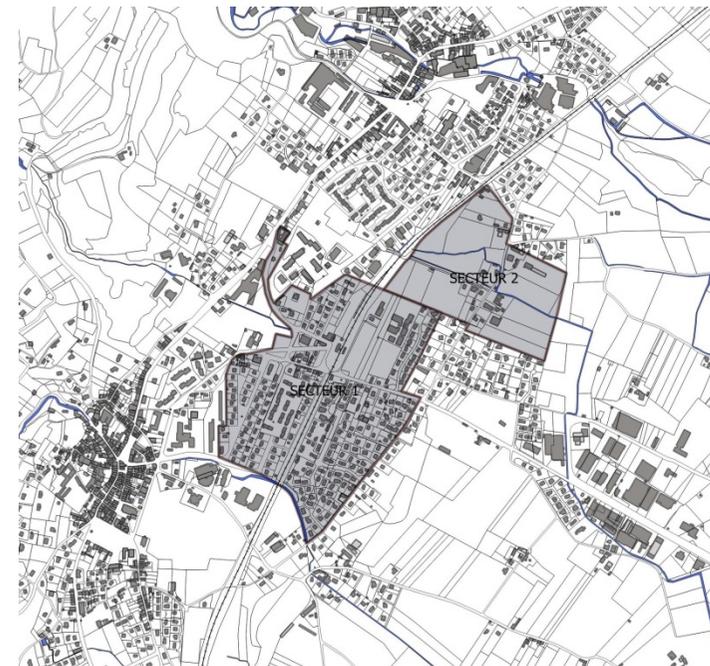
Dans le secteur 1 :

CES minimum	Hauteur minimum
0.25	R+1
0.17	R+2
0.12	R+3

Dans le secteur 2 :

CES minimum	Hauteur minimum
0.20	R+1
0.14	R+2
0.10	R+3

Document graphique de mise en œuvre du chapitre 5.1, pièce n°4.2 .du dossier de PLU :



Le chapitre 5.2 concerne la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Cette partie est commune à l’ensemble des zones U et AU. En effet, les règles concernant la qualité des futures constructions et leur insertion dans le site sont applicables à l’ensemble des zones.

Il s’agit de règlement le type de constructions (en distinguant par exemple constructions à usage d’activités et autres construction afin de proposer des règles qui s’adaptent à ces types et non aux zones qui peuvent accueillir (dans un souci de mixité) des typologies de constructions variées.

Seule la zone UA qui concerne plus particulièrement des constructions anciennes peut faire l'objet de règles particulières.

Il en est de même du patrimoine bâti protégé qui peut avoir des prescriptions spécifiques.

Le règlement décompose cette partie en plusieurs thématiques.

Tout d'abord un article sur des généralités qui permet de cadrer la philosophie générale souhaitée par la commune, de rappeler l'importance de l'insertion des futures constructions dans le site où elles s'implantent et de cadrer les transformations des constructions existantes.

Ainsi, dans le règlement est écrit :

« La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil de la commune en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural pour la préservation du cadre bâti traditionnel ou historique de la commune, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie non locale sont interdites, y compris pour les constructions annexes ».

Un deuxième article détaille les règles d'implantation et de volume des constructions. Afin de s'intégrer au mieux aux constructions existantes, il réglemente la hauteur des mouvements de terre sur limites séparatives ainsi que l'adaptation des constructions au terrain (et non l'inverse) en particulier sur les terrains en pente et son implantation pour dégager le maximum d'espaces extérieurs. L'objectif global étant la meilleure insertion possible des futures constructions dans leur environnement bâti et paysager.

Cet article donne ensuite des conseils pour les extensions des constructions existantes, annexes, garages et abris à voitures ainsi que les surélévations, qui permettent de les intégrer au mieux. Des croquis pédagogiques viennent illustrer ces principes. L'objectif est d'éviter des extensions qui viendraient perturber la morphologie urbaine existante et gêneraient le voisinage.

Le cinquième article réglemente l'aspect des façades, leur couleur et leurs matériaux permettant d'harmoniser les couleurs et les aspects. Il précise également l'obligation d'intégrer les éléments techniques pour minimiser leur impact visuel souvent négatif et éviter de les percevoir comme des verrues sur la construction. Dans cet article des prescriptions spécifiques plus contraignantes sont apportées sur la zone UA pour une meilleure préservation des bâtiments anciens dans le but de préserver ce patrimoine communal tout en permettant son évolution.

L'article suivant édicte des règles qualitatives concernant les toitures qui sont considérées comme une cinquième façade et doivent faire l'objet d'une attention aussi forte que les autres aspects de la construction. Elles participent à la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.

Les règles sont différentes selon les typologies de constructions et une règle particulière est également imposée pour la zone UA.

Le septième article régleme les dispositifs liés aux énergies renouvelables et les panneaux solaires. En effet, leur intégration présente souvent des difficultés et pose de nombreuses questions aux collectivités quels que soient les tissus dans lesquels ils doivent s'intégrer. Cet article se veut donc pédagogique pour une bonne intégration de ces éléments sources d'énergie renouvelable, que la commune ne souhaite pas empêcher mais voir s'insérer harmonieusement et discrètement, que ce soit sur des constructions neuves ou déjà implantées. Il s'appuie sur des croquis illustratifs.

Les prescriptions sont également différentes selon les typologies et proposent des règles pour les bâtiments à usage d'activité, d'une part, et les autres constructions, d'autre part.

Le chapitre 8 concerne les clôtures qui sont aussi réglementées différemment pour les bâtiments à usage d'activité et pour les autres constructions.

Même si ces clôtures sont facultatives la majorité des constructions en ont et il est important de les réglementer pour éviter toute gêne à la circulation et tout impact visuel trop important. La philosophie générale de cet article est d'homogénéiser l'aspect des clôtures, de faciliter leur bonne intégration dans les différents tissus sur l'ensemble du territoire communal et de ne pas trop fermer les vues en limitant leur hauteur.

Des règles spécifiques sont proposées dans les zones soumises à des risques naturels afin de permettre notamment la circulation de l'eau et

dans toutes les zones pour permettre également la circulation de la petite faune terrestre.

Le chapitre 9 propose des règles qualitatives pour les zones de stockage et de traitement des déchets pour les constructions à usage d'activités.

Lors du diagnostic, un certain nombre d'éléments patrimoniaux ont été identifiés et sont repérés sur le document graphique.

Le chapitre 10 détaille donc les dispositions pour ce patrimoine que la commune souhaite voir perdurer, ce qui explique l'obligation de permis de démolir à minima pour ces bâtis.

Cet article a donc été fortement renforcé par rapport au PLU en vigueur (qui ne proposait pas de règles spécifiques pour les constructions protégées) et impose des prescriptions fortes en matière de protection et de valorisation de ces constructions, notamment :

« Toutes les constructions identifiées au règlement graphique du PLU sont soumises au permis de démolir. La démolition ne pourra être autorisée que si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes (...).

Sur ces constructions sont interdites : les toitures terrasses, Les éoliennes solaires, l'isolation par l'extérieur des murs en pisé et galets roulés non enduits, les volets roulants avec des coffres extérieurs ou en tunnel, Le bouchement des anciennes ouvertures,....

Sont autorisés sous conditions : Les capteurs solaires, les équipements (climatiseurs, pompes à chaleur, paraboles, antennes de toit,...), les ouvertures en toiture, les extensions,.....

Il est rappelé que la Commune est conseillée par un architecte conseil du CAUE et que des secteurs sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). La Commune soumettra systématiquement à l'architecte conseil et à l'ABF tous les projets relatifs à un élément de son patrimoine bâti à préserver et repéré au règlement graphique. »

Enfin sur la question de la protection du patrimoine et du bâti ancien, la ville a fait réaliser un guide pratique « panel de teintes » pour les opérations de ravalement de façades du centre ancien.

Au-delà de la question des teintes, ce document propose beaucoup de conseil pour les réhabilitations, des travaux qui permettent d'entretenir et de valoriser le patrimoine bâti, de protéger les façades, d'améliorer le cadre de vie, de redonner à la commune de Tullins Fures une image spécifique.

Une partie de ces prescriptions ont été reprises dans le règlement, le panel et certains détails plus particuliers ont été annexés au règlement du PLU.

Le chapitre 5.3 concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article comporte d'abord des généralités qui s'appliquent à toutes les zones qui précisent les éléments qui suivent mais définissent aussi la philosophie générale qui est de préserver la trame verte urbaine et de limiter l'imperméabilisation des sols pour une meilleure gestion des eaux pluviales. Ainsi il est écrit :

« La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. »

En ce qui concerne les quantités requises, chaque zone à son pourcentage en fonction des tissus urbain existants. Ces éléments sont donc détaillés dans le sous-chapitre suivant explicitant les règles spécifiques à chaque zone.

En ce qui concerne le patrimoine végétal repéré aux documents graphiques cet article détaille les exigences vis-à-vis des différents types de patrimoine : haies, arbres, espace paysager à conserver ou mettre en valeur.

Les règles communes à plusieurs zones du territoire

Les règles communes aux zones urbaines et à urbaniser mixtes

- *Les constructions, usages des sols et activités interdites et celles soumises à conditions particulières*

L'objectif de ces articles du règlement est de définir les destinations et sous-destinations possibles dans ces zones. Qu'elles soient denses ou moins denses, la volonté est de créer des zones à dominante d'habitat mais où une mixité fonctionnelle est possible sans nuisances pour les habitants.

Sont également rappelées les règles concernant la protection des linéaires commerciaux.

« Ainsi sont interdits :

- **Les exploitations agricoles et forestières** (même non classées vis-à-vis de la protection de l'environnement),
- **L'artisanat et le commerce de détail** en dehors des secteurs de diversité commerciale.
- **Les commerces de gros,**
- **Les entrepôts,**
- **Les garages collectifs** de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- **Les affouillements ou exhaussements du sol** s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées ainsi que les exploitations de carrière,
- **Les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement,
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,

- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti, et les garages collectifs de caravanes,
- **Les dépôts de ferrailles de matériaux** divers et de déchets, ainsi que des véhicules hors d'usage,
- Au rez-de-chaussée des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, **le changement de destination des locaux actuellement dédiés au commerce** vers les sous destinations autres que celles prévues à l'article 4.1 du présent règlement.»

D'autres éléments sont soumis à conditions particulières toujours avec le même objectif.

« *sont autorisés sous conditions :*

- **L'habitation** sous réserve du respect des conditions du chapitre 4.3 du présent règlement concernant la mixité sociale.
- **L'industrie** (comprenant les constructions artisanales du secteur de la construction) compatibles avec l'habitat et sans nuisances pour l'environnement proche dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.
- **L'extension des activités à usage d'artisanat et de commerce de détail existantes** dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.
- Au rez-de-chaussée des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, **le changement de destination des locaux actuellement dédiés au commerce** uniquement vers les sous destinations prévues à l'article 4.1 du présent règlement.
- **L'artisanat et le commerce de détail** dans les secteurs de diversité commerciale.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de nuisances sonores ou olfactives incompatibles avec l'habitat.

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte, et qu'ils soient compatibles avec les risques naturels.
- **Pour le patrimoine de la commune à préserver** et repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU, l'ensemble des éléments est soumis au permis de démolir. Ce patrimoine est à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article 5.II.2. du présent règlement.»

- *Le stationnement*

Les règles de stationnements imposées dans la commune répondent à la situation du territoire (notamment en ce qui concerne sa desserte par les transports en commun) et aux réalités des tissus concernés.

Ces règles sont communes du fait d'une homogénéité des problématiques, concernant les différentes destinations et sous-destinations qui ne sont pas liées au zonage dans lequel elle se trouve.

Les élus ont souhaité qu'un nombre raisonnable de places soit demandé pour éviter l'occupation de l'espace public par des voitures « tampons ». En effet la réalité du territoire avec un taux de motorisation important a été prise en compte.

D'autre part, pour ne pas pénaliser le commerce de proximité, en dessous de 100 m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Afin de réduire l'impact de la voiture, une règle spécifique permettant de diminuer les exigences en cas de programme mixte est proposée : « Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages ».

Enfin, des règles plus limitatives sont demandées dans un périmètre de 500m autour de la gare pour les constructions à usage d'habitat conformément aux articles L 151-35 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, afin d'améliorer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, le règlement propose : « Si la nature des sols le permet, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales ».

D'autre part, le règlement distingue deux types de zones en cas d'impossibilité technique ou architecturale, d'aménager les places sur le tènement : dans les zones UA et UB (pour lesquelles l'objectif est de densifier et dans lesquelles le diagnostic a identifié des poches ou des parkings de stationnements existants), le règlement permet de réaliser les places de stationnement en dehors du tènement.

En revanche, dans les zones UC et UD qui sont moins bien pourvus en stationnements existants et dans lesquelles la densification peut d'effectuer mais en cohérence avec la réalité des espaces disponibles, les stationnements doivent être réalisés sur les tènements supports des permis de construire ou d'aménager. Ils font partie intégrante des programmes de constructions et participent au calibrage de la densité.

Enfin la commune souhaitant inciter à la pratique des modes doux et en particulier des cycles une réglementation sur le stationnement des deux roues est également inscrite. Elle se distingue selon plusieurs catégories les habitations / hébergements hôteliers, les bureaux, l'artisanat et les commerces / les activités de services et les équipements d'intérêt collectif.

- *Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Cet article propose des quantités requises et des prescriptions communes aux différentes zones :

« Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets ou

le long de noues paysagères. Les pieds des arbres devront être au minimum enherbés.

- Les espaces de pleine terre ne seront pas uniquement des espaces résiduels ou périphériques mais devront être aménagés de manière qualitative et fonctionnelle. Les strates herbacées, arbustives et arborées devront être présentes.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales comme les noues, bassins, fossés, etc. peuvent être considérés comme des espaces verts dès lors qu'ils sont plantés d'une flore adaptée et qu'ils participent à la valorisation paysagère de l'opération d'ensemble.
- Les essences floristiques utilisées dans l'aménagement des espaces verts et des ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être locales. »

En effet, la problématique et les règles proposées pour améliorer les qualités paysagères et environnementales sont communes aux différentes zones mixtes.

Des règles de surfaces minimum d'espaces verts sont ensuite proposées par zone (détaillées dans les chapitres suivants).

Les règles concernant les reculs par rapport aux cours d'eau

Elles s'appliquent aux zones UC, UD, UE, UI, A et N.

Le principe est d'imposer dans les zones qui ne sont pas contraintes (UA, UB) ou dans lesquelles le respect de ces reculs est régi par d'autres biais (les OAP pour les zones à urbaniser) une bande de recul pour préserver les cours d'eau d'une urbanisation ou d'une anthropisation trop proche.

Il est donc demandé une bande de recul de 5m pour les habitations dans les zones UC et UD et une bande de recul de 20m pour les autres zones (UE, UI, A et N).

Les règles spécifiques à chaque zone

La zone UA est une zone déjà bien bâtie mais possédant encore des potentiels de densification et de renouvellement urbain. Afin d'assurer la poursuite de l'accueil de logements sur la commune et de manière privilégiée en cœur de ville, le règlement (outre les articles décrits dans le chapitre précédent) prévoit les règles d'implantation et de volumétrie les plus souples de la commune.

Ainsi, les implantations sont demandées à l'alignement par rapport aux emprises publiques, (soit sur la limite de fait entre le terrain et la voie, soit à l'alignement des constructions contiguës) et les implantations sur limites séparatives sont libres.

La hauteur maximum des constructions est de 13 mètres et de R+2+toit ou R+3+acrotère (même si le règlement demande par ailleurs que les toitures soient harmonieuses avec l'ensemble existant plutôt constitué de toitures à pans). Contrairement aux autres zones, elle est mesurée à l'égout ce qui permet de conserver ou de développer des toitures importantes au-delà de ce niveau.

Afin de proroger un système bâti dont les bâtiments occupent quasiment la totalité de la parcelle et dont les parcelles sont très petites, il n'est pas imposé de CES maximum.

Ces règles de volumétrie générale (implantation et hauteurs) permettent à la fois la densification mais en restant dans la silhouette de la ville actuelle. Cette zone accueille par ailleurs un certain nombre de constructions protégées au titre du patrimoine qui devront à minima demander un permis de démolir et respecter certaines règles en cas de réhabilitation.

En ce qui concerne le pourcentage d'espace vert et en raison de la densité souhaitée de ce secteur il n'est pas demandé d'espaces mais tous les espaces qui ne seront pas utilisés pour les constructions, les accès, voiries et stationnements, devront être traités en jardins engazonnés et plantés, ou en espaces libres, dallés, pavés ou sablés.

L'ensemble des règles pour la zone UA permet de définir des « enveloppes de densité constructible » tout en prenant les précautions nécessaires par rapport aux environnements bâtis et en instaurant des règles qualitatives en matière de paysage ou d'architecture notamment.

La zone UB est une zone qui, comme la zone UA, possède des potentiels de densification et de renouvellement urbain mais peu de possibilité de programmes neufs importants. Afin d'assurer la poursuite de l'accueil de logements sur la commune, le règlement prévoit des règles sur les volumétries permettant de répondre à cet enjeu de densification souhaitée.

Ainsi, les constructions nouvelles pourront s'implanter jusqu'à l'alignement ou à la limite entre le terrain et la voie (ou l'espace public), en respectant, dans la mesure du possible, l'alignement des constructions contiguës. Il pourra être exigé (pour les constructions et pour les accès) un recul de 5m minimum pour la sécurité des accès.

En effet, le tissu de la zone UB est assez varié du fait de l'intégration de zones pavillonnaires dans cet espace de densification. C'est la raison pour laquelle la prise en compte des existants revêt une importance particulière dans une zone où les règles de construction sont assez importantes. Ainsi le règlement prévoit :

Si un bâtiment existant est déjà implanté sur la limite, les constructions nouvelles pourront jouxter le bâtiment existant sur cette limite séparative (jusqu'à la hauteur du bâtiment existant) ;

Si aucun bâtiment existant n'est implanté sur limite, les constructions devront s'implanter :

- soit sur limite séparative à condition que leur hauteur soit inférieure à 7m sur limite ; Au-delà de 7m de hauteur, la construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, avec 3m mini) ;

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, avec 3m min.) ».

La hauteur maximum des constructions est de 15 mètres et de R+3+toit ou acrotère, et il n'est pas fixé de CES.

L'ensemble des règles de volumétrie générale (implantation et hauteurs) permet la densification tout en s'adaptant aux existants.

Cette zone est particulièrement concernée par le périmètre d'intensification urbaine et est donc soumise en partie à des règles de densité minimum.

En ce qui concerne le pourcentage d'espace vert et en raison de la densité souhaitée de ce secteur il est demandé 20% d'espaces verts afin de préserver la trame verte urbaine dont 10% de pleine terre. Il est en outre exigé la réalisation d'un **espace collectif aménagé** organisé de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devant pas être situé dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

Comme pour la zone « UA », l'ensemble de ces règles permet de définir des « enveloppes de densité constructible » tout en prenant les précautions nécessaires par rapport aux environnements bâtis et en instaurant des règles qualitatives en matière de paysage ou d'architecture notamment.

La zone UC est une zone plus pavillonnaire où des opportunités de constructions nouvelles existent encore. Le règlement de la zone a pour objectifs de conserver son caractère « aéré », ses qualités paysagères et de permettre une densification raisonnée afin de protéger les constructions existantes.

Afin de tenir compte de la physionomie des tissus et de la largeur des voies, les règles d'implantation sur voirie de la zone UC dépendent de la largeur de la voie. Le règlement prévoit : « les constructions devront respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé

au moins égale à la hauteur de la construction projeté ($H \leq L$) (Il pourra être exigé (pour les constructions et pour les accès) un recul de 5m minimum pour la sécurité des accès). »

Les règles d'implantation sur limites séparatives permettent de réaliser des formes urbaines variées (groupées par exemple) tout en s'adaptant au tissu existant (hauteur sur limite limité). Le règlement prévoit : « les constructions devront s'implanter soit sur limite séparative à condition que leur hauteur soit inférieure à 7m sur limite ; Au-delà de 7m de hauteur, la construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, avec 3m. mini.) ; soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, avec 3m mini) ».

La hauteur maximum des constructions est de 13 mètres et de R+2+toit ou R+3+acrotère, et le CES maximum est de 30%.

Toutefois, afin de permettre une évolution du tissu déjà bâti et d'encourager les constructions écologiquement vertueuses, le règlement permet une constructibilité supplémentaires : « En cas d'extension d'une construction existante, si le CES existant dépasse le CES autorisé ci-dessus, l'emprise au sol nouvelle autorisée (« de la » ou « des » nouvelles constructions à la date d'approbation du PLU) est de 35m² maximum. En cas de construction d'un bâtiment à énergie positive, l'emprise au sol des constructions peut aller jusqu'à 35%. »

En ce qui concerne le pourcentage d'espace vert, en raison de la densité souhaitée de ce secteur et de la volonté de préserver ses qualités paysagères, il est demandé 30% d'espaces verts dont 20% de pleine terre.

Comme pour les autres zones à dominante d'habitat, l'ensemble de ces règles permet de définir des « enveloppes de densité constructible » tout en prenant les précautions nécessaires par rapport aux environnements

bâties et en instaurant des règles qualitatives en matière de paysage notamment.

La zone UD est une zone de pavillonnaire excentrée ou il existe peu d'opportunités de constructions nouvelles. Le règlement de la zone a pour objectifs de conserver son caractère, ses qualités paysagères et de permettre le comblement des quelques dents creuses résiduelles. Son éloignement des réseaux n'en fait pas une zone où l'on souhaite densifier l'urbanisation.

Afin de tenir compte de la physionomie des tissus existants, les règles d'implantation sur voirie de la zone UD dépendent de la largeur de la voie. Le règlement prévoit : « Les constructions nouvelles doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur de la construction projeté ($H \leq L$). »

Comme dans la zone UC, les règles d'implantation sur limites séparatives permettent de s'implanter sur limite mais avec une hauteur plus faible, permettant par exemple la réalisation de villas jumelées par le garage. Le règlement prévoit : « les constructions devront s'implanter soit sur limite séparative à condition que leur hauteur soit inférieure à 4m sur limite et leur longueur inférieure à 8m sur chacune des limites; Au-delà de 4m de hauteur, la construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, avec 3m mini) ; soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, avec 3m mini). »

La hauteur maximum des constructions est de 10 mètres et de R+1+toit ou R+2+acrotère, et le CES maximum est de 15%.

Toutefois, afin de permettre une évolution du tissu déjà bâti, le règlement permet une constructibilité supplémentaire : « Une possibilité d'extension jusqu'à 25% d'emprise au sol est autorisée pour les constructions existantes ».

En ce qui concerne le pourcentage d'espace vert, en raison de la volonté de préserver ses qualités paysagères, il est demandé 40% d'espaces verts dont 30% de pleine terre.

Comme pour les autres zones à dominante d'habitat, l'ensemble de ces règles permet de définir des « enveloppes de densité constructible » tout en prenant les précautions nécessaires par rapport aux environnements bâtis et en instaurant des règles qualitatives en matière de paysage notamment.

Les règles spécifiques aux zones urbaines à vocation d'activités

- *Les constructions, usages des sols et activités interdites et celles soumises à conditions particulières*

La zone urbaine activités « UI » est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'activités économiques.

Elle comprend 3 sous-secteurs dans lesquels des constructions ou occupations du sol sont interdites ou autorisées par rapport à la zone UI « classique » selon l'objectif et les enjeux de ces zones :

Dans le sous-secteur « UIs » sont autorisées les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : ces secteurs sont en effet situés dans l'espace préférentiel du SCOT aux abords du centre ancien de Fures et sont propices à l'installation éventuelle de ces activités.

Dans le sous-secteur « UIc » des restrictions dans les occupations du sol sont imposées : sont interdits les dépôts et stockages, certains types d'activités polluantes. Ces secteurs sont en effet situés dans des zones de risques naturels forts (crues autour de la Fures) dans lesquels une crue éventuelle pourrait créer une pollution si des dépôts ou des constructions sensibles s'y installaient. Il s'agit de prévenir une pollution en cas d'accident.

Le sous-secteur « UIcs » combine les deux sous-secteurs précédents : une sensibilité aux risques et un positionnement intéressant pour les services.

Indépendamment de ce chapitre, la question de l'artisanat et du commerce de détail dans ces zones est règlementé dans le chapitre 4 du règlement.

Au-delà des constructions autorisées ou interdites dans cette zone et ses sous-secteurs, les autres règles leur sont communes.

- *Les implantations*

Les zones d'activités ont la caractéristique d'accueillir le plus souvent des volumes conséquents qui même s'ils sont en lien avec la taille de la zone ne peuvent être collés les uns aux autres pour des raisons de sécurité, de circulation et d'impact paysager et urbain. C'est pourquoi il est demandé un recul minimum systématique de 5m par rapport aux emprises publiques, le respect d'un recul équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 5 mètres sur les limites séparatives et la mention d'une distance qui pourra être imposée entre 2 bâtiments sur un même terrain.

Des dérogations sont possibles si les problématiques liées au feu sont prises en compte.

De même en dehors des autres contraintes règlementaires (PPRI, PPRN...) le coefficient d'emprise au sol est fixé à 70%. En effet le foncier économique étant rare, les élus souhaitent pouvoir densifier les zones existantes.

- *Les hauteurs*

La hauteur maximale autorisée est de 15m (comme dans la zone mixte UB) permettant à la fois de densifier l'existant (la hauteur maximale dans le PLU en vigueur était de 12 mètres), de permettre une hauteur confortable pour toutes les nouvelles entreprises tout en respectant la hauteur maximale autorisée sur la commune.

Les ouvrages techniques (pylônes) peuvent monter à 30 mètres.

- *L'emprise au sol et le pourcentage d'espaces verts*

L'emprise au sol n'est pas règlementée et il est exigé que 20% du tènement foncier support du projet soit réservé aux espaces verts comprenant au minimum 10% de pleine terre. Le règlement précise également « Ces espaces de pleine terre ne seront pas uniquement des espaces résiduels ou périphériques mais devront être plantés de manière qualitative et fonctionnelle. Les strates herbacées, arbustives et arborées devront être présentes. Des prairies naturelles, gazon naturel, arbres d'ornement, arbustes, ... pourront être plantées. »

L'objectif est de permettre une utilisation maximale de ces surfaces (leur densification pour les existants car le PLU en vigueur limitait à 50 ou 70% cette emprise au sol) tout en conservant ou instaurant un minimum de qualité paysagère et d'espace de respiration sur ces secteurs.

- *Le stationnement*

Les règles de stationnements imposées dans la commune répondent à la situation du territoire (notamment en ce qui concerne sa desserte par les transports en commun) et aux réalités des tissus concernés.

Une distinction est faite entre les surfaces de plancher des différentes occupations du sol autorisées ne fonction des besoins pressentis : des destinations qui nécessitent le plus de places car elles emploient plus de personnes : 1 place pour 20m² de SP pour les bureaux jusqu'aux destinations qui nécessitent peu de stationnements : 1 place pour 180m² de SP pour les entrepôts par exemple.

Comme en zone urbaine mixte, il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation concernant des exigences sur le câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides.

Comme en zone urbaine mixte, il est exigé des places pour les cycles et les 2 roues. Ces obligations sont encore plus importantes dans ces zones porteuses d'emplois vers lesquelles les employés et salariés doivent pouvoir se rendre avec ce mode de déplacement et trouver sur place un stationnement adapté. C'est la mesure la plus efficace du PLU pour encourager cet usage.

Les règles spécifiques aux zones urbaines à vocation d'équipements

Ces zones spécifiques ont pour vocation de ne pas induire en erreur sur leur vocation propre. Il ne s'agit pas de zones mixtes (comme les autres zones « UA », « UB », « UC » ou « UD » du PLU) qui sont destinées à accueillir la diversité des fonctions urbaines.

Ces zones « UE » ne pourront accueillir que des destinations de constructions liées aux équipements d'intérêt collectif.

Elles sont d'ailleurs plutôt situées sur des secteurs excentrés ou en périphérie de l'enveloppe urbaine constituée.

Ainsi le règlement est globalement plutôt permissif sur cette zone comme il l'est par ailleurs pour les équipements publics dont les spécificités en termes de programmes nécessitent de la souplesse réglementaire.

Les règles d'implantation par rapport aux voies sont libres, en revanche, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$, et $D \geq 3,00$ m).

La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 15 mètres hors tout (comme dans la zone UB la plus dense de la commune).

Afin de s'adapter aux spécificités des programmes, il n'est pas fixé de CES et les règles de stationnement devront répondre aux besoins.

Pour les mêmes raisons d'adaptation aux programmes, il n'est pas exigé de pourcentages d'espaces verts, en revanche le règlement prévoit que :

« Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement extérieures créées. Les plantations peuvent être regroupées, en bosquets et le pied des arbres devra être au minimum enherbé.

Les ombrières photovoltaïques sont autorisées. Dans le cas de leur implantation, les exigences en arbre de haute tige liées aux espaces de stationnement se concentrent sur les espaces verts avec pour ratio : un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement extérieures créées.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales comme les noues, bassins, fossés, etc. doivent être aménagés et paysagers, avec une flore adaptée. Ils doivent participer à la valorisation paysagère de l'opération d'ensemble.

Les essences floristiques utilisées dans l'aménagement des espaces verts et des ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être locales. »

Les règles spécifiques aux zones à urbaniser non constructibles « AU »

Les zones à urbaniser « AU » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le règlement ne propose des règles que pour le chapitre concernant les destinations des constructions, usage des sols et nature des activités autorisées ou interdites afin de gérer les existants ou d'autoriser les ouvrages techniques ou les équipements d'infrastructure et de réseaux. Rien d'autre n'étant autorisé, il n'est pas nécessaire d'imposer des règles pour les autres chapitres du règlement.

Les règles spécifiques aux zones à urbaniser constructibles à court terme, « AUa » à « AUk »

Les zones à urbaniser « AUa » à « AUj » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation dominante d'habitat et correspondant à des secteurs et des densités différenciées :

La zone à urbaniser « AUk » : Troussatière est destinée à l'accueil d'un EHPAD et d'une résidence seniors.

Des orientations d'aménagement et de programmation et, le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones.

Dans le secteur 1AUi « Ex IME », les constructions seront autorisées à condition que les accès puissent s'effectuer de manière sécurisée.

Dans les secteurs « AUa » « AUb » « AUc » « AUd » « AUe » « AUf » « AUg » « AUh » « AUi » « AUj » « AUk », les constructions sont autorisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble sur chacun des secteurs.

Dans le secteur « AUj Chatroux », dans l'attente de la que la reprise de la maçonnerie du dalot de l'allée des soupirs, de la mise en œuvre d'un ouvrage de gestion des flottants à l'amont du dalot et du recalibrage du chenal de l'aval de la RD1092 jusqu'à la RD48, les nouvelles constructions situées dans les secteur couvert par la trame (qui conditionne le développement de l'urbanisation à la réalisation des équipements publics conformément à l'article R 151-34 du code de l'urbanisme), à l'exception des annexes fonctionnelles liées aux bâtiments existants, sont interdites jusqu'à la publication de l'ordre de service marquant le début des travaux.

Les destinations de constructions autorisées ou interdites sont les mêmes que dans les zones urbaines mixtes.

- Les implantations

Concernant les implantations par rapport aux voies, elle est libre dans les secteurs « AUa » « AUb » « AUi » : en effet ces secteur n'ont pas vraiment de contact avec les voiries existantes (à part leur chemin d'accès) , donc cette réglementation n'a aucun intérêt.

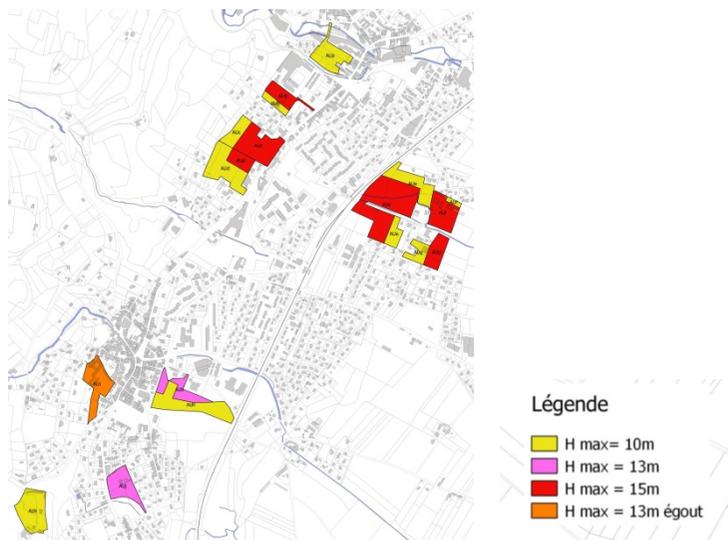
En revanche, dans les secteurs « AUc », « AUd », « AUe », « AUf », « AUg », « AUh », « AUj », « AUk », le règlement prévoit que :

« Les constructions nouvelles pourront s'implanter jusqu'à l'alignement ou à la limite entre le terrain et la voie (ou l'espace public), en respectant, dans la mesure du possible, l'alignement des constructions contiguës (Il pourra être exigé (pour les constructions et pour les accès) un recul de 5m minimum pour la sécurité des accès.) ». Tout en étant souple sur ces règles d'implantation, le règlement permet de tenir compte des existants.

Hormis dans la zone « AUa » qui se situe dans un secteur de bâti ancien nécessitant des règles d'implantation plus souple (elles sont libres sur les limites séparatives), les règles d'implantation sur limites séparatives des autres zones permettent de réaliser des formes urbaines variées (groupées par exemple) tout en s'adaptant au tissu existant (hauteur sur limite limité). Le règlement prévoit : « les constructions devront s'implanter soit sur limite séparative à condition que leur hauteur soit inférieure à 7m sur limite ; Au-delà de 7m de hauteur, la construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, avec 3m. mini.) ; soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, avec 3m mini) ».

- *Les hauteurs*

La hauteur maximum des constructions varie en fonction des sites et s'adapte à leur environnement bâti. Ainsi une même zone peut proposer 2 hauteurs maximales différentes. C'est la raison pour laquelle le règlement propose une carte des hauteurs sur ces zones.



- *L'emprise au sol*

Comme dans la zone UA et en corrélation avec les tissus des centres anciens, il n'est pas fixé de CES dans les zones « AUa » et « AUi ».

Dans les autres secteurs, afin d'autoriser une densité cohérente avec leur environnement bâti, l'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder 30% de la surface du tènement foncier support du projet. Afin d'encourager les constructions écologiquement vertueuses ou de permettre dans un deuxième temps une légère densification de ces tissus, le règlement permet une constructibilité supplémentaires : « En cas d'extension d'une construction existante, si le CES existant dépasse le CES autorisé ci-dessus, l'emprise au sol nouvelle autorisée (« de la »

ou « des » nouvelles constructions à la date d'approbation du PLU) est de 35m² maximum. En cas de construction d'un bâtiment à énergie positive, l'emprise au sol des constructions peut aller jusqu'à 35%. »

- *Les espaces verts*

En ce qui concerne le pourcentage d'espace vert, il varie pour les mêmes raisons que l'emprise au sol : les exigences sont moindres dans les zones « AUa » et « AUi » situées dans des secteurs aux typologies plus anciennes, tissus plus minéraux que végétaux et rendant plus difficile la réalisation d'espaces verts. Néanmoins la taille des tènements de ces deux secteurs permettent tout de même d'imposer des espaces verts (contrairement à la zone UA). Le règlement exige donc :

Dans la zone « AUa » « AUi », 20% du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant au minimum 10% de pleine terre.

Dans les zones « AUb » « AUc » « AUd » « AUe » « AUf » « AUg » « AUh » « AUj », « AUk », 30% du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant au minimum 20% de pleine terre. »

Comme pour les autres zones à dominante d'habitat, l'ensemble de ces règles permet de définir des « enveloppes de densité constructible » tout en prenant les précautions nécessaires par rapport aux environnements bâtis et en instaurant des règles qualitatives en matière de paysage notamment.

Les règles spécifiques aux zones A

- *Destinations des constructions, usage des sols et nature des activités :*

Dans la zone A, les utilisations possibles du sol soumises à conditions sont limitées. Elles permettent les ouvrages exploités par RTE ainsi que leur maintenance ou leur modification, les aménagements, constructions et installations nécessaires à la gestion et à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pour autant qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, et des affouillements et exhaussement de sol sous conditions (conformément à l'article R 151-23 du Code de l'Urbanisme). Afin de cadrer fortement l'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitat, le règlement propose des règles très strictes en la matière que ce soit pour les habitations liées à une exploitation agricole, pour les habitations existantes ou pour certains type de petites constructions qu'il choisit de réglementer clairement. Ainsi, le règlement autorise :

« **Les habitations liées à l'exploitation agricole**, à condition :

- ✓ De démontrer la nécessité d'une présence permanente sur le site. Pour les exploitations sous forme sociétaires (GAEC, SCEA, EARL...) le nombre de logement des associés est limité à 2, y compris l'existant.
- ✓ Que le bâtiment soit intégré ou accolé à la structure du bâtiment d'activité sauf en cas d'élevage où il devra être à proximité (dans un rayon de 50m sauf en cas d'impossibilité liée à la présence de risques naturels),
- ✓ Que la surface du logement soit limitée à 160 m² de surface de plancher,
- ✓ Que les constructions s'implantent de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation (existante ou à créer, en cas de délocalisation de l'exploitation ou de nouveau projet), et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié.
- ✓ Que leur hauteur hors tout ne dépasse pas 8.50 mètres.
- **Pour les habitations existantes :**

- ✓ **La réhabilitation dans le volume existant**, sans limitation de surface de plancher, est autorisée **pour les habitations existantes régulièrement édifiées** même si elle ne respecte pas les articles II-1, II-2, II-3 du présent règlement,
- ✓ **Les extensions limitées des habitations existantes** sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en continuité de la construction principale dans la limite d'une augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et de 160 m² d'emprise au sol au total (habitation existante comprise). La hauteur au faitage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 8,50 m hors tout. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension pourra s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.
- ✓ **Les annexes aux habitations existantes** sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante, qu'elles ne dépassent pas 30m² d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine) et dans la limite des autres articles du présent règlement. La hauteur au faitage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m.
- **Les piscines** à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante, que la superficie du bassin de la piscine ne dépasse pas 50 m² et dans la limite des autres articles du présent règlement.
- **Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole**, à condition :
 - ✓ Un seul abri par unité foncière sera autorisé,
 - ✓ Qu'ils soient ouverts au moins sur une face et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,
 - ✓ Que leur hauteur n'excède pas 4 m,
 - ✓ Qu'ils soient adossés dans la mesure du possible à un boisement existant. »

Le règlement intègre des notions de protections au travers de la création d'un secteur spécifique pour les corridors écologiques, le secteur « **Aco** » dans lequel les constructions sont interdites ainsi que les clôtures non perméables compromettant la circulation de la faune.

Sont autorisés cependant les aménagements et infrastructures d'intérêts collectifs et services publics et la pose ou restauration de clôtures pour raison de sécurité.

Le règlement intègre des notions de protections au travers de la création d'un secteur spécifique « **As** » à dominante agricole mais caractérisé par l'intérêt spécial de ces zones pour la trame verte et bleue (voir descriptif complet de la protection de la zone « **Ns** » pages suivantes).

Il créer également un secteur « **Azh** » : identifié comme zone humide par l'inventaire du Département de l'Isère. Dans ces secteurs, seuls sont autorisés :

- ✓ Les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état, à la régulation de l'alimentation en eau ou à la mise en valeur (touristique, pédagogique, écologique) de la zone humide.
- ✓ Les aménagements sans extension au sol, des constructions existantes, dans la mesure où ces dernières ne viennent pas altérer les milieux présents (par des rejets d'eaux pluviales potentiellement polluées, un drainage des sols, ...).
- ✓ Toute construction ou aménagement doit faire l'objet d'une démarche « Eviter, Réduire, Compenser (ERC) ».

Au-delà des constructions autorisées ou interdites dans cette zone et ses sous-secteurs, les autres règles leur sont communes.

- *Implantations :*

D'autre part les règles d'implantation pour les constructions autorisées imposent un recul de 5m par rapport aux voies et la règle de $L \geq H/2$, avec 3m. mini sur les limites séparatives.

L'implantation jusqu'en limite est autorisée en cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics ou de bâtiments annexes non accolés au bâtiment sous conditions.

- *Hauteurs :*

La hauteur maximale des constructions autorisées sera limitée au faîtage à :

- 8.50 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs extensions
- 4 mètres pour les annexes, les abris pour animaux, les cabanes de pêche ;
- 12 mètres pour les bâtiments à usage agricole. Toutefois, une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des raisons techniques (bâtiments de type silos).

A ces hauteurs, il sera ajouté le rehaussement préconisé par le Plan de Prévention des Risques Naturels ou la carte d'aléas en fonction de la zone concernée.

- *Emprise au sol :*

Concernant l'emprise au sol des constructions, certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe).

- *Stationnements :*

Cette zone n'est pas règlementée en termes de stationnement à part de sensibiliser à la réponse aux besoins. Ainsi le règlement écrit :

« *Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.* »

Les règles spécifiques aux zones N

- *Destinations des constructions, usage des sols et nature des activités :*

Dans la zone N, les utilisations possibles du sol soumises à conditions sont limitées comme dans la zone A. En effet elle n'a pas vocation de par sa définition à comporter des constructions et installations autres que celles strictement nécessaires à son entretien ou existant préalablement, excepté dans le STECAL du château de St Jean de Chépy où de nouvelles constructions limitées sont autorisées. Ainsi sont permises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pour autant qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, et des affouillements et exhaussement de sol sous conditions (conformément à l'article R 151-23 du Code de l'Urbanisme). De rares constructions étant implantées dans la zone N leur évolution est cadrée comme en zone A à condition qu'elles aient été légalement construites.

Des exceptions concernent les ouvrages RTE ou la zone autoroutière.

Dans le secteur « Nzh », identifié comme zone humide par l'inventaire du Département de l'Isère, les restrictions à l'urbanisation sont les mêmes que dans la zone « Azh ».

Dans le secteur « Ns », caractérisant l'intérêt spécial de ces zones pour la trame verte et bleue, il s'agit de milieux ayant fait l'objet d'une identification par un zonage particulier : arrêté préfectoral de protection de biotope ou zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique ou floristique (ZNIEFF), seuls sont autorisées :

Les constructions, usages des sols et activités strictement nécessaires à l'activité de l'autoroute A49 ou concourant au fonctionnement de l'autoroute, **les affouillements et exhaussements de sol** sous conditions et les constructions à proximité immédiate sont autorisées dans la mesure où ces dernières ne viennent pas altérer les

milieux présents (par des rejets d'eaux pluviales potentiellement polluées, un drainage des sols, ...). Les clôtures sont règlementées. »

- *Implantations*

D'autre part les règles d'implantation pour les constructions autorisées imposent un recul de 5m par rapport aux voies et la règle de $L \geq H/2$ avec 3m minimum sur les limites séparatives.

- *Hauteurs*

La hauteur maximale des constructions autorisées sera limitée au faîtage à :

- 8.50 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs extensions
- 4 mètres pour les annexes, les abris pour animaux, les cabanes de pêche ;
- 12 mètres pour les bâtiments à usage agricole. Toutefois, une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des raisons techniques (bâtiments de type silos).

- *Emprise au sol*

Concernant l'emprise au sol des constructions, certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe).

- *Stationnements*

Cette zone n'est pas règlementée en termes de stationnement à part de sensibiliser à la réponse aux besoins. Ainsi le règlement écrit :

« *Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.* »

Conformément aux possibilités offertes par l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, les zones A et N comprennent également des STECAL : un STECAL au lieu-dit du château de St Jean de Chépy et 2 STECAL d'activités.

Dans les STECAL n°2 et 3 pour des activités existantes situées le long de la RD 1092, sont autorisés uniquement et à condition d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- La réhabilitation des constructions existantes dans leur volume (sans limite de CES).
- Les nouvelles constructions à vocation de :
 - artisanat et commerce de détail lié à l'activité existante,
 - activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle lié à l'activité existante,
 - bureau lié à l'activité existante
 - industrie,
 - entrepôt.

A condition que :

- Le CES (total des constructions y compris les existantes) ne dépasse pas 50%, 70% en cas d'extension,
- que leur hauteur n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

Il s'agit de permettre aux entreprises de s'agrandir si besoin et éventuellement à de nouvelles constructions de venir s'implanter à condition qu'elle soit en lien avec l'activité existante.

La surface des STECAL est de 4700m² et 6700m² et correspond à l'emprise actuelle des activités.

Ces STECAL ne viennent pas compromettre, ni consommer de surfaces agricoles car ils ne sont pas dédiés à cette fonction aujourd'hui. Ils étaient d'ailleurs classés en zone UI d'activités au PLU actuel.



Le STECAL de St Jean de Chépy :

Le maintien et le développement de l'activité touristique est particulièrement important dans la commune car elle est très peu représentée par ailleurs et le STECAL concerné est situé sur la plus grande activité touristique de la commune. Elle permet de répondre à la demande en hébergement que n'assure pas une offre hôtelière suffisante sur la commune.

De plus il concerne la valorisation d'un site autour d'un bâtiment classé monument historique qui fait l'objet de projets de diversification depuis de nombreuses années.

Enfin, de par sa capacité et la qualité de son offre, ce site a une réputation qui va bien au-delà de la commune et permet de valoriser l'image de Tullins.

La taille de ce STECAL est de 4720m² situés dans l'enceinte actuelle de la propriété du Château et classés en zone naturelle au PLU. Ces espaces sont aujourd'hui anthropisés pour grande partie car ils accueillent déjà des parkings ou des constructions. Les extensions vont se faire en continuité directe avec ces aménagements. En outre, la délimitation du STECAL tient compte à la fois des risques forts d'inondation mais aussi de la présence de zones humides. Il se positionne donc dans la partie la moins impactée par ces sensibilités environnementales.

Dans ce secteur, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires permettant l'accueil du public, le développement du projet touristique et le bon fonctionnement du secteur permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone : Des parkings, un espace évènementiel et des lodges (200m² maximum d'emprise au sol supplémentaire pour de l'hébergement).

- *Implantations*
 - Un recul de 5 mètres minimum est exigé sur limites par rapport aux voies
 - Les constructions devront être implantées à moins de 50 mètres d'un bâtiment existant.
 - Un recul de 5 mètres minimum est exigé par rapport aux limites séparatives.
- *Hauteurs*
 - La Hauteur maximale des constructions est de 10 mètres hors tout
- *Emprise au sol*
 - La surface réservée aux stationnements est limitée à 300m².
 - La surface réservée à l'espace évènementiel est limitée à 700m² maximum d'emprise au sol (pour la restauration et / ou l'hébergement hôtelier et touristique)
 - La surface réservée aux lodges est limitée à 200m² maximum d'emprise au sol supplémentaire pour de l'hébergement

Ce règlement permet de mettre en œuvre le projet envisagé sur ce secteur :

- Espace évènementiel jusqu'à 700m²
- Parkings
- Lodges

Un chapiteau de 250m² est installé depuis 6 années à proximité du bâtiment actuel (voir photo), mais celui-ci étant situé à quelques mètres seulement de la Fure et de son canal de dérivation (voir plan), il n'est pas possible de remplacer celui-ci en construisant une structure en « dur » à cet endroit. De plus, la zone étant protégée par les Bâtiments de France, il y a nécessité de pas construire dans un périmètre proche du Château. Pour pallier cette problématique, la nécessité de développer l'activité emmène donc à envisager la construction d'un bâtiment (espace évènementiel) à proximité des espaces existants ou dans la prolongation du parc derrière les lodges actuels.

Afin de ne pas dénaturer l'environnement extérieur, le domaine voit sa future extension dans les espaces nus, soit sur le parking actuel (voir plan), soit dans la prairie se situant derrière les lodges actuels. Ceci évitera la déforestation, le Domaine étant très attaché et engagé à la protection de l'environnement, le parc de 10 hectares étant classé refuge biodiversité par la LPO 38 (ligue de protection des Oiseaux).

A cela s'ajouterait un besoin de parking supplémentaire de capacité suffisante, ainsi que plusieurs lodges pour l'hébergement de la clientèle. Le domaine s'étendant sur une longueur de 800 m, il apparaît judicieux de ne pas s'étendre dans le parc, mais de rester proche des structures existantes, pour des raisons pratiques et de commodité pour la clientèle.

Vocation de l'espace évènementiel, parking et lodges

L'activité depuis 2001, consiste à accueillir de nombreux groupes (150 par an) dans le cadre d'une activité d'hôtellerie restauration, pour l'organisation de séminaires et réceptions professionnelles (en semaine), et/ou familiales (le week end).

Bâtiments existants :
salles accueil évènementiel + 8 lodges + piscine

Location du projet de PLU

Les prestations proposées sont : location d'espaces pour événements (réunions, expositions..), restauration de l'ensemble de la clientèle (cuisine sur place), et hébergement (19 chambres sur place).

Ces groupes allant de 10 à 250 personnes, il est indispensable de disposer d'un 2^{ème} bâtiment d'accueil car chaque groupe a besoin d'un premier espace pour la réunion, et d'un autre pour la restauration. Le chapiteau actuel permet de faire face (chauffé l'hiver), mais reste une solution à court terme, notamment en termes d'esthétique et d'implantation dans l'espace naturel extérieur.

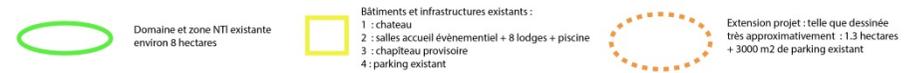
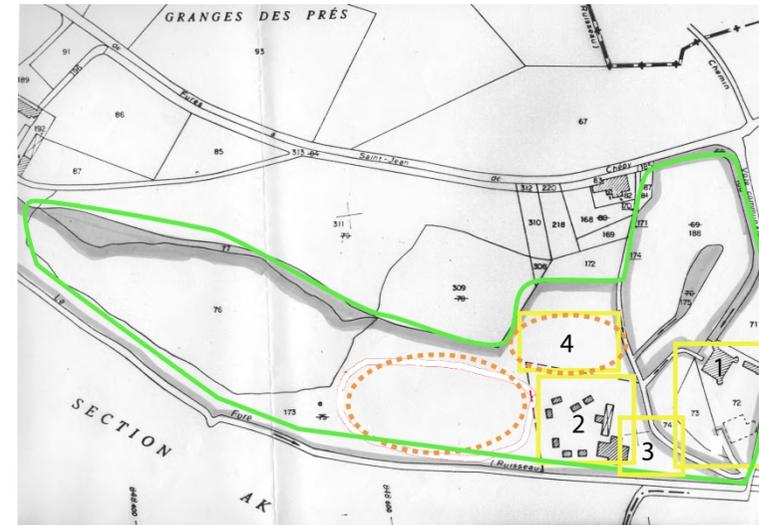
Afin de répondre aux différentes de demandes et cahiers des charges pour les événements des clients il est nécessaire d'avoir une hauteur sous plafond supérieure (environ 10m) pour installer des espaces scéniques à la mesure des événements organisés sur place. En ajoutant les réserves, sanitaires, loges, espace cuisine (etc,...), environ 300m² en plus de l'espace clientèle de 400m² sont nécessaires, soit un total de 700m² de surface générale (voir plan ci-joint).

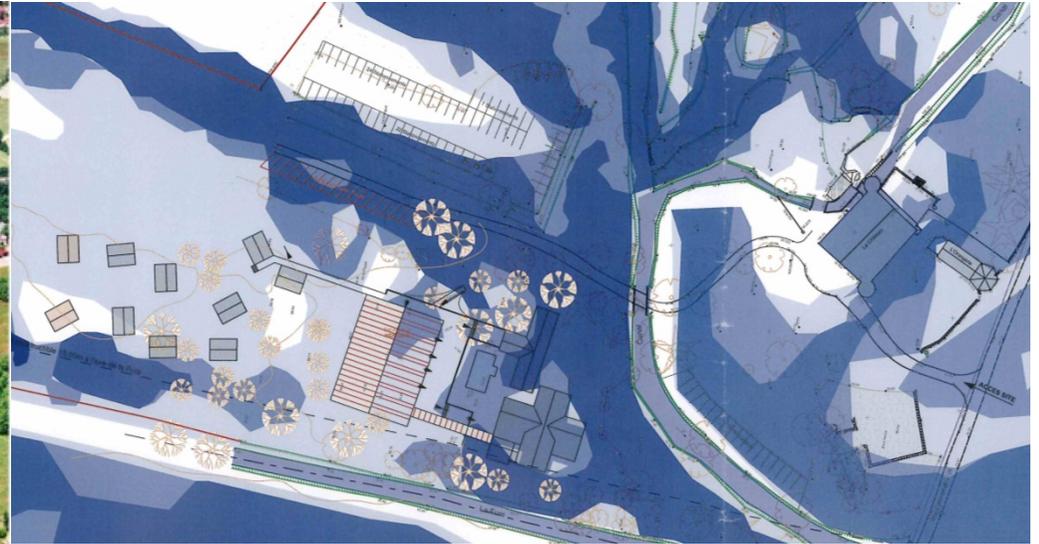
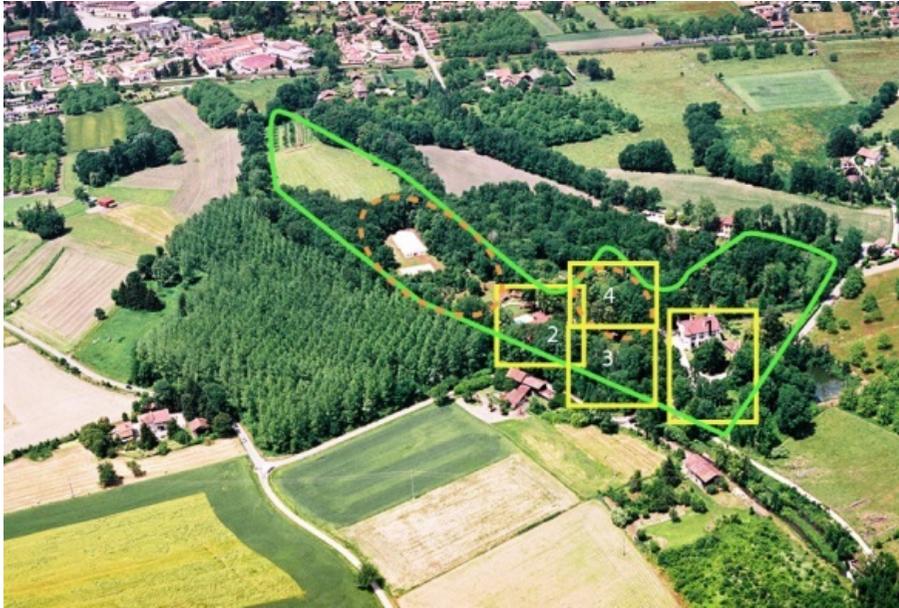
En augmentant la capacité d'accueil des réceptions, il s'avère nécessaire d'avoir des places de stationnement supplémentaires (une centaine actuellement) pour arriver à garer jusqu'à 200 véhicules sur place à l'intérieur du Domaine. L'hébergement proposé lui aussi doit pouvoir compléter la demande des clients.

Avec 8 lodges actuellement, il serait nécessaire à terme de disposer de 10 à 12 lodges au total dans le parc.

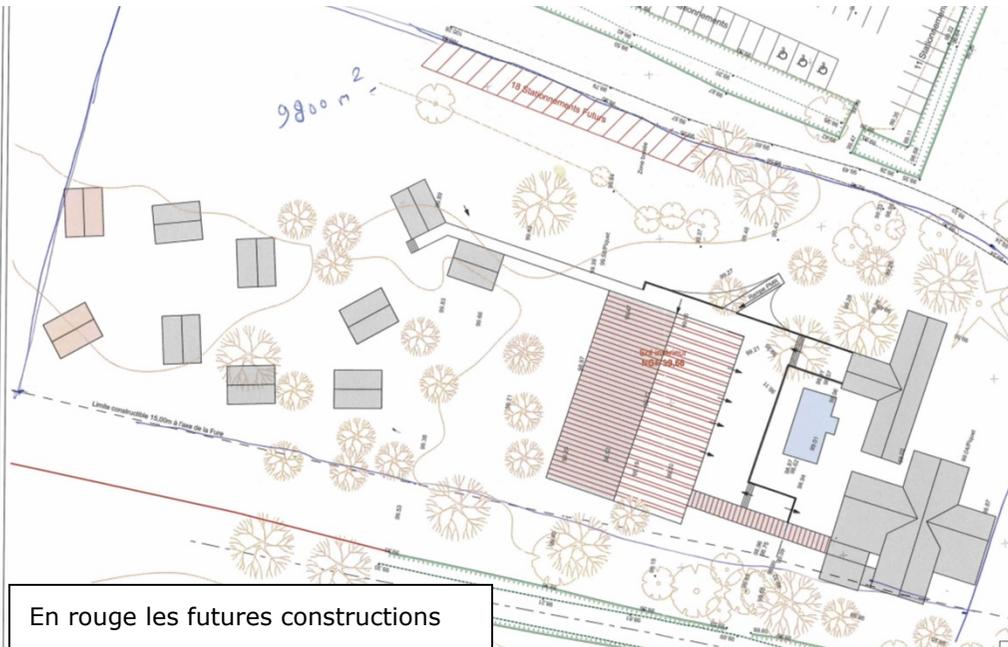
La localisation de ces futures constructions est très contrainte par les risques naturels qui induisent un développement à l'Ouest plutôt qu'à proximité immédiate des existants.

Le périmètre du STECAL est calé sur ces risques et sur les zones humides présentes au Nord et au Sud du projet.

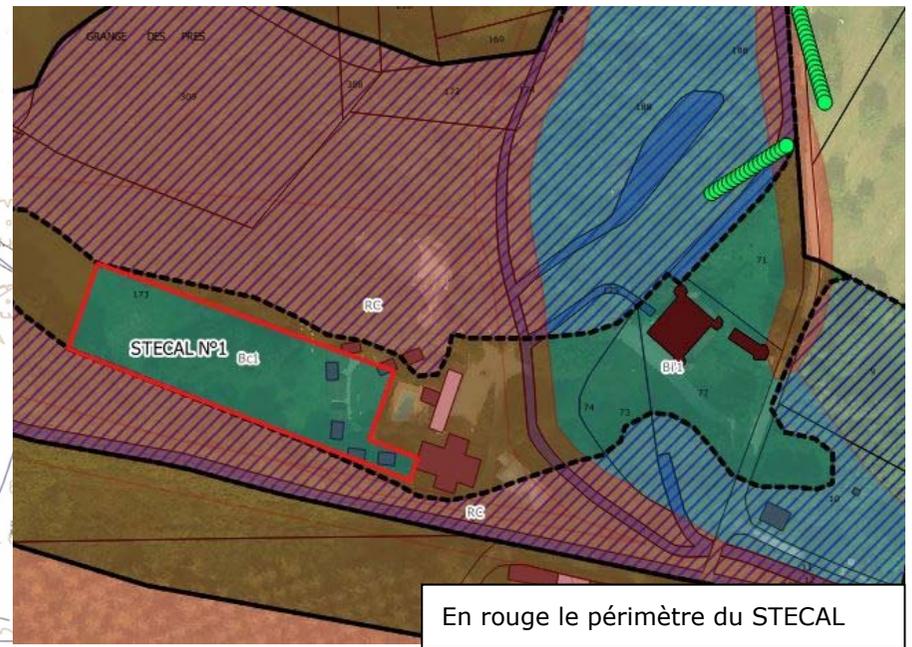




Les zones de risques redéfinies par le TRI et qui contraignent fortement le projet



En rouge les futures constructions



En rouge le périmètre du STECAL

III.5. COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD ET COMPLEMENTARITE AVEC LE REGLEMENT

Orientation d'aménagement et de programmation n°1 : FURES

Orientation d'aménagement et de programmation n°2 : MURETTE

Orientation d'aménagement et de programmation n°3 : BOULUN

Orientation d'aménagement et de programmation n°4 : SALAMOT

Orientation d'aménagement et de programmation n°5 : REVOLAZ

Orientation d'aménagement et de programmation n°6 : GARE

Orientation d'aménagement et de programmation n°7 : MAISONS NEUVES

Orientation d'aménagement et de programmation n°8 : EX IME

Orientation d'aménagement et de programmation n°9 : CHATROUX

Orientation d'aménagement et de programmation n°10 : TROUSSATIERE

Les OAP répondent à plusieurs orientations du PADD :

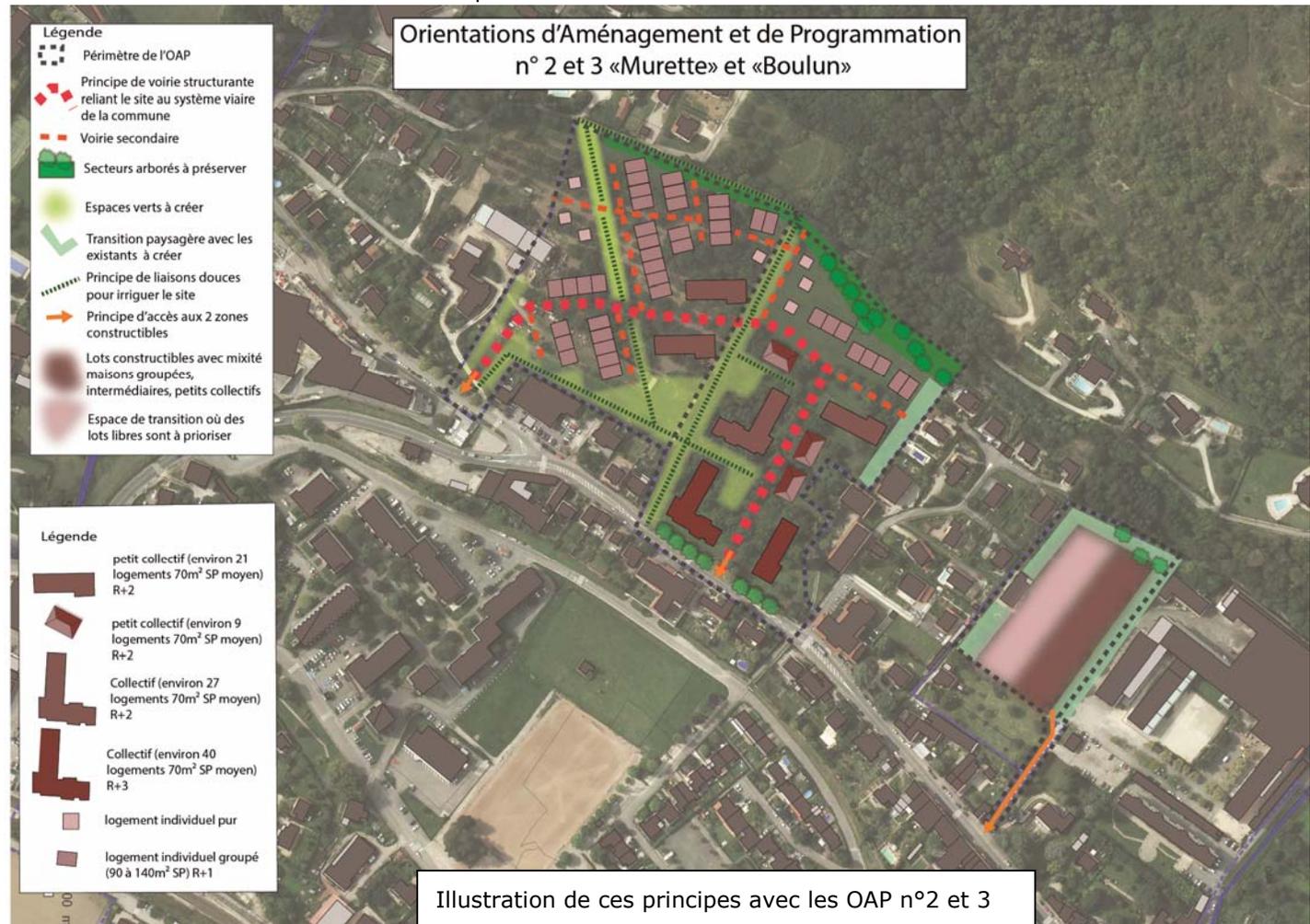
- ✓ Accueillir de nouveaux habitants
- ✓ Diversifier l'offre de logement
- ✓ Favoriser la construction de logements intermédiaires
- ✓ Instaurer une plus grande mixité sur l'ensemble de la commune
- ✓ Proposer des logements adaptés pour répondre au vieillissement de la population
- ✓ Minimiser la consommation d'espace et augmenter la densité
- ✓ Générer des formes urbaines et bâties en cohérence et en continuité des tissus existants
- ✓ Créer une densité acceptable en limitant les hauteurs des nouvelles constructions dans ces nouveaux secteurs (carte des hauteurs adaptées en fonction de l'environnement bâti)
- ✓ Rester à proximité des réseaux et axes structurants existants
- ✓ Intégrer la composante environnementale et la gestion des risques et des eaux.
- ✓ Compléter la trame verte urbaine
- ✓ Améliorer les déplacements en développant les alternatives à la voiture (Développer et sécuriser les cheminements piétons et cycles et assurer la continuité des itinéraires) et en confortant les infrastructures existantes (éviter les connexions dangereuses sur les RD et développer le réseau de voirie en adéquation avec les besoins).

Les OAP sectorielles à vocation mixte avec une dominante habitat ont donc pour objectif de répondre à ces enjeux en donnant des orientations qui permettent d'assurer la qualité des futurs projets :

- Par la création de logements diversifiés, avec une programmation (ou une densité) et une mixité imposée, que ce soit en termes de produit ou en termes de pourcentage de logements sociaux, afin de mieux les répartir sur l'ensemble de la commune sans créer de quartier « défavorisé »
- Les OAP prévoient toutes des épannelages adaptés aux tissus existants en périphérie des futurs projets, souvent des secteurs pavillonnaires. L'objectif est d'améliorer les transitions entre les différents quartiers et de respecter les tissus existants sur le territoire (une carte des hauteurs spécifique vient également appuyer ces spécificités). Cela permet aussi de proposer une mixité des typologies et des produits immobiliers dans les futurs programmes au sein d'une même opération, qui mixent de l'individuel pur ou groupé, de l'intermédiaire et des petits collectifs permettant de créer des petits logements selon le besoin identifié de la commune.
- Par la création de trames vertes et d'un maillage modes doux, qui viennent structurer et découper le paysage de ces nouveaux quartiers et les relier au reste de la commune. Elles viennent également s'inscrire dans un schéma plus large que celui du tènement proprement dit en complétant la trame verte urbaine.
- Par un système viaire et de desserte économe et cohérent afin de ne créer que les voies strictement nécessaires. Au-delà de l'aspect de l'économie financière, la limitation de l'imperméabilisation des sols est également un enjeu fort pour l'urbanisation de ces futurs quartiers.

- Par l'implantation et l'orientation des futures constructions en lien avec les trames vertes. La volonté étant toujours de minimiser l'impact des futures constructions dans le paysage, tout en leur offrant une qualité de vie et une bonne prise en compte des contraintes bioclimatiques.
- **Toutes les OAP font l'objet de prescriptions environnementales** au travers de la question : du traitement paysager des espaces publics (cheminements piétons, espaces libres, essences plantées), du traitement paysager des clôtures, de la gestion des eaux pluviales (zones imperméabilisées, gestion, aménagements nécessaires à la rétention et l'infiltration des eaux pluviales, espaces de pleine terre,..., de la performance énergétique des logements (réglementations thermiques, conception bioclimatique, utilisation d'énergie renouvelable, réflexion sur réseau de chaleur,..), ou encore sur les performances acoustiques .

Il est à noter que peu d'entre elles font l'objet de mise en place d'outils réglementaires qui permettraient de formaliser de manière plus précise ces orientations. L'objectif est de cadrer les futurs projets et d'inscrire des principes à respecter. Les documents graphiques des OAP permettent en outre de visualiser ces grands principes sans en figer précisément les contours.



Toutes les OAP font un rappel des risques naturels présents sur chacun des sites et renvoient au règlement afférent.

Les outils règlementaires mis en place pour compléter les OAP sont assez peu nombreux. En effet, il a été choisi de donner des principes d'organisation qui laissent une marge de manœuvre aux projets futurs. Ces outils règlementaires répondent aux mêmes objectifs du PADD que les OAP.

Cependant on notera :

- ▶ Afin d'affirmer la mixité sociale des OAP, les taux de logements sociaux au titre de l'article L 151-15 sont repris dans le chapitre 4 du règlement concernant la mixité fonctionnelle et sociale.
- ▶ Afin de garantir la bonne mise en œuvre de ces OAP, des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme ont été inscrits en lien avec les OAP n° 2 de Murette (accès), n°5 de la Révolaz (accès et chemin piéton), n°7 des Maisons Neuves (équipement, parking et élargissement de voirie), n°8 de l'Ex IME (accès), n°9 Chatroux (élargissement voirie pour accès).
- ▶ Pour compléter ces emplacements réservés et dans l'objectif d'inscrire une intention dont le tracé est moins précis, des servitudes pour pré-localisation de cheminements piétons ont également été prévus au titre de l'article L 151-41 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.
- ▶ Le patrimoine bâti a été protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ; L'article des zones concernées prévoit une réglementation spécifique destinées à préserver ces constructions et à permettre une réhabilitation de qualité le cas échéant. Les compositions proposées dans les OAP tiennent notamment compte de ce patrimoine et de sa mise en valeur même qu'il soit situé dans l'OAP ou à proximité.
- ▶ C'est particulièrement vrai pour les OAP n°1 de Fures, n°4 des Maisons Neuves et n°10 de Troussatière qui sont entourées (pour l'OAP n°1 et 4) et occupées (pour l'OAP n°10) de bâtis patrimoniaux et dont l'organisation urbaine, la localisation du parc et les implantations des bâtis sont directement issues de la présence de ces monuments et de la volonté de les mettre en valeur au travers de l'aménagement de ces sites.
- ▶ Les linéaires commerciaux sont protégés au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme. Le règlement prévoit qu'au rez-de-chaussée des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des locaux actuellement dédiés au commerce n'est autorisé que vers certaines sous destinations.
- ▶ Les règles de stationnement pour le commerce sont adaptées à leur taille avec des règles différentes selon les surfaces et pour faciliter l'implantation de petits commerces de proximité, la suppression des obligations pour les commerces de moins de 100 m².
- ▶ Des protections paysagères sont inscrites pour la préservation de la trame verte urbaine au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme (voir chapitre suivant).

III.6. PRESENTATION DES OUTILS REGLEMENTAIRES

III.6.1. DISPOSITIONS GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES EN FAVEUR DU PAYSAGE

Le diagnostic du territoire a bien identifié les éléments bâtis, urbains ou paysagers qu'il apparaissait important de protéger ou de mettre en valeur.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) (article L 113-1 du CU)

Le PLU doit assurer des dispositions de protection des boisements notamment en limite entre les espaces urbanisés et la zone agricole et mettre en place des protections adaptées à la préservation des espaces nécessaires à la valorisation de la biodiversité, au bon fonctionnement des milieux naturels et aux grandes continuités, les grandes continuités écologiques entre les grands espaces naturels supracommunaux, les milieux relais et les continuités écologiques urbaines identifiées.

Pour cela, le projet de PLU a classé en EBC :

- Les espaces boisés sur les coteaux du plateau du Chambaran, avec de lutter contre les glissements de terrain et ainsi préserver le tissu urbain
- Les espaces boisés autour des milieux humides de l'étang de Mai
- Les massifs boisés au sud-ouest de la commune, également soumis à quelques risques de mouvements de terrain.

Ces ensembles sont localisés aussi bien en périphérie de l'espace urbain qu'à proximité immédiate. Ils totalisent environ 182 ha.



Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur (articles L. 151-23 du CU)

Pour compléter ces protections EBC, certains espaces végétalisés au sein du tissu urbain, dans la plaine de l'Isère ou sur les coteaux, contribuant au maillage de la trame végétale à l'échelle du territoire communal ont été identifiés.

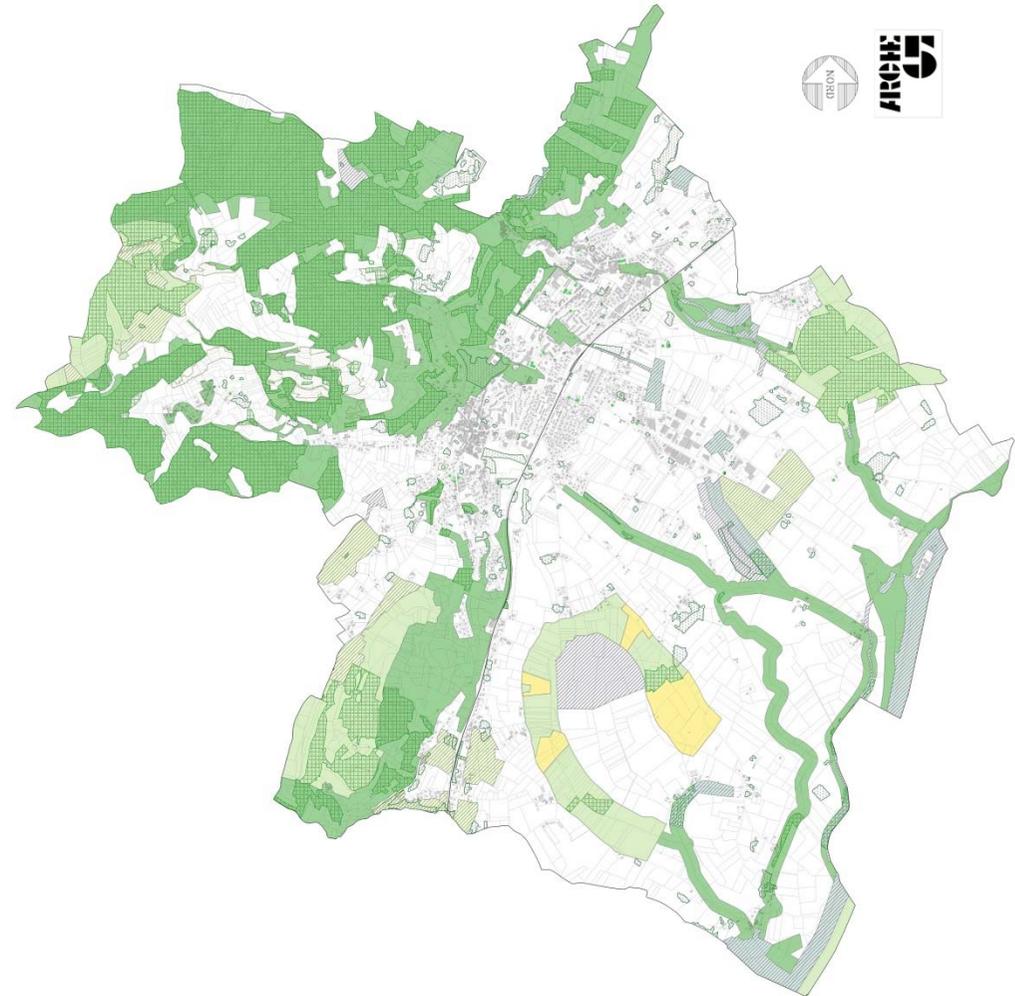
L'ensemble de ces éléments participent à assurer les fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue urbaine.

Ainsi le projet de PLU classe les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Cette protection a été mise en place sur les différents éléments qui structurent le paysage et/ou qui participent aux fonctionnalités écologiques, mais aussi sur les secteurs qui devront faire l'objet d'un traitement paysager particulier. L'objectif est de préserver les éléments existants et de favoriser le développement du végétal dans l'optique d'une valorisation paysagère et écologique. Ces différents éléments sont des haies, des alignements d'arbres, des ripisylves, des zones humides, des pelouses sèches, des bosquets voire des arbres isolés ou en petit groupe.

Le projet de PLU distingue les types d'éléments paysagers ou écologiques à préserver et/ou à mettre en valeur :

- Les pelouses sèches identifiées, sachant que les zones humides font l'objet d'un zonage spécifique (Nzh ou Azh)
- Les bosquets, haies, ripisylves, arbres isolés, identifiés pour leur rôle écologique (corridors en continus ou en pas japonais) ou paysagers (éléments de repère végétal dans le tissu urbain notamment).



III.6.2. DISPOSITIONS GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES EN FAVEUR DU PATRIMOINE BÂTI (ARTICLE L 151-19 DU CU)

Un important patrimoine architectural de qualité parsème l'ensemble du territoire. Les bâtiments ont été recensés dans les espaces urbains comme agricoles et leurs réhabilitations ou leur changement de destination sont soumis à des recommandations particulières.

Pour la préservation et la valorisation du cadre de vie dans toutes ses composantes il faut effectivement prendre en compte le bâti traditionnel ou original et son insertion dans les paysages environnants. La richesse du patrimoine bâti et la présence effective d'une architecture historique et locale est particulièrement à mettre en avant dans la perception que les visiteurs peuvent avoir de Tullins.

Ainsi la protection de ces éléments patrimoniaux majeurs ou marquants est une garantie pour la commune de garder ses caractéristiques. En tant qu'éléments participant de l'histoire de la commune, ils sont identifiés et leur évolution ou transformation est encadrée.

L'article sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de toutes les zones concernées prévoit un chapitre spécifique consacré aux éléments du patrimoine bâti repérés au règlement graphique. Il s'agit de présenter des objectifs et des conseils plutôt que d'imposer des règles strictes.

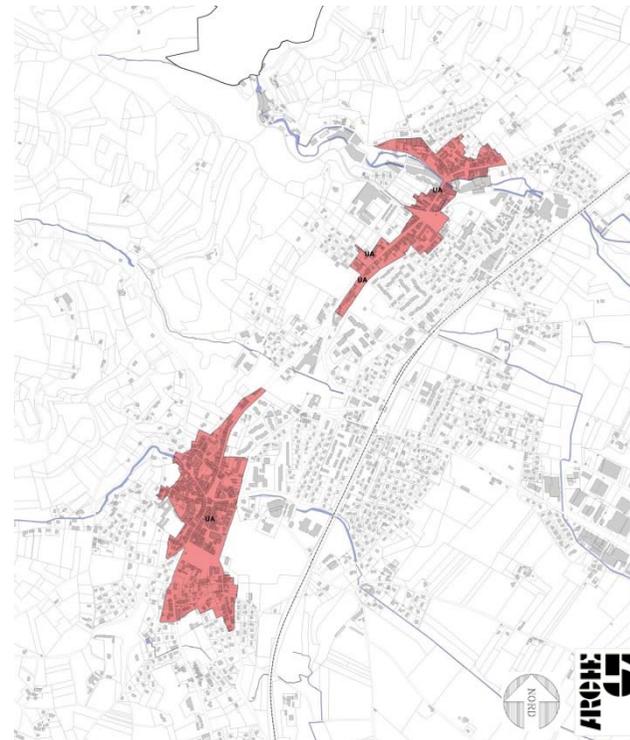
« Le règlement rappelle tout d'abord que la Commune est conseillée par un architecte conseil du CAUE et que des secteurs sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). La Commune soumettra systématiquement à l'architecte conseil et à l'A.B.F. tous les projets relatifs à un élément de son patrimoine bâti à préserver et repéré au règlement graphique.

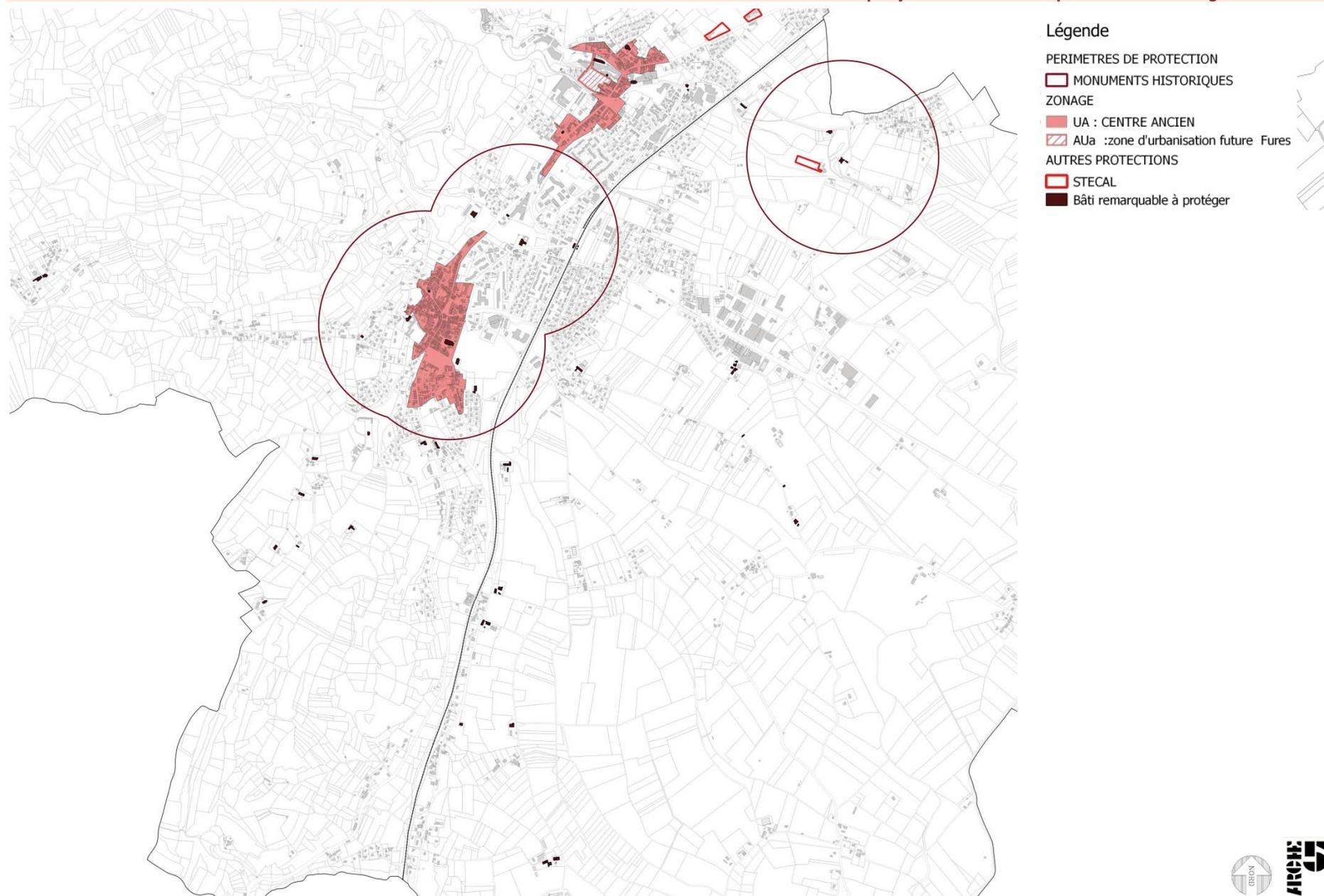
Toutes les constructions identifiées au règlement graphique du PLU sont soumises au permis de démolir. La démolition ne pourra être autorisée que si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont

connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes générales, maintien des éléments de façades et de toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

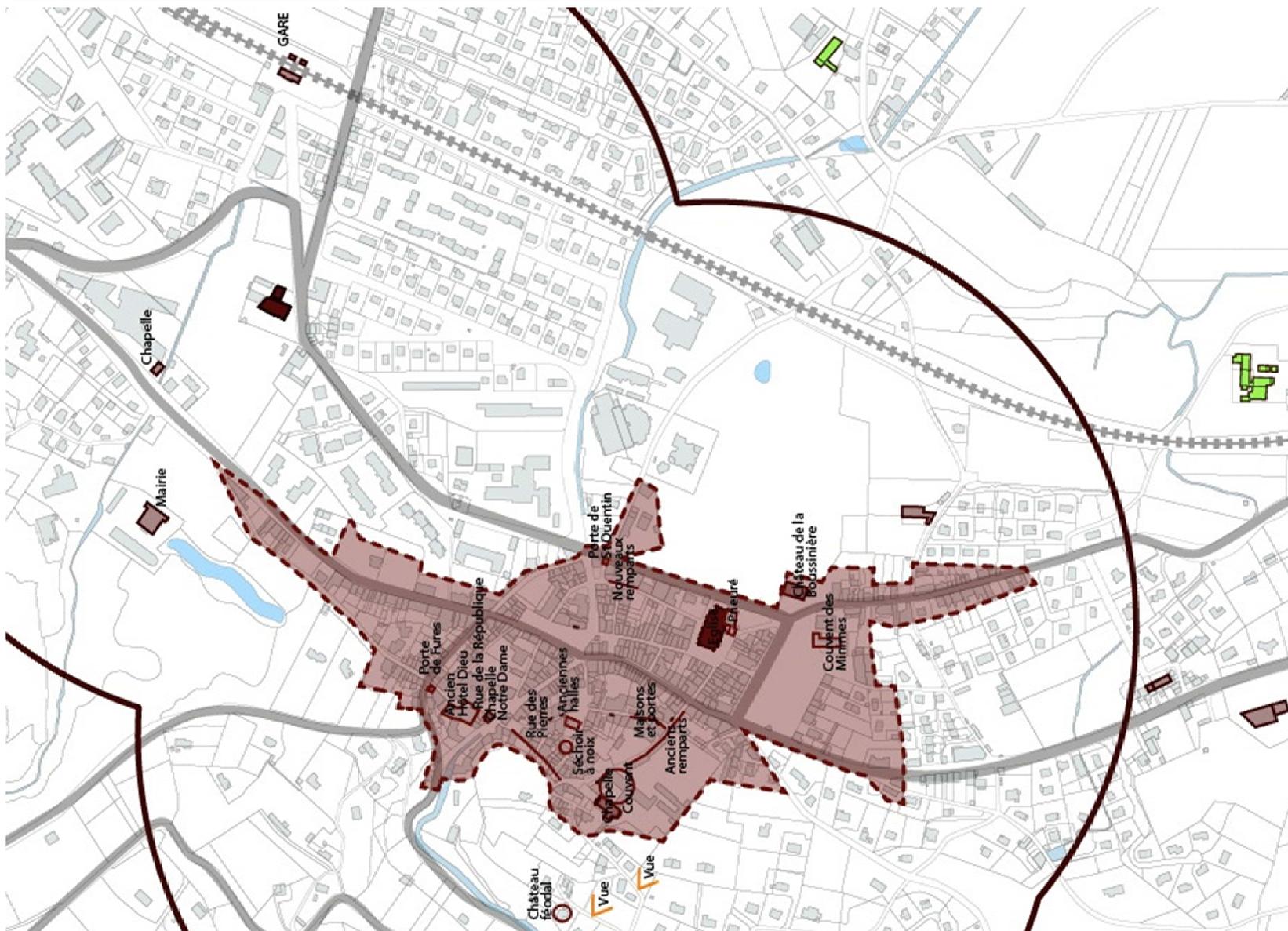
De nombreuses autres règles permettent d'agrandir, ou de restaurer ces éléments en conservant leurs caractéristiques et qualités d'origine.

Il est à noter que le règlement des zones UA dans lesquelles il existe également du patrimoine mais non recensé à ce titre, permet également ces précautions et leurs réhabilitations qualitatives.

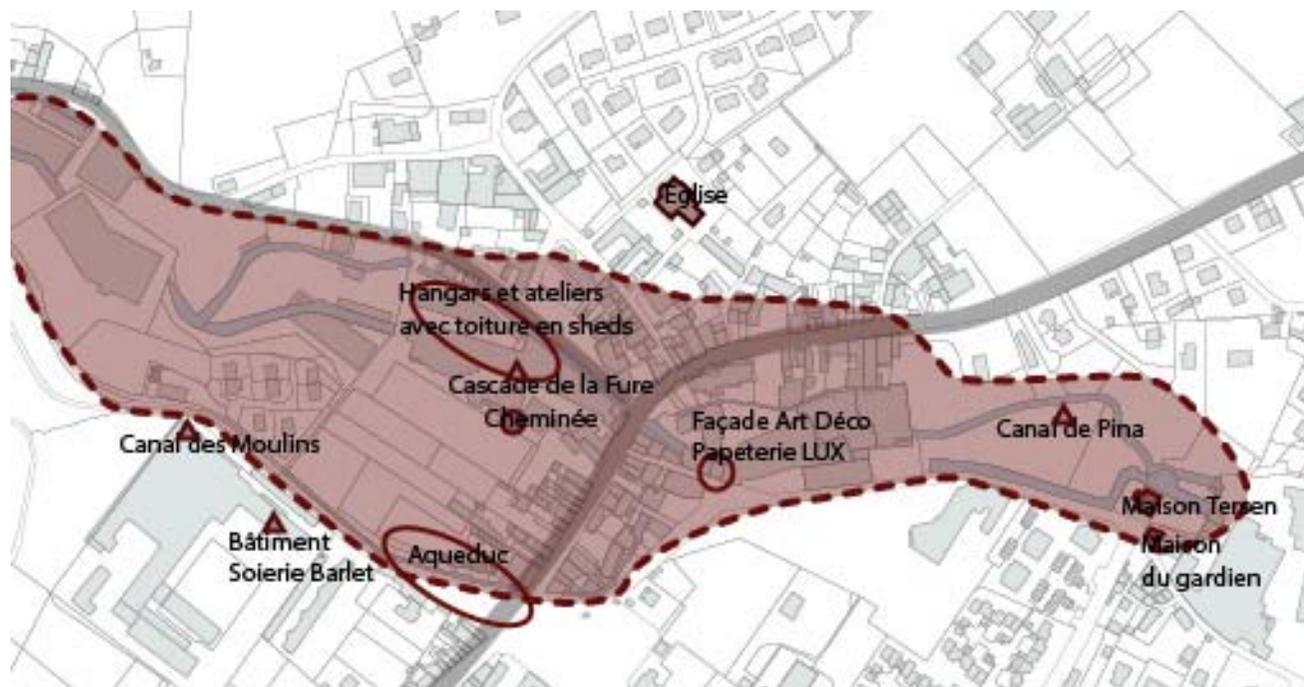




Zoom sur le patrimoine de Tullins (en vert le patrimoine agricole) :



Zoom sur le patrimoine de Fures :



Il est à noter que certains éléments ne font pas l'objet de protection réglementaire particulière dans le PLU, ils ont plutôt été repérés dans les OAP ou sont identifiés à titre d'information.

III.6.3. EMBLEMES RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-41 ° DU CODE DE L'URBANISME ET SERVITUDE DE PRE LOCALISATION D'ESPACES PUBLICS

Emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 °

L'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme prévoit que « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

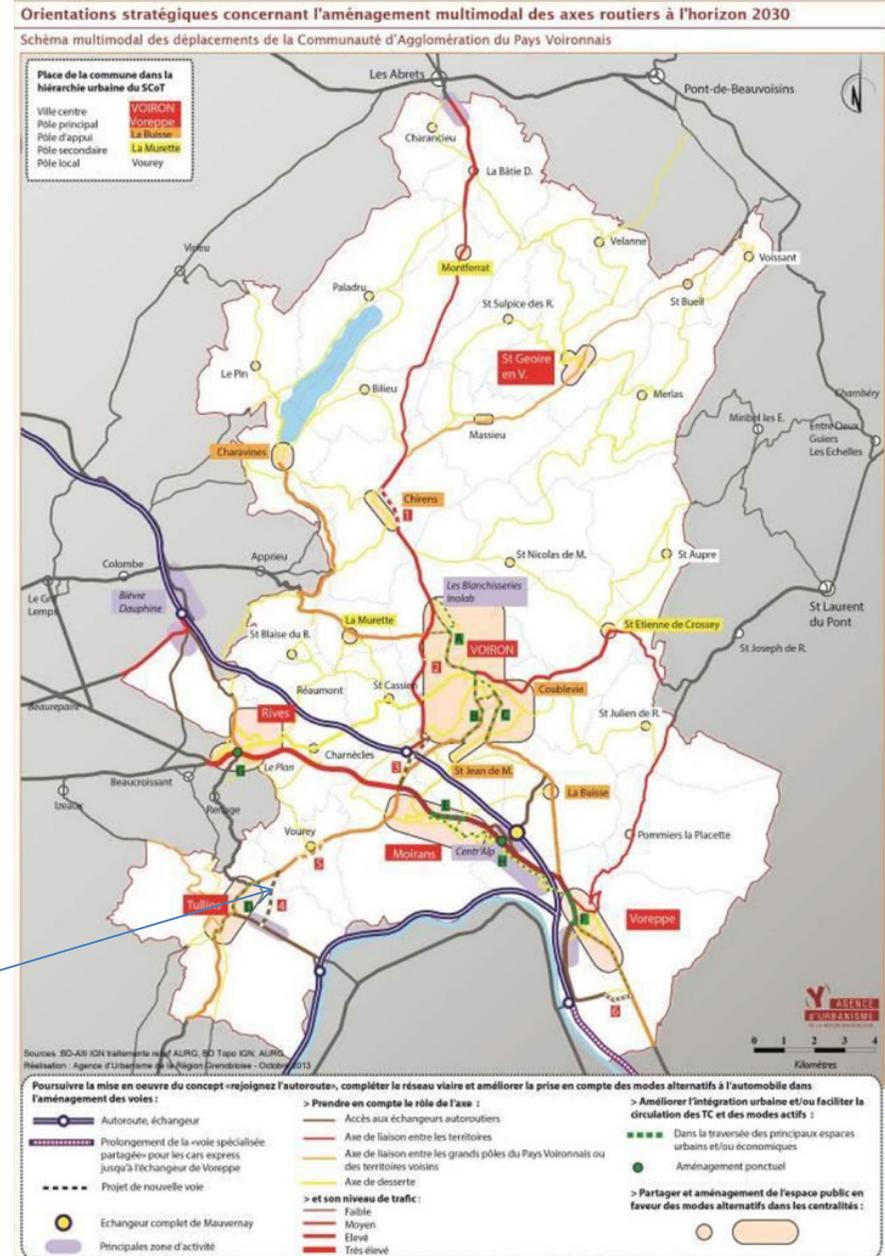
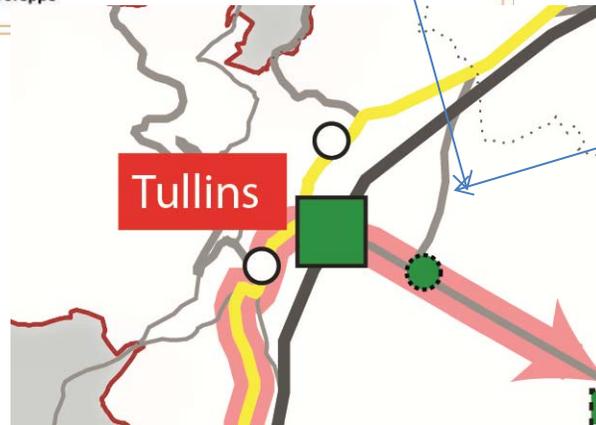
Ainsi la commune de Tullins a reconduit ou a inscrit 12 emplacements réservés (liste ci-après) et 6 servitudes pour cheminements piétons. Tous concernent l'amélioration des déplacements que ce soit modes doux (piétons cycles) (servitudes), ou automobiles dont celui de la déviation au nom du département (ER n°1).

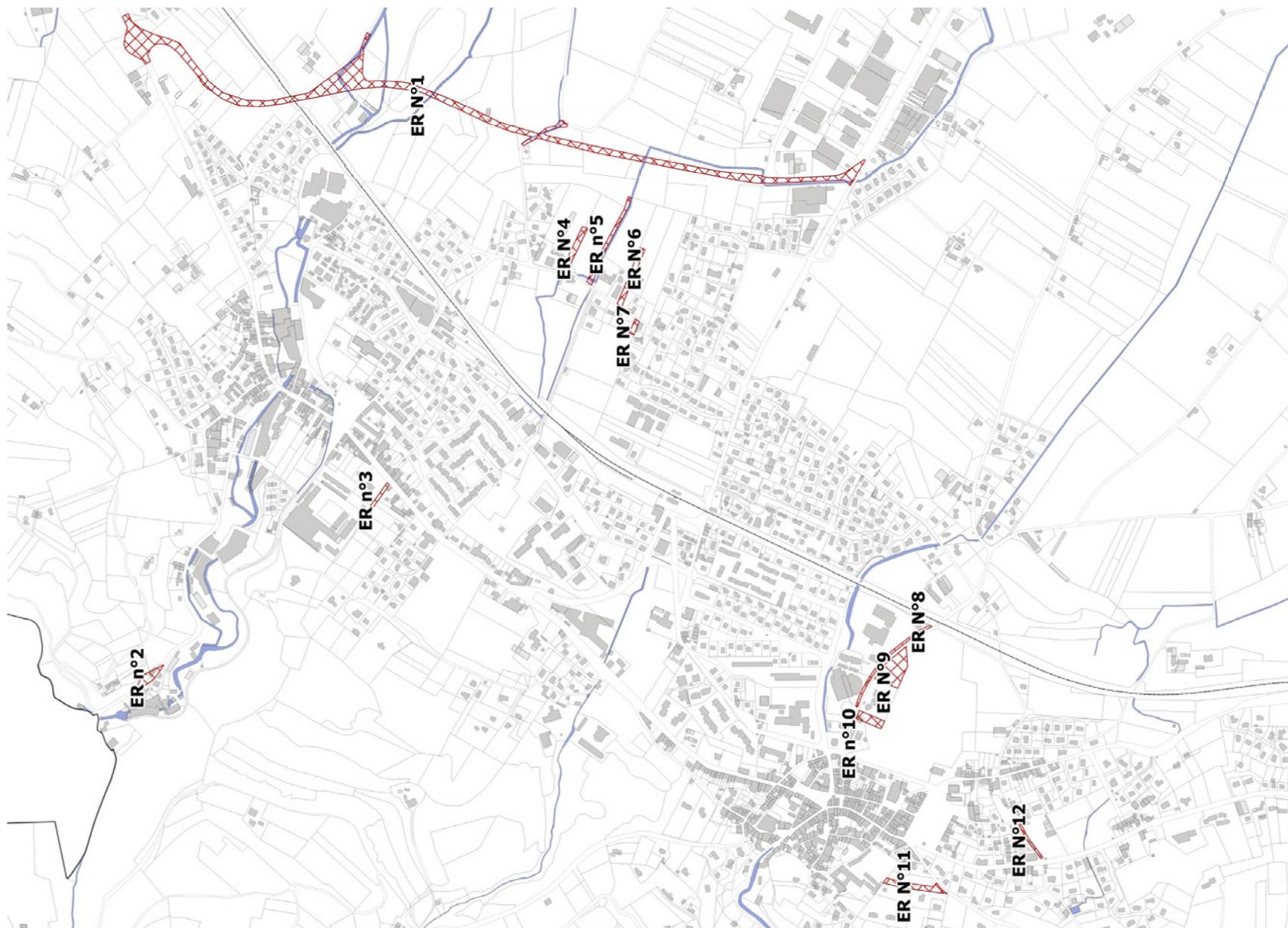
Pour les autres emplacements réservés, il s'agit soit :

- d'emplacements pour améliorer les voiries existantes : ER n°2, 8 et 12.
- de création de voiries pour désenclaver des zones à urbaniser : ER ,°3, 4, 6, et 11.
- de cheminements piétons (dont la localisation est suffisamment précise pour faire l'objet d'un ER et non d'une servitude) : ER n°5.
- de création de parking : ER n°10.
- d'agrandissement d'équipement existant ou de création d'un nouvel équipement dans un secteur central : ER n°9.

TXT	LIBELLE	BENEFICIAIRE
ER N°1	Déviation	DEPARTEMENT
ER n°2	Aménagement de sécurité, élargissement de la voirie	COMMUNE
ER n°3	Désenclavement d'une zone à urbaniser	COMMUNE
ER N°4	Desserte future zone AU Révolaz	COMMUNE
ER n°5	Chemin piéton	COMMUNE
ER N°6	Desserte future zone AU Révolaz	COMMUNE
ER N°7	Maillage quartier Salamot / chemin du Salamot	COMMUNE
ER N°8	Elargissement et sécurisation voirie rue P.Mendes France	COMMUNE
ER N°9	Equipement public	COMMUNE
ER n°10	Parking public	COMMUNE
ER N°11	Création voirie accès Ex IME	COMMUNE
ER N°12	Elargissement voirie rue de la Paix	COMMUNE

ER n°1 pour une déviation au bénéfice du département dont le tracé est inscrit au schéma multimodal des déplacements et repris dans le schéma de secteur du Pays Voironnais :





III.6.4. LINEAIRES COMMERCIAUX A PROTEGER (ARTICLE L 151-16 DU CU) ET DIVERSITE COMMERCIALE

En vertu de l'article L 151-16 du code de l'Urbanisme, la commune peut identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le diagnostic a bien identifié l'importance de ces commerces de proximité dans le fonctionnement du centre-ville afin de garantir sa vitalité et la diversité de ses fonctions urbaines.

Ces outils permettent en outre de confirmer la compatibilité du PLU avec les exigences du SCOT en la matière.

Le PLU met donc deux outils en place pour maintenir ces commerces :

Les linéaires commerciaux

Ainsi, au rez-de-chaussée de ces linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique (au titre des articles L 151-16 et R 151-37-4° du Code de l'Urbanisme), le changement de destination des locaux actuellement dédiés au commerce n'est autorisé que vers les sous destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail compatibles avec l'habitat et sans nuisances pour l'environnement proche,
- Restauration,
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les secteurs de diversité commerciale

Dans le même esprit de préserver les commerces de proximité les PLU identifie deux types de secteurs aptes à accueillir les futurs commerces : les secteurs de diversité commerciale dans lesquels le règlement prévoit :

Au titre des articles L 151-16 et R 151-37-4° du Code de l'Urbanisme, sont identifiés au règlement graphique des « Périmètres d'Implantation commerciale » et des « centralités commerciales »

- **Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail** sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :
 - Etre situées dans un « Périmètre d'Implantation commerciale », ou dans une « centralité commerciale » délimités au plan des linéaires et de la diversité commerciale.
 - Respecter la surface de vente maximale autorisée par le plan des linéaires et de la diversité commerciale.
- **L'activité commerciale de détail et de proximité** est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :
 - Au sein des centralités commerciales délimitées au plan des linéaires et de la diversité commerciale : respecter la surface de vente maximale autorisée par le plan
 - En dehors des centralités commerciales, et sous réserve d'être située dans un « Périmètre d'Implantation commerciale », délimité au plan des linéaires et de la diversité commerciale : Réaliser une extension de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 300m² de surface de vente totale (existant et projet).

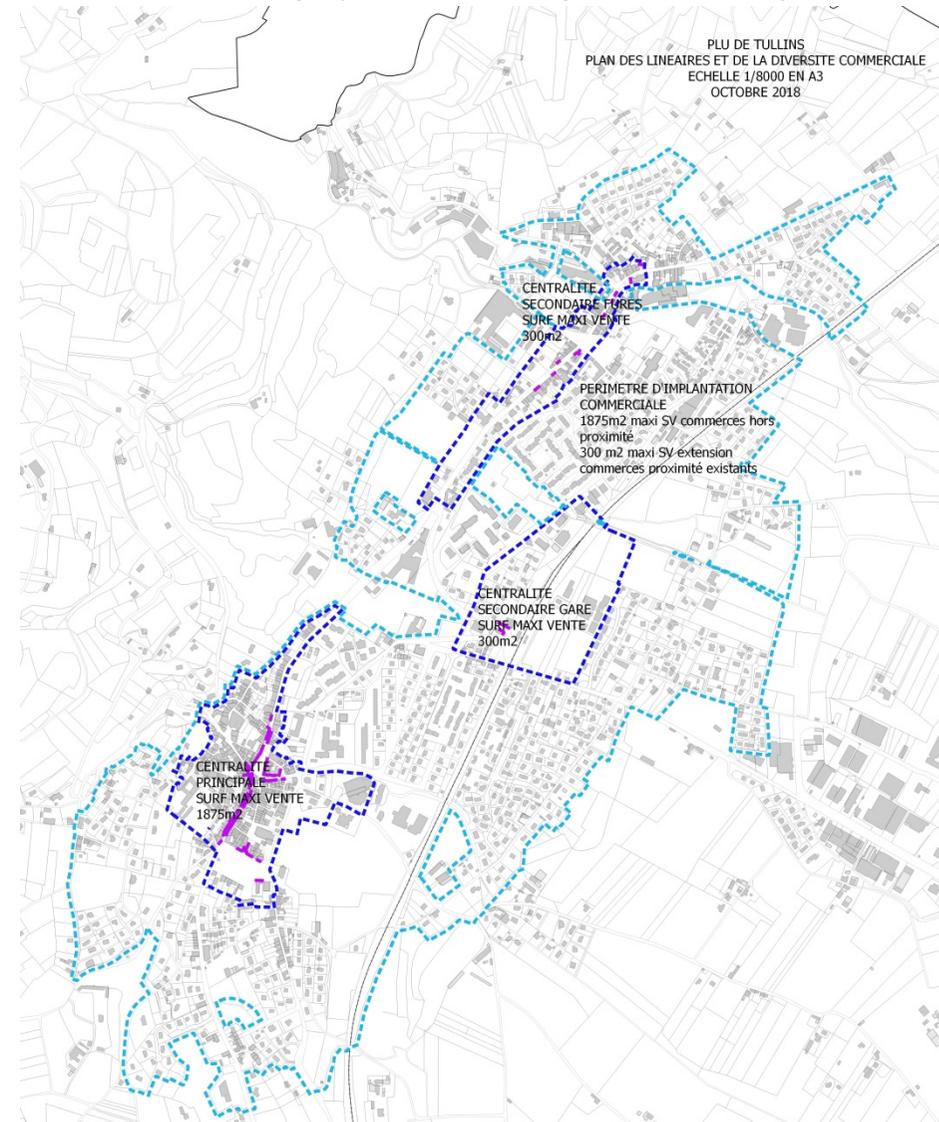
Le PLU prévoit également une mesure très forte afin de préserver ces secteurs en interdisant l'artisanat et le commerce de détail en dehors de ces secteurs.

Accompagné d'autres politiques dans ce domaine, cet outil permet : De préserver l'existence de commerces et de services proches des quartiers pour une réponse au besoin de proximité des habitants.

D'éviter toute mono fonctionnalité des espaces en rez-de-chaussée pour maintenir de petits pôles d'activités et permettre une animation de l'espace de la rue.

De limiter la spéculation foncière en interdisant clairement la mutation en logement par exemple.

Linéaires commerciaux à protéger



En rose, les linéaires protégés

En bleu foncé, les centralités commerciales pour le commerce de détail et de proximité

En bleu clair, les périmètres d'implantation commerciale pour les autres commerces

III.6.5. OUTILS DE LA LIMITATION ET DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Rappel PADD et SCOT :

- Un choix d'accueil de population en cohérence avec les préconisations du SCOT basé sur un scénario de 0,7% de croissance annuelle, soit une augmentation de 740 personnes de la population des ménages à l'horizon 2028 (échéance PLU)
- Un point mort à
- 40 logements par an et un potentiel en zone U d'environ 220 logements
- Avec une taille moyenne des ménages de 2,3 : 320 logements à prévoir pour accueillir cette nouvelle population (rappel mini du SCOT sur 12 ans 500 logements) et un point mort à prendre en compte dans le calibrage (460 lgts), soit 780 logements (voir le diagnostic pour le détail des calculs)
- Une surface potentielle de 53 ha (selon calculs SCOT) pour réaliser ces logements

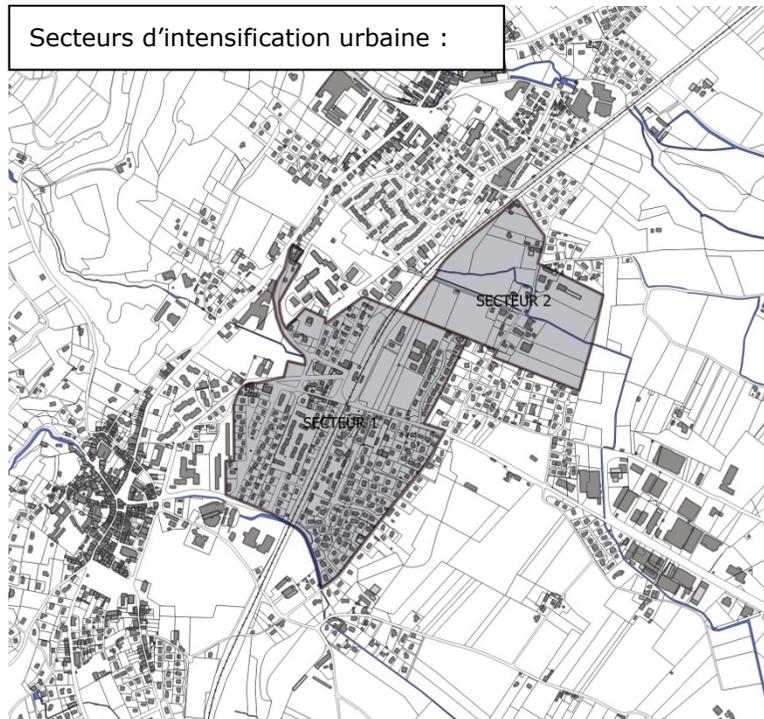
Capacités PLU :

- Un dimensionnement de l'urbanisation prévu pour réaliser 780 lgts (+ rétention foncière), soit 33 hectares,
- Une proportion de logements répartis à 70% dans des espaces à urbaniser et 30% en renouvellement urbain extrêmement vertueux,
- 10 ha de zones U non bâties, 23 ha de zones AU, soit 33 ha de consommation foncière. La commune a consommé en moyenne sur les dix dernières années environ 140 m² de terrain par logement collectif et 1000 m² par logement individuel pour une consommation moyenne de 486 m² par logement et 20,8 hectares de zones agricoles. Cette faible consommation est issue du fait qu'elle n'a pas

suffisamment construit et a donc perdu de la population. Dans cette révision, le PLU prévoit donc de consommer plus (33 ha de zones « U » et « AU » non bâties dont 10 ha de zones « U », soit une consommation d'espaces utilisés pour l'agriculture (éventuellement) de seulement 23 hectares (uniquement les zones « AU ») ce qui est à fait comparable à la consommation foncière des 10 dernières années) pour un objectif de consommation moyenne de moins de 320 m² / logement. La réduction de la consommation foncière s'effectuera donc par densification (zones « U ») / renouvellement urbain (logements vacants) et diminution de la surface moyenne consommée par logement.

Zonage et outils règlementaires :

- Le zonage du PLU augmente légèrement le pourcentage de zones agricoles et naturelles et réduit fortement (de moitié) le pourcentage et le dimensionnement des zones AU ;
- Le règlement du PLU n'inscrit pas de CES en zone UA et UB qui sont privilégiées pour la densification urbaine ;
- Un secteur d'intensification urbaine a été défini à proximité de la gare où les principales lignes de bus circulent. Dans ce périmètre sont imposés une hauteur minimum et un CES minimum permettant d'atteindre une densité compatible avec celle demandée par le SCOT (au titre de l'article R 151-39 du CU).
- La délimitation de ce secteur d'intensification urbaine correspond à celle du fuseau d'intensification proposée par le Schéma de Secteur du Pays Voironnais.
- Dans le secteur 1, le croisement des règles permet d'atteindre un équivalent de COS 0.50 et dans le secteur 2 de COS 0.40. Le SCOT demande globalement d'atteindre 0.50 mais les caractéristiques du secteur 2 (grands tènements non bâtis, très ouverts, présentant des capacités importantes et entouré de tissu pavillonnaire) ont nécessité un ajustement de cette exigence tout en proposant des règles compatibles avec le SCOT.



Dans le secteur 1 :

CES minimum	Hauteur minimum
0.25	R+1
0.17	R+2
0.12	R+3

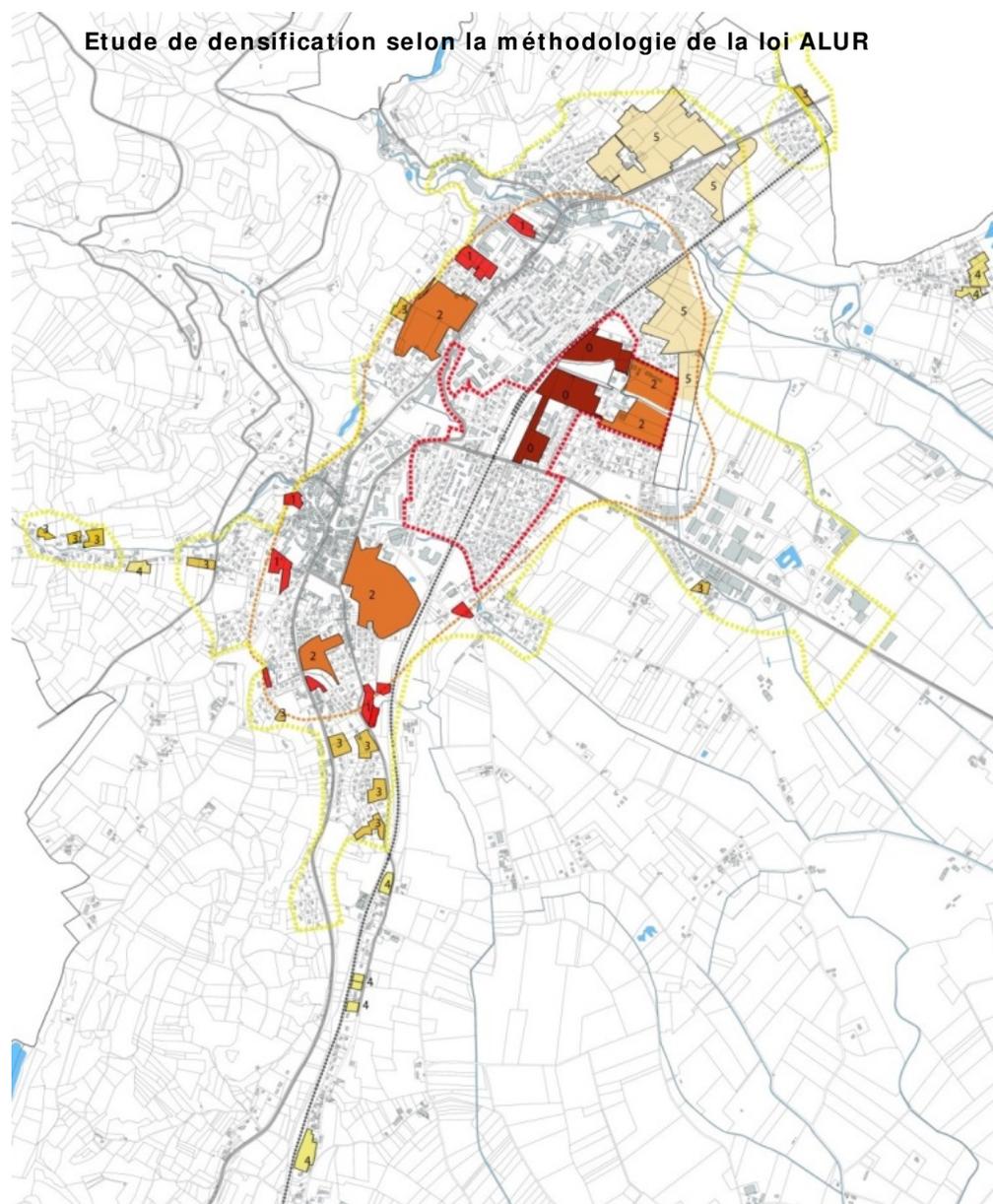
Dans le secteur 2 :

CES minimum	Hauteur minimum
0.20	R+1
0.14	R+2
0.10	R+3

Capacités des OAP : (nb : le nombre de logements pourra varier en fonction de la superficie réelle retenue pour le calcul final de la densité ; ces capacités sont des maxima qui incluent la rétention foncière et sont donc supérieurs aux besoins réels à 12 ans)

	OAP N°1	OAP N°2	OAP N°3	OAP N°4	OAP N°5	OAP N°6	OAP N°7	OAP N°8	OAP N°9	OAP N°10	TOTAL
SUPERFICIE (en ha)	1,3	1,43	4,95	4,3	5.4	1,22	4,23	1,38	1,27	1,76	25.48
DENSITE (lgts/ ha)	23	23	40	45	45	60	40	75	40	hébergement	
NB LGTS	30	30	198	193	240	73	169	103	50	+ EHPAD	1198
TAUX LGTS SOCIAUX	25	25	25	25	25	25	25	25	25		
NB LGTS SOCIAUX	7,5	7,5	49,5	48,25	60	18,25	42,25	25,75	12,5	0	300
zonage	AUa	AUb	AUc / AUd	AUe	AUf / AUg/ AU	UB	AUh / AU	AUi	AUj	AUk	

Etude de densification selon la méthodologie de la loi ALUR



capa mini COS : 0,50 dans intensification ; 0,25 dans préférentiel et < 0,20 dans autres)

NUMERO TERRAIN (AUTOCAD)	nom OAP	SURF TERRAIN	DENSITE LGTS / HA	SURF HORS VOIRIES	DENSITE LGTS / HA	NB LGTS TOTAL	surface moyenne de T / lgt
1	ZONE U	6030	11,8	8100	13,5	11	736
2	ZONE U	1835	11	1835	11	2	918
3	ZONE U	2620	8	2550	8	2	1275
4	ZONE U	3450				5	0
5	ZONE U	5840	9	5540	9	5	1108
6	ZONE U	5540	13	5200	14	7	743
7	ZONE U	6380	12	6670	13	9	741
8	ZONE U	5800	14	5310	15	8	664
9	ZONE U	1200	6	1580	6	1	1580
11	ZONE U	3780	14-46	3470	14-46	5	694
12	ZONE U	1750	8	3700	8	3	1233
13	ZONE U	4520	13	4300	14	6	717
14	ZONE U	2145	14	2120	14	3	707
15	ZONE U	1775	10	2000	10	2	1000
16	ZONE U	6350	12	3270	12	4	818
17	ZONE U	8310	13	7070	15	11	643
18	ZONE U	3725	16	3770	16	6	628
19	ZONE U	2465	12	2390	12	3	797
23	ZONE U	10080	13	7800	14	11	709
24	zone u	2560					
25	ZONE U EX IME	13800	75	4160	100	103	40
26	ZONE U	2310	14	3400	15	5	680
	U GARE	1200				73	
	TOTAL ZONES U	103465				285	
20	AU boulun	49550				198	0
21	AU maisons neuves	42300				169	0
22	AU chatroux	12700				50	0
27	AU murette	14300				30	0
28	AU fures	12800				30	0
salamot	AU salamot	43000				243	0
revolaz	AU revolaz	54173				126	0
	TOTAL ZONES AU	228823				846	
		332288					

NB : 780 lgts X 1,5 = 1170 NB : 780 lgts X 1,5 = 1170

1131

III.6.6. OUTILS DU RENFORCEMENT DES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES

C'est au travers de différentes règles et outils du PLU que le renforcement des exigences environnementales sur la commune de Tullins peut se lire :

- **Préconisations pour prendre en compte les problématiques de pollution de l'air** (développement des transports en commun, modes doux, parkings relais, etc.), protection des principaux parcs et espaces verts significatifs de la commune, règles de végétalisation dans toutes les zones ;
- **Prescriptions environnementales et paysagères** dans les orientations d'aménagement des zones d'urbanisation future et des prescriptions réglementaires dans toutes les autres zones ;
- **Prise en compte des problématiques de nuisances sonores** autour des principaux axes de circulation : A49, RD45, RD1092 ;
- **Prise en compte des risques naturels** en intégrant le plan de prévention des risques et son règlement ainsi que la carte des aléas et le schéma directeur de gestion des eaux pluviales ;
- **Prise en compte des corridors écologiques** au travers du zonage ;
- **Préservation des zones humides** au travers d'un zonage et d'un règlement spécifique restrictif vis-à-vis de l'urbanisation ;
- **Préservation de l'ensemble des trames verte et bleue** : cours d'eau et ripisylve, boisements, pelouses sèches, zones humides, haies, bosquets, arbres, etc.
- **Préservation de l'hydrogéologie du territoire** en ouvrant des secteurs urbanisés déjà couvert par les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement collectif.

III.6.7. PERIMETRES DE RECIPROCITE AUTOUR DES BATIMENTS AGRICOLES

Au titre des articles R 1112-2 du Code de l'Urbanisme et L 111-3 du Code rural, ont été identifiés et reportés sur le règlement graphique les bâtiments agricoles soumis à périmètres de réciprocité.

Ces articles stipulent :

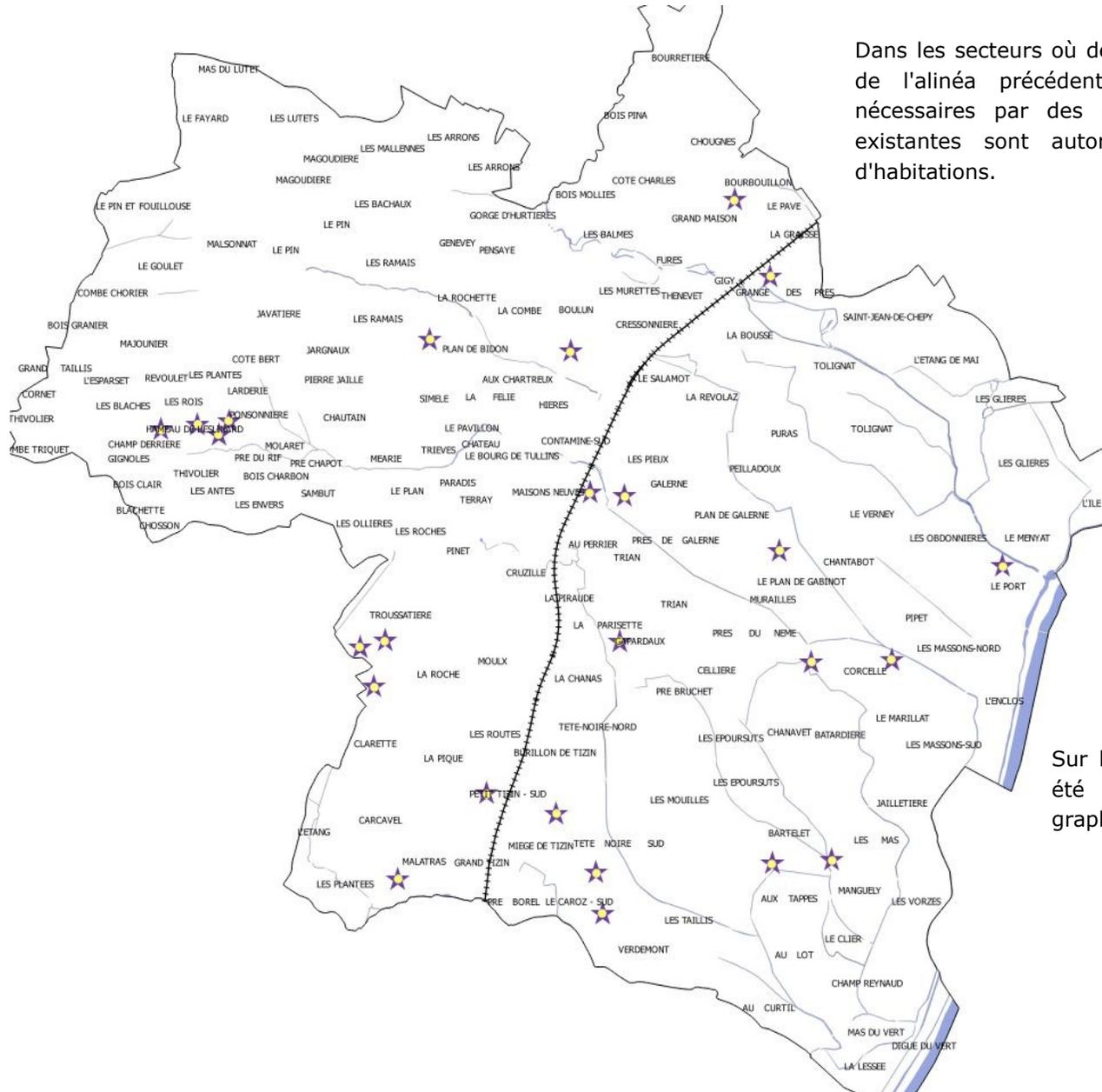
L'article R111-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

L'article L 111-3 du Code Rural :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.



Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

Sur la commune de Tullins 25 activités agricoles ont été identifiés. Ils sont reportés sur le règlement graphique.

III.7. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

La mise en œuvre des dispositions des lois « Solidarité et Renouveau Urbain » et « Urbanisme et Habitat » a impliqué une harmonisation des documents d'urbanisme avec deux objectifs principaux :

- tendre vers un urbanisme de projet et « gommer » l'aspect essentiellement foncier du POS (et des premiers PLU), en prévoyant des zones destinées à des vocations particulières,
- rendre plus perméables les frontières de l'urbanisme réglementaire et de l'urbanisme opérationnel avec notamment la suppression des documents d'urbanisme spécifiques aux Zones d'Aménagement Concertées, les ZAC devant être désormais « pensées » dans le cadre du droit commun du PLU.

La Loi ALUR est venue compléter ces objectifs avec la suppression des COS et des superficies minimum de terrains afin d'encourager la densification des territoires.

S'inspirant de l'évolution législative de ces trois lois, ainsi que des orientations et préconisations du SCOT de la région urbaine grenobloise, la commune de Tullins a souhaité, à travers son PLU, traduire de façon la plus lisible possible son projet d'aménagement et de développement durables. Ainsi, la définition du zonage et du règlement a fait l'objet d'un examen permanent de la situation actuelle au regard des orientations du PADD.

La philosophie qui a prévalu à cette évolution se base donc sur deux volontés :

- Hiérarchiser les zones en fonction de leur rôle identifié par le PADD, soit dans le développement de l'urbanisation, soit dans la préservation du cadre de vie et de l'environnement du territoire (la zone UB par exemple a été étendue au vue de sa situation vis-à-vis de l'espace d'intensification urbaine du SCOT),

- Confirmer au travers d'un zonage adapté le principe de préservation et de valorisation des espaces agricoles et naturels structurants et des préconisations du SCOT.

L'évolution générale des zones urbaines, quant à elle, répond à un double objectif :

- Un découpage du territoire mieux adapté à ses spécificités et tenant mieux compte des réalités des tissus existants (et des transitions entre les différents secteurs),
- Une mise à jour vis-à-vis de l'urbanisation réalisée et des risques naturels ;

Avec un maintien de la logique de hiérarchisation des zones urbaines existantes.

L'évolution des zones naturelles a abouti à :

- Une meilleure répartition entre les zones « A » et les zones « N » en fonction de la réalité du territoire ;
- La création de secteurs spécifiques « Aco » et « Azh » et « Nzh », « Ns » afin de mieux les protéger et les valoriser, en particulier en ce qui concerne les secteurs stratégiques sur le plan écologique.

Les règlements permettent des occupations du sol variées, instaurant ainsi une notion de mixité tout en respectant la compatibilité avec la vocation dominante d'habitat qui couvre une grande partie du territoire communal.

III.7.1. ANALYSE DES EVOLUTIONS DES REGLEMENTS ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE
PLU REVISE :

Prise en compte des nouvelles législations :

Le PLU de Tullins intègre le contenu modernisé des plans locaux d'urbanisme prévu par le décret du 28 décembre 2015. Ce sont donc les nouveaux articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme qui s'appliquent pour cette révision de PLU.

De ce fait, la forme réglementaire a complètement évolué par rapport à l'ancien PLU.

STRUCTURE NOUVEAU REGLEMENT	ANCIENS ARTICLES
<u>Chapitre I – Règles spécifiques applicables à l'ensemble des zones (risques) :</u>	
- Secteurs interdits à la construction	
- Secteurs soumis à des conditions spéciales	
<u>Chapitre II – Structure du règlement applicable à chaque zone :</u>	
Article I – Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	
I-1- Destinations et sous-destinations	Article 2
I-2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Article 1
I-3- Mixité fonctionnelle et sociale	Article 2
Article II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
II-1- Volumétrie et implantation des constructions	Articles 6, 7, 8, 9, 10, 14
II-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Article 11
II-3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Article 13
II-4- Stationnement	Article 12
Article III – Equipement et réseaux	
III-1- Desserte par les voies publiques ou privées	Article 3
III-2- Desserte par les réseaux	Articles 4 et 15

Par ailleurs, s'appliquent également les nouvelles catégories de constructions prévues par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

Destination	sous destination
exploitation agricole et forestière	agricole
	forestière
Habitation	logement
	hébergement
Commerces et activités de service	artisanat ET commerce de détail
	restauration
	commerce de gros
	activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	hébergement hôtelier et touristique
	cinéma
Equipement d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	salles d'art et de spectacles
	équipements sportifs
	autres équipements recevant du public
autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	industrie
	entrepôt
	bureau
	centre de congrés et d'exposition

Synthèse du règlement du PLU qui s'appliquait sur le territoire :

NOM ZONE	CARACTERISTIQUES	CES	HAUTEUR	Emprise publique	Limites séparatives	COS
UA	La zone UA correspond aux parties agglomérées de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles en ordre continu sur 4 niveaux maximum, avec une densité proche des constructions traditionnelles existantes.	-	12m à l'égout ou à l'acrotère ; inférieur ou supérieur pourra être autorisé	A l'alignement ou recul jusqu'à 5m pourra être prescrit	Sur au moins 1 limite ou recul jusqu'à 4m pourra être prescrit	-
UB	La zone UB correspond aux secteurs urbains d'équipements publics et d'habitats mixtes à caractère résidentiel. Elle comprend les sous-secteurs : UBa, UBb et UBc: permettant, au regard de leur environnement proche et de leur caractère propre, des prescriptions réglementaires particulières UBp et UBap : où les dispositions particulières applicables à la réglementation sur les captages doivent être respectées.	-	UB : faitage ou acrotère : 15m UBa : égout ou acrotère : 12m ; faitage : 15m UBc : égout ou acrotère : 6.50m ; faitage : 10m	Recul de 5m mini ou recul jusqu'à 5m pourra être prescrit	$L \leq H/2$ avec 4m mini ou recul jusqu'à 4m pourra être prescrit	UB : 0.60 UBa : 0.40 UBb : 0.25 UBc : 0.25
UI	Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités économiques. Elle comprend : le sous-secteur UIz correspondant au périmètre de la ZAC du Pays de TULLINS le sous-secteur UIv correspondant à l'aire d'accueil réservée aux gens du voyage	50% Si extension : 70% Si entrepôts sous conditions : 70%	12m	Recul de 5m mini ou recul jusqu'à 5m pourra être imposé	$L \leq H/2$ avec 4m mini + recul pourra être supprimé sous conditions ou ou recul jusqu'à 4m pourra être imposé	-
UZ	Elle couvre l'ensemble des terrains affectés au fonctionnement du service ferroviaire dans son ensemble.	-	-	Recul de 5m mini ou recul jusqu'à 5m pourra être prescrit	Pourront s'implanter en limite séparative ou recul jusqu'à 4m pourra être prescrit	-

NOM ZONE	CARACTERISTIQUES	CES	HAUTEUR	Emprise publique	Limites séparatives	COS
AU AUa AUB AUC	<p>Il s'agit d'une zone à caractère insuffisamment ou non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation.</p> <p>On distingue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la Zone AU non constructible actuellement (à COS nul) mais qui peut être ouverte à l'urbanisation à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), - les secteurs AUa, AUB et AUC qui peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'aménagement ou d'équipement tel que défini par le règlement et les Orientations d'aménagement. - Elle comprend les sous-secteurs AUC1, AUC2, AUC3 et AUB1 résultant d'une étude d'urbanisme, faisant l'objet de servitudes de projets au titre de l'article L123-2 du code de l'urbanisme. 	-	AUa, AUB et AUC : égout ou acrotère : 12m ; faitage : 15m	AUa et AUB : Recul de 5m mini AUC : à l'alignement ou recul de 5m mini ou recul jusqu'à 5m pourra être prescrit	AUa, AUB et AUC : $L \leq H/2$ avec 4m mini sauf pour jumelé ou groupé dans opération d'ensemble ou recul jusqu'à 4m pourra être prescrit	AU = 0 AUa : 0.60 pour habitat AUB : 0.40 pour habitat AUa et AUB : 0.25 autres constructions AUB1 et AUC : pas de COS
NOM ZONE	CARACTERISTIQUES	CES	HAUTEUR	Emprise publique	Limites séparatives	COS
A	<p>Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles où seules les installations liées à l'activité des exploitations agricoles sont autorisées.</p>	-	acrotère : 6.50m ; faitage : 10m à usage agricole : 10m égout ; 21m faitage	Recul de 5m mini ou autre distance pourra être imposée ou recul jusqu'à 5m pourra être prescrit	$L \leq H/2$ avec 4m mini ou recul jusqu'à 4m pourra être prescrit	-
N	<p>Il s'agit d'une zone naturelle non équipée faisant l'objet d'une protection particulière, soit en raison de la qualité du site et du paysage, soit en raison de risques naturels et de nuisances, soit pour affirmer une coupure à l'urbanisation. La vocation de cette zone est donc celle d'un espace non urbanisable.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le sous-secteur Ne correspondant aux secteurs d'équipements publics ; - le sous-secteur Nf correspondant à une ancienne carrière en cours de réhabilitation ; - le sous-secteur Np correspondant au périmètre rapproché de protection de captage ; - Le sous-secteur Ni correspondant à l'emprise de l'autoroute - le sous-secteur Ntl correspondant au centre d'activités culturelles et de loisirs du domaine de St Jean de Chépy ; - le sous-secteur Neq correspondant à l'activité du centre équestre - Le sous-secteur Ns correspondant à la station d'épuration - le sous-secteur Nz correspondant aux ZNIEFF du territoire communal 	-	acrotère : 6.50m ; faitage : 10m	Recul de 5m mini ou autre distance pourra être imposée ou recul jusqu'à 5m pourra être prescrit	$L \leq H/2$ avec 4m mini ou recul jusqu'à 4m pourra être prescrit	-

A partir de cette synthèse, et du projet des élus exprimé dans le PADD, une nouvelle hiérarchie des zones dans la continuité de ce qui existe a pu être établie par rapport aux hauteurs autorisées notamment et aux emprises au sol pour les zones urbaines et à urbaniser, et par rapport aux enjeux environnementaux pour les zones agricoles et naturelles.

Ainsi les zones urbaines se décomposent en quatre zones à dominante d'habitat avec la même nomenclature et qui se distinguent par leur règles d'implantations et leurs hauteurs : « UA » : 15 m (à l'égout), « UB » : 15 m (hors tout), « UC » : 13 m (hors tout) et « UD » : 10 mètres (hors tout).

Elles se décomposent également en une zone d'activités « UI » et une zone d'équipements « UE ».

Les zones à urbaniser sont au nombre de 11 et possèdent des règlements propres en fonction de leur situation dans leur environnement bâti et du rôle qu'elles ont à jouer dans le développement du territoire.

Pour finir, les zones naturelles et agricoles avec des secteurs en lien avec rôle écologique (« Aco », « As », « Azh », « Nzh » et « Ns ») ont été délimitées en tenant mieux compte de l'usage réel des sols et d'une meilleure préservation de l'environnement.

Les principes d'évolution du zonage ont été de ne pas déclasser des terrains constructibles au PLU en ce qui concerne les zones U, tout en intégrant la réalité de ce qui s'est construit, et de délimiter les zones AU en lien avec les besoins sur les 12 ans à venir pour limiter l'extension urbaine et la consommation de terres agricoles et naturelles. Le principe de mixité fonctionnelle a également primé pour ne pas sectoriser la commune. Enfin la notion de projet a été mise en avant par les OAP sur les zones AU et les préoccupations environnementales et paysagères ont été mises en avant dans toutes les réflexions.

Synthèse du nouveau règlement du PLU :

NOM ZONE	CARACTERISTIQUES	CES	HAUTEUR	Emprise publique	Limites séparatives	% D'ESPACES VERTS
UA	TISSUS ANCIENS	SANS	13M A L'EGOUT OU A L'ACROTERE de R+2+toit ou R+3+acrotère	sur limite Ou / à l'existant	Libre	SANS
UB	SECTEURS MIXTES LES PLUS DENSES DE LA COMMUNE REGLES PERMETTANT LA DENSIFICATION	SANS	15M HORS TOUT R+3+T OU R+3+acrotère	Jusqu'à la limite et cohérent avec l'existant + 1 recul de 5m pourra être exigé pour sécurité des accès	Sur limite toute hauteur si existant sur limite ou sur limite (H maxi 7m sur limite) ou $L \geq H/2$ et 3m mini	20% EV 10% PLEINE TERRE
UC	SECTEURS INTERMEDIAIRES SITES DANS L'ESPACE PREFERENTIEL DE DEVELOPPEMENT DENSIFICATION RAISONNEE	0.30	13 m R+2+toit ou R+3+acrotère	$H \leq L$ / à la limite opposée + 1 recul de 5m pourra être exigé pour sécurité des accès	Sur limite (H maxi 7m sur limite) ou $L \geq H/2$ et 3m mini	30% EV 20% PLEINE TERRE

NOM ZONE	CARACTERISTIQUES	CES	HAUTEUR	Emprise publique	Limites séparatives	% D'ESPACES VERTS
UD	SECTEURS PAVILLONNAIRES PAS DE DENSIFICATION	0.15 0.25 POUR EXTENSION EXISTANT	10 m R+1+toit ou R+2+acrotère 	$H \leq L /$ à la limite opposée	Limite (H maxi 4m sur limite et L maxi 8m sur limite) ou $L \geq H/2$ et 3m mini	40% EV 30% PLEINE TERRE
UE	EQUIPEMENTS	SANS	15 m hors tout	libre	$L \geq H/2$ et 3m mini	SANS
UI	ACTIVITES	SANS	15 m hors tout	Recul 5m mini	$L \geq H/2$ et 5m mini	20% EV 10% PLEINE TERRE

NOM ZONE	CARACTERISTIQUES	CES	HAUTEUR	Emprise publique	Limites séparatives	% D'ESPACES VERTS
AUa à Auk	Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation – vocation mixte dominante habitat	AUa, AUi : pas de CES Autres : 0.30	Règlement graphique	AUa, AUb, AUi : libre Autres : Jusqu'à la limite et cohérent avec l'existant + 1 recul de 5m pourra être exigé pour sécurité des accès	AUa : libre Autres : Sur limite (H maxi 7m sur limite) ou $L \geq H/2$ et 3m mini	AUa, AUi : 20% EV 10% PLEINE TERRE Autres : 30% EV 20% PLEINE TERRE

NOM ZONE	CARACTERISTIQUES	CES	HAUTEUR	Emprise publique	Limites séparatives	% D'ESPACES VERTS
A	A : agricole Aco : agricole corridor écologique Azh : agricole zone humide	sans	8.50 m : habitations et leurs extensions 4 m : annexes, abris pour animaux, cabanes de pêche	Recul 5m mini	$L \geq H/2$ et 3m mini	SANS
N	N : naturelle Nzh : naturelle zone humide Ns : naturelle intérêt scientifique		12 m : bâtiments agricoles dérogation pour raisons techniques (bâtiments de type silos)			

La zone A :

Une zone Aco pour préserver et renforcer les corridors écologiques :

- Autoriser des clôtures uniquement si elles sont perméables à la faune,
- Pas de nouvelle construction

Une zone As soulignant l'intérêt écologique de ces espaces pour la trame verte et bleue :

- Sont interdites toutes constructions ou installations, autres que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique, écologique), à l'entretien du milieu et autorisées au titre des APPB

Une zone Azh pour préserver les zones humides dans les espaces agricoles :

- Pas de nouvelle construction
- Seuls sont autorisés les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état, à la régulation de l'alimentation en eau ou à la mise en valeur (touristique, pédagogique, écologique) de la zone humide

Et une zone A pour maintenir une activité agricole pérenne sur la commune

La zone N :

Un zonage qui prend en compte les continuités écologiques à l'échelle de la commune en particulier le long des ruisseaux et torrents

Une zone Ns soulignant l'intérêt écologique de ces espaces pour la trame verte et bleue :

- Sont interdites toutes constructions ou installations, autres que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique, écologique), à l'entretien du milieu et autorisées au titre des APPB

Une zone Nzh pour préserver les zones humides :

- Pas de nouvelles constructions
- Seuls sont autorisés les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état, à la régulation de l'alimentation en eau ou à la mise en valeur (touristique, pédagogique, écologique) de la zone humide

Et une zone N pour les autres espaces naturels présentant des enjeux plus faibles (peu de pressions urbaines)

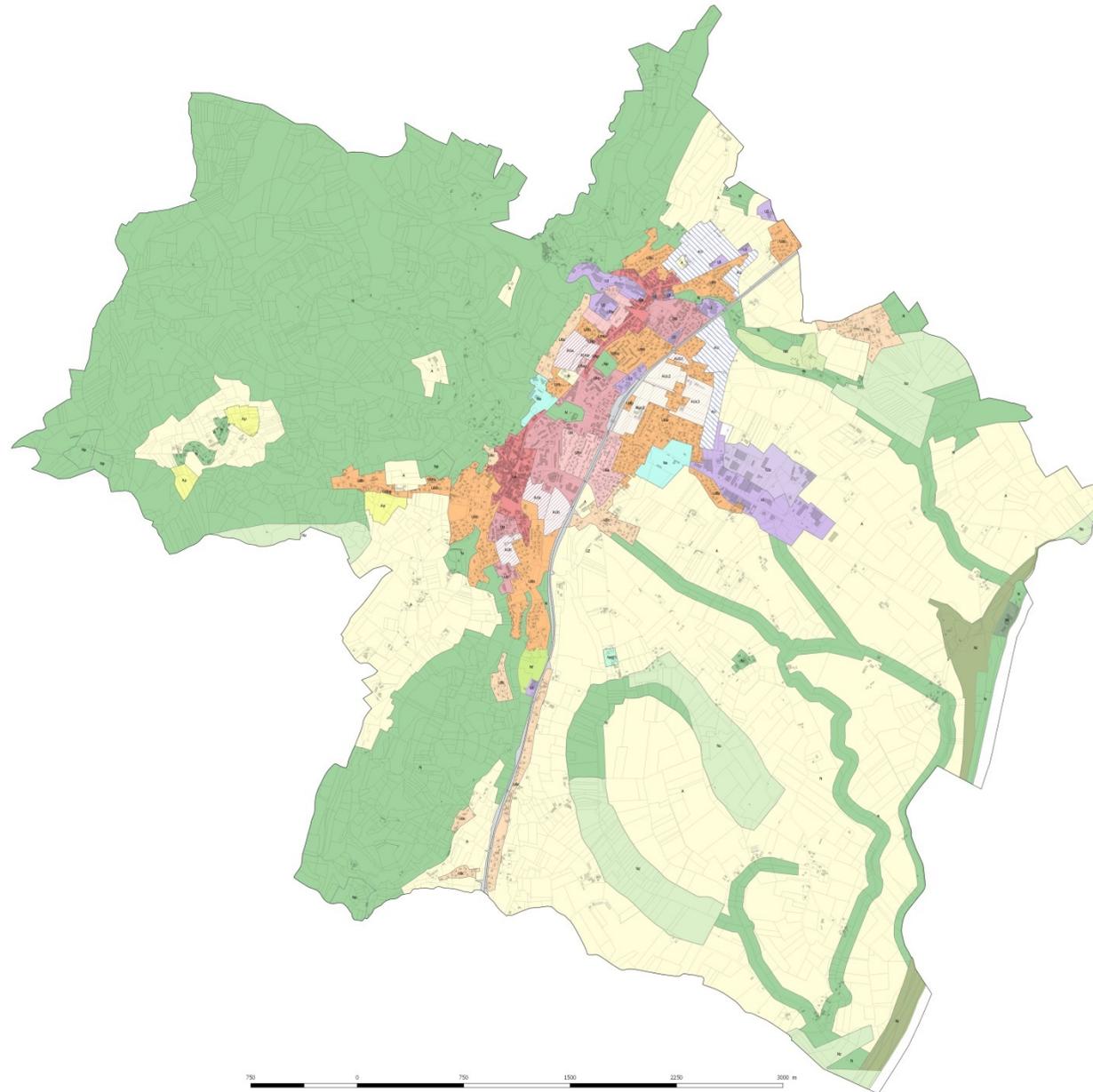
III.7.2. EVOLUTION DU ZONAGE ENTRE LE POS ET LE PLU PAR ENTITE GEOGRAPHIQUE

Pour faciliter la lecture du rapport de présentation, le territoire a été découpé en 4 secteurs d'études. La présentation s'effectue du Nord / Ouest au Sud.

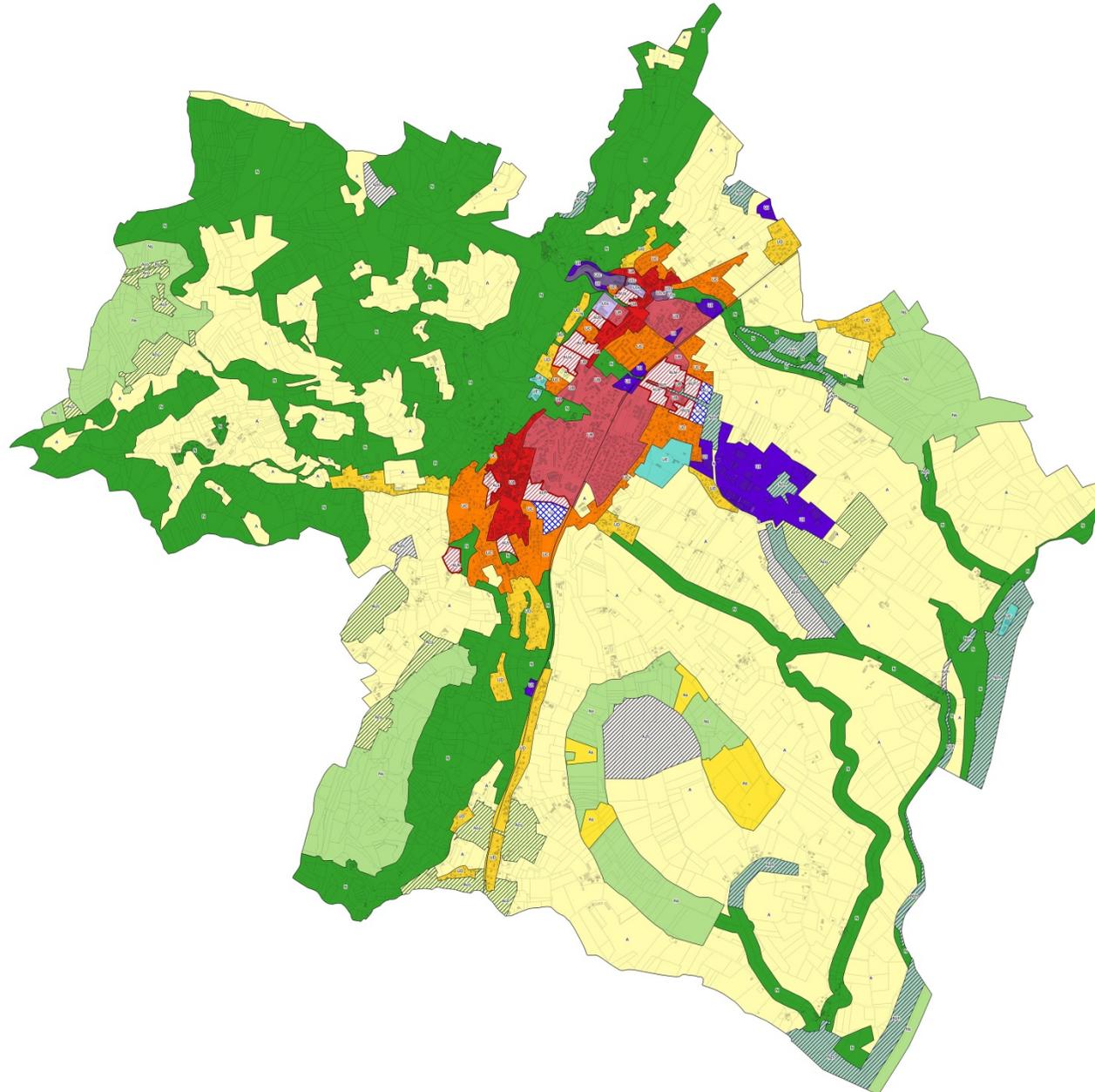
D'une manière commune à tous les secteurs, le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte notamment :

- Des orientations du PADD ;
- De la réalité et d'une mise à jour des typologies, des occupations du sol, des implantations des constructions,...;
- D'une volonté de spécification ou de densification de certaines zones,
- D'une volonté de protection accrue du fonctionnement écologique du territoire,
- D'une volonté de mieux hiérarchiser le développement du territoire et de tenir compte des existants en particulier les tissus pavillonnaires pour le développement futur.

PLU EN VIGUEUR

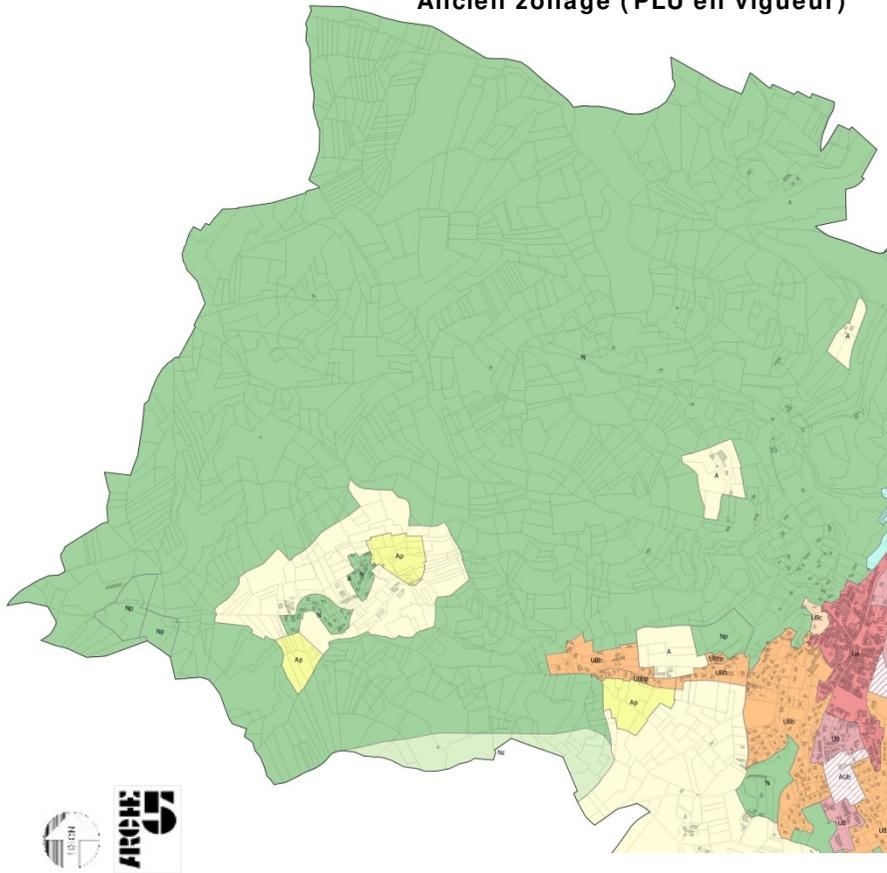


PLU REVISE

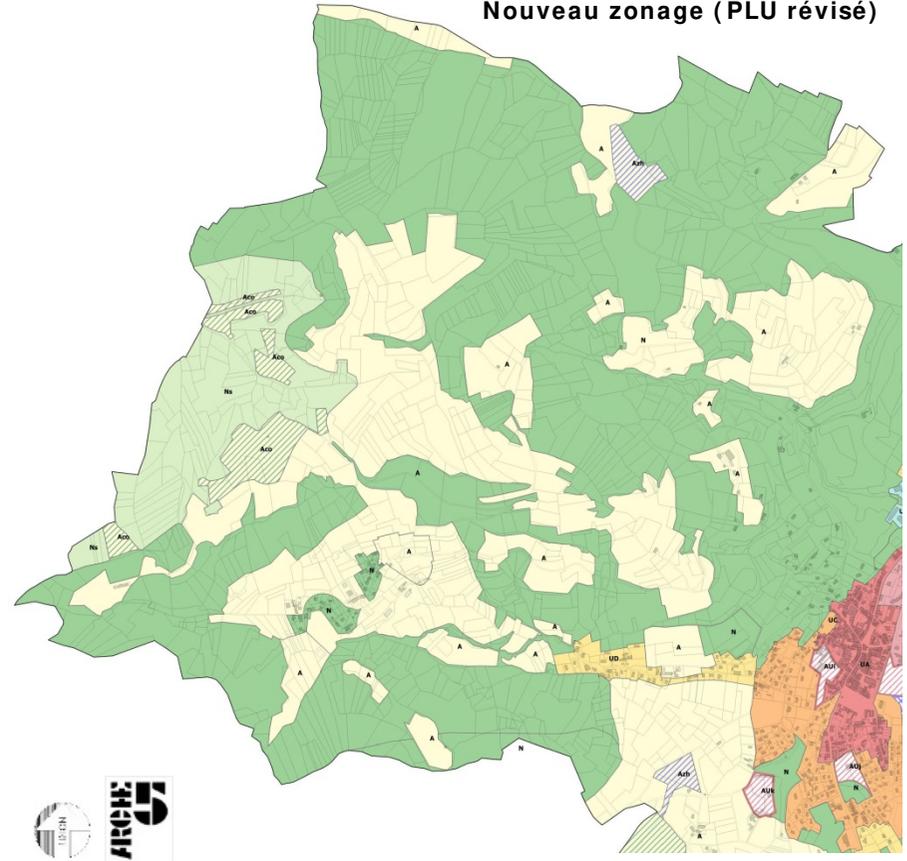


Secteur Nord / Ouest

Ancien zonage (PLU en vigueur)



Nouveau zonage (PLU révisé)

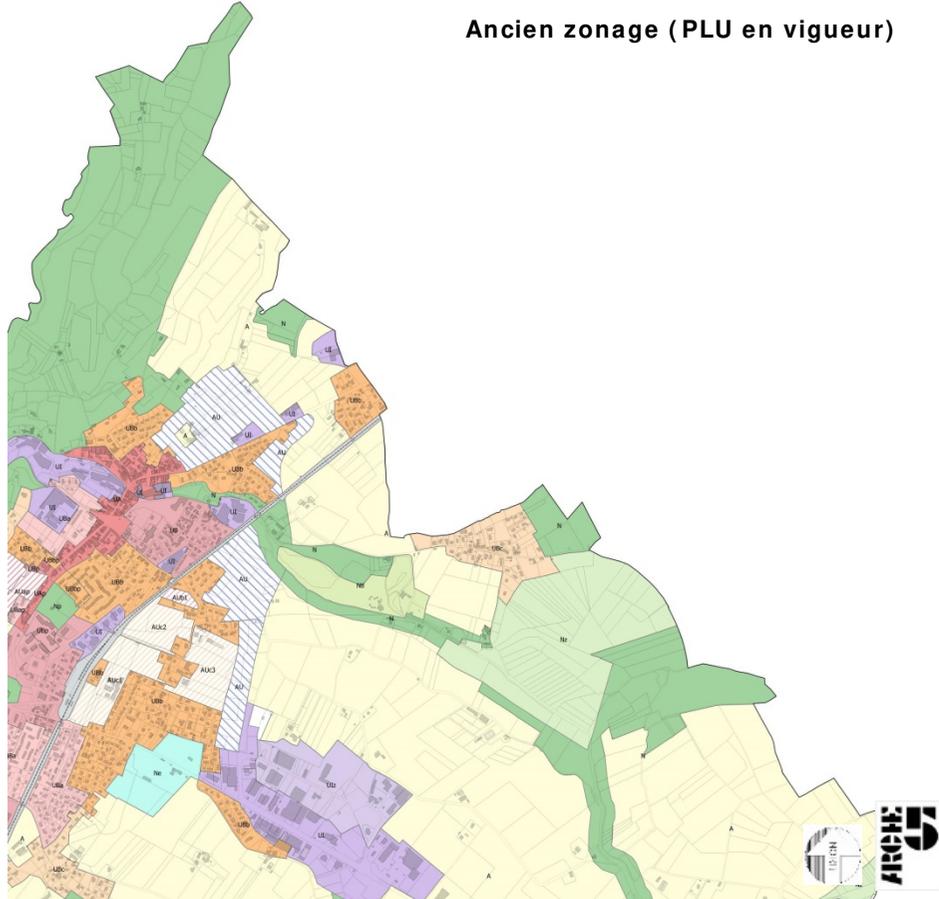


Sur ce premier secteur, s'appliquent plusieurs principes de reclassement (évolution du zonage) dus à la mise en œuvre du PADD :

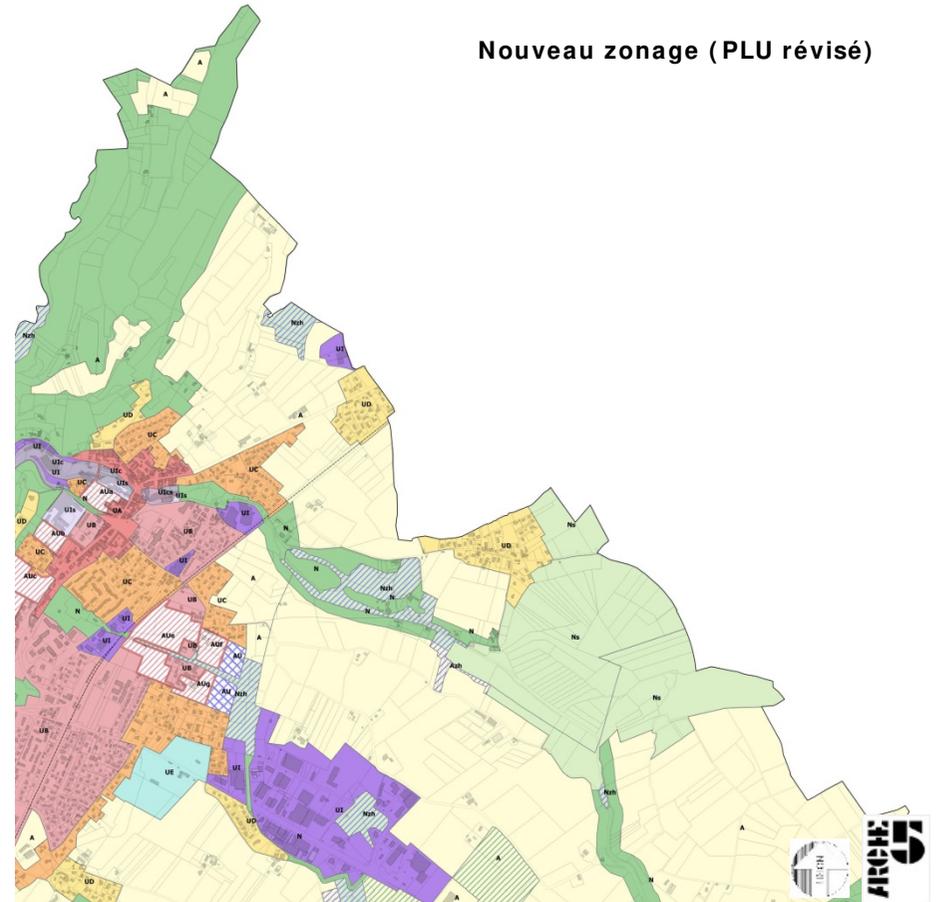
- Le reclassement des zones agricoles en fonction de leur réel usage avec l'intégration de la protection des corridors écologiques présentant des sensibilités environnementales (« Aco ») ainsi que des zones humides (« Azh ») ;
- De la même manière pour les zones N, introduction des zones « Ns » pour les secteurs aux sensibilités environnementales fortes ;
- Les périmètres de captage ne sont plus traduits par des sous-zones mais par un périmètre reporté sur le document graphique complet ;
- L'ajustement de la limite entre les zones constructibles et les grands espaces naturels (quelques parcelles ont changé de zonage) ;
- La réduction de la zone « Ne » au profit d'une zone UE plus petite et du déclassement du parc de la mairie en zone « N » ;
- La création de la zone « AUi » sur le site de l'ex IME afin de résoudre les problèmes d'accès lors de la reconversion du site ;
- L'évolution du zonage des zones « U » avec la création de la zone « UD » pour les hameaux excentrés (ici Méarie).

Secteur Nord / Est

Ancien zonage (PLU en vigueur)



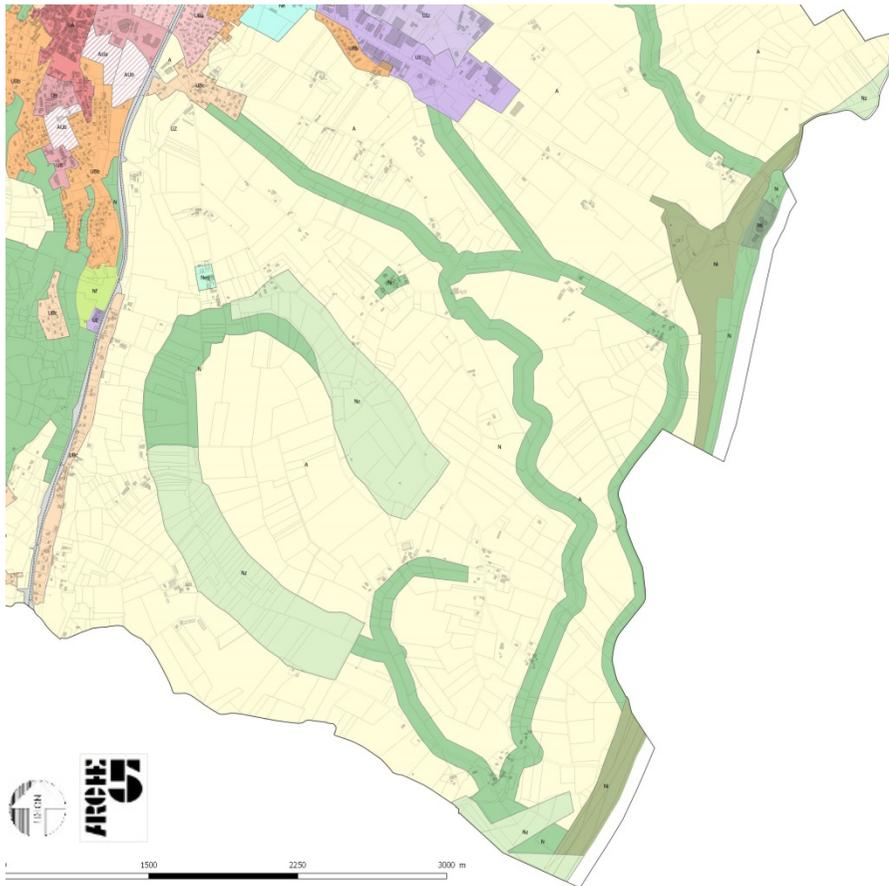
Nouveau zonage (PLU révisé)



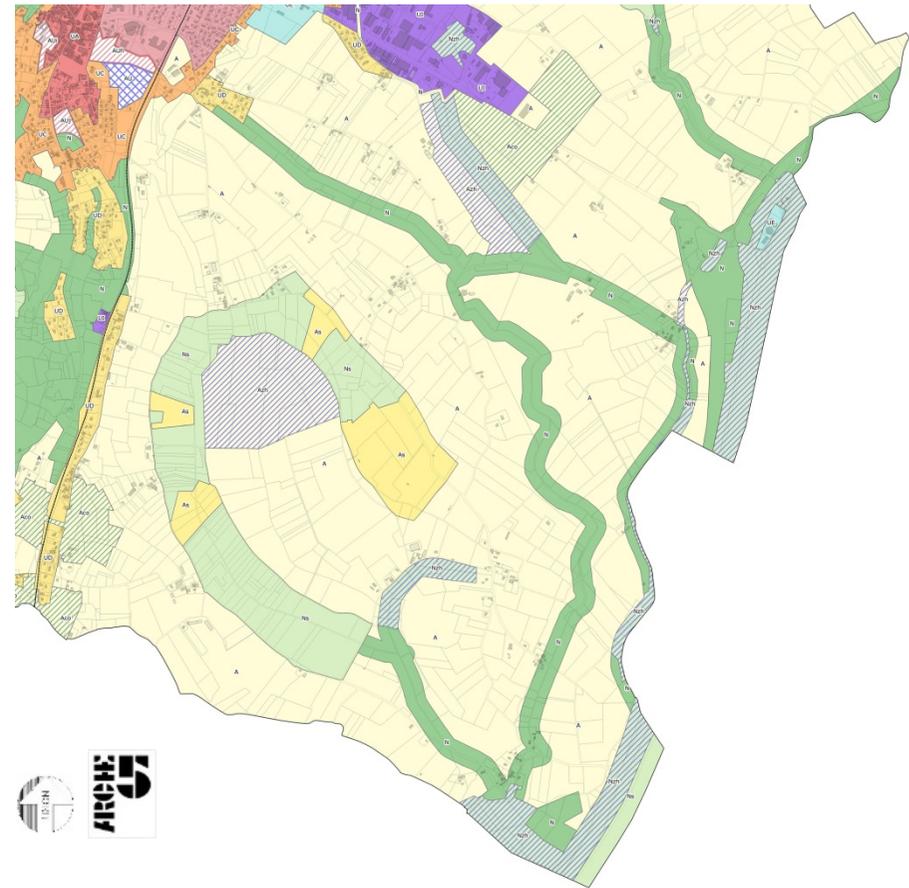
Sur ce deuxième secteur, s'appliquent plusieurs principes de reclassement (évolution du zonage) dus à la mise en œuvre du PADD :

- Le reclassement des zones agricoles en fonction de leur réel usage avec l'intégration de la protection des corridors écologiques présentant des sensibilités environnementales (« Aco ») ainsi que des zones humides (« Azh ») ;
 - De la même manière pour les zones N, introduction des zones « Ns » pour les secteurs aux sensibilités environnementales fortes ainsi que des zones humides (« Nzh ») ;
 - L'épaississement ou l'agrandissement des zones N qui traversent la partie centrale urbanisée à Fures ou vers le Salamot afin d'améliorer le maillage des trames vertes depuis la colline en direction de la plaine ;
 - La suppression des grandes zones « AU » qui bordaient le nord et l'Est du centre de Fures le long de l'emplacement réservé pour la déviation. Le PLU n'a conservé que les zones dont il avait besoin pour mettre en œuvre son PADD et a donc reclassé ces zones en zones agricoles conformément à leur usage actuel ;
 - La suppression (reclassement en zone agricole également) des micros zones UI au Nord de la RD dont l'intention est de ne pas les développer ; 2 STECAL permettent la gestion de l'existant.
 - L'évolution du zonage des zones « U » avec la création de la zone « UD » pour les hameaux excentrés (St Jean de Chépy ou la Galise en limite avec Vourey ;
 - Les évolutions de zonage à l'intérieur des zones « U » correspondant mieux au projet du PADD et la hiérarchie à donner aux différents secteurs ;
- Le réajustement de certaines zones « AU » / « U » en fonction de la mise à jour des constructions réalisées (reclassement de zones « AU » en zones « U ») ou au contraire de problématique notamment en termes de réseaux qui ont nécessité le déclassement de zones « U » en zones « AU » ;
 - Le changement de zones de « Ne » à « UE » pour les secteurs d'équipements correspondant mieux à la réalité de l'occupation du sol (secteurs bâtis, aménagés ou anthropisés) ;
 - Création d'une zone « Nzh » au cœur de la zone d'activité du Peuras identifiant un secteur de zones humide sensible à protéger.

Secteur Sud / Est



Ancien zonage (PLU en vigueur)

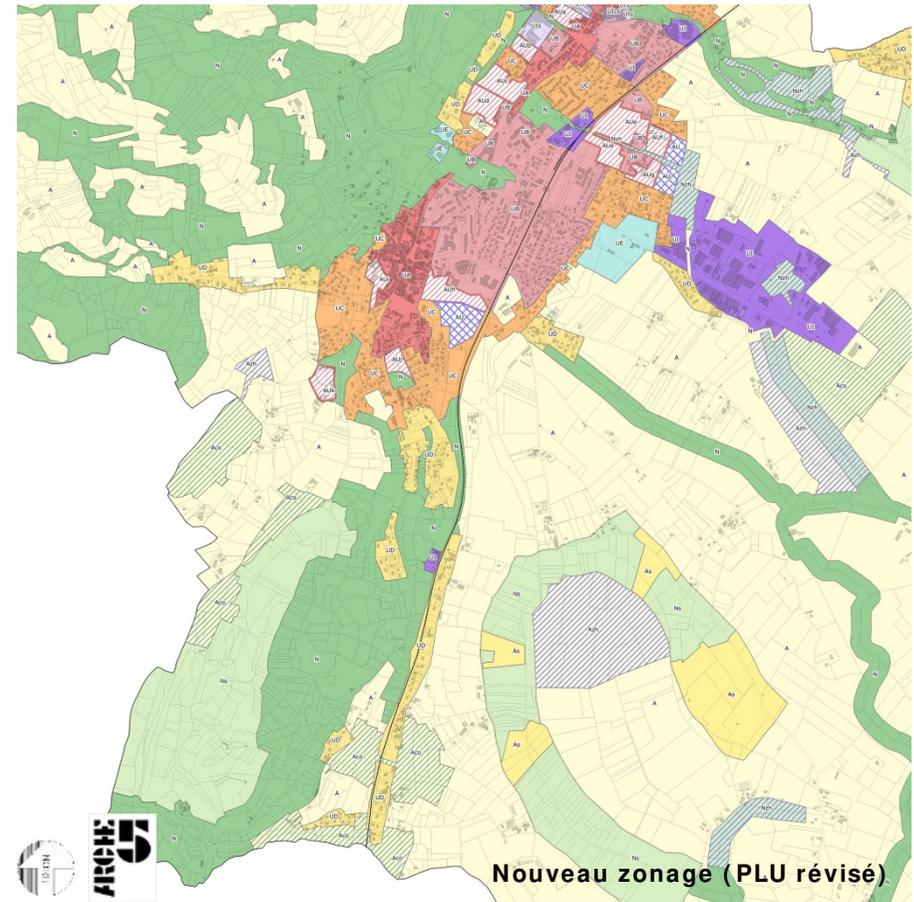
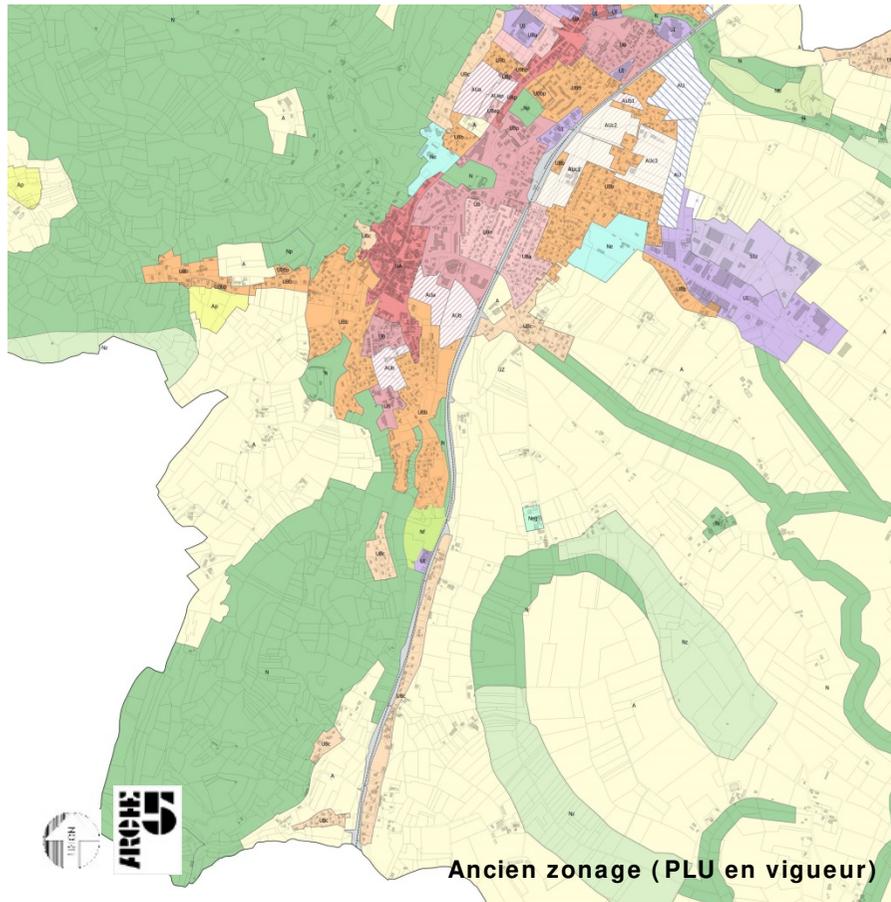


Nouveau zonage (PLU révisé)

Sur ce troisième secteur, s'appliquent plusieurs principes de reclassement (évolution du zonage) dus à la mise en œuvre du PADD :

- Une meilleure prise en compte des sensibilités environnementales que ce soit dans les zones « A » ou dans les zones « N » : intégration de la protection des corridors écologiques présentant des sensibilités environnementales (« Aco », en particulier au Sud de la zone d'activités du Peuras permettant de marquer la volonté forte de ne plus développer l'urbanisation au-delà de la limite existante et au Sud de la commune en limite avec Poliénas pour les mêmes raisons) ainsi que des zones humides (« Azh ») ; De la même manière pour les zones A et N, introduction des zones « As » et « Ns » pour les secteurs aux sensibilités environnementales fortes ainsi que des zones humides (« Azh » et « Nzh ») ;
- A part sur la boucle des Moiles reclassée en partie en zone « As » (au lieu de « N »), la répartition zones A/N sur ce secteur a très peu évolué ;
- la suppression de la zone « Neq » pour l'activité équestre qui fait partie intégrante des activités autorisées en zone agricole ;
- La création d'une zone « UE » sur le site de la STEP de Tullins ;
- Les évolutions de zonage à l'intérieur des zones « U » correspondant mieux au projet du PADD et la hiérarchie à donner aux différents secteurs avec notamment la création de la zone « UD » pour les hameaux excentrés.

Secteur centre



Sur ce dernier secteur, s'appliquent tous les principes de reclassement (évolution du zonage) dus à la mise en œuvre du PADD :

- Le reclassement des zones agricoles en fonction de leur réel usage ;
- Une meilleure prise en compte des sensibilités environnementales que ce soit dans les zones « A » ou dans les zones « N » : intégration de la protection des corridors écologiques présentant des sensibilités environnementales (« Aco ») ainsi que des zones humides (« Azh ») ;
- De la même manière pour les zones N, introduction des zones « Ns » pour les secteurs aux sensibilités environnementales fortes ainsi que des zones humides (« Nzh ») ;
- Les évolutions de zonage à l'intérieur des zones « U » correspondant mieux au projet du PADD et la hiérarchie à donner aux différents secteurs avec notamment la création de la zone « UD » pour les hameaux excentrés ;
- Le réajustement de certaines zones « AU » / « U » en fonction de la mise à jour des constructions réalisées (reclassement de zones « AU » en zones « U ») ou au contraire de problématique notamment en termes de réseaux qui ont nécessité le déclassement de zones « U » en zones « AU » ;
- Le changement de zones de « Ne » à « UE » pour les secteurs d'équipements correspondant mieux à la réalité de l'occupation du sol (secteurs bâtis, aménagés ou anthropisés) ;
- Création d'une zone « Nzh » au cœur de la zone d'activité du Peuras identifiant un secteur de zones humide sensible à protéger.

III.7.3. EVOLUTION DES SURFACES

TABLEAU DES SURFACES

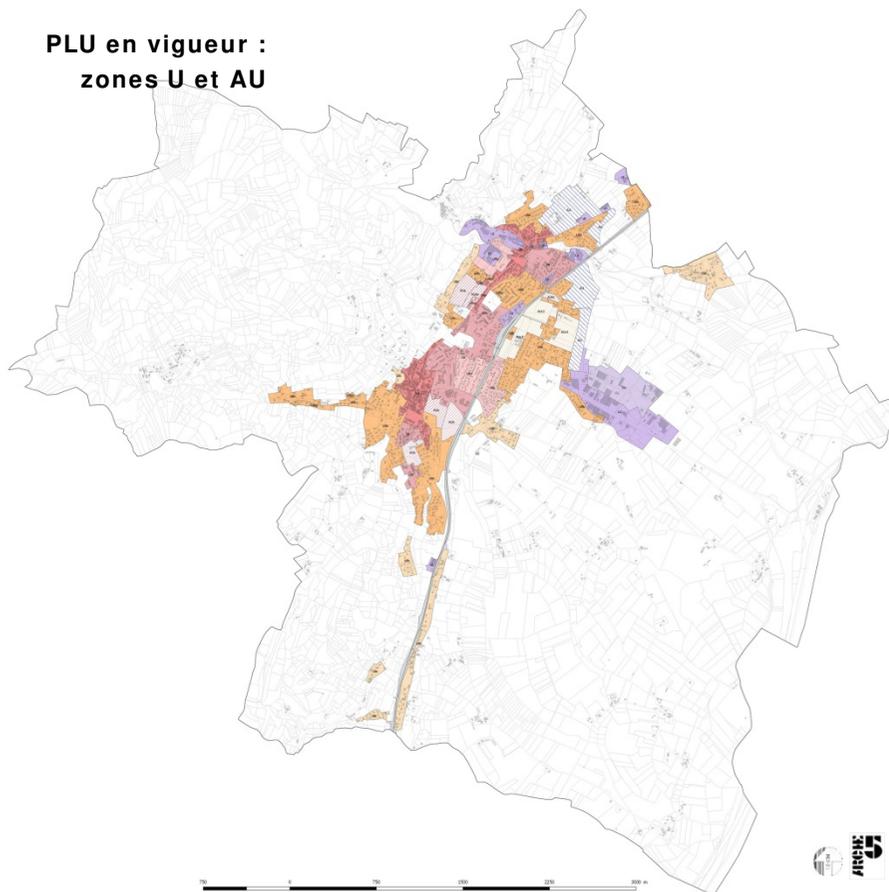
SURFACES PLU ACTUEL	SURFACE EN ha	% du territoire
UA	24,92	0,8
UB	38,47	1,3
UBa	19,45	0,7
UBb	102,53	3,5
UBc	38,00	1,3
UBp	1,51	0,1
UI	55,65	1,9
UZ	14,54	0,5
TOTAL ZONES U	295,07	10,1
AU indicée	31,51	1,1
AU	26,84	0,9
TOTAL ZONES AU	58,35	2,0
TOTAL ZONES A	1145,27	39,0
TOTAL ZONES N	1435,27	48,9
TOTAL COMMUNE	2933,95	100,0

SURFACES PLU REVISE	SURFACE EN ha	% du territoire
UA	27,96	1,0
UB	68,55	2,3
UC	72,51	2,5
UD	64,53	2,2
UE	10,77	0,4
UI	48,50	1,7
TOTAL ZONES U	292,82	10,0
		0,0
AU indicée	23,23	0,8
AU	5,93	0,2
TOTAL ZONES AU	29,16	1,0
A	1250,85	
As	32,2	
Azh	46,46	
Aco	80,2	
TOTAL ZONES A	1409,71	48,0
N	847,29	
Nzh	81,87	
Ns	273,55	
TOTAL ZONES N	1202,71	41,0
TOTAL COMMUNE	2934,40	100

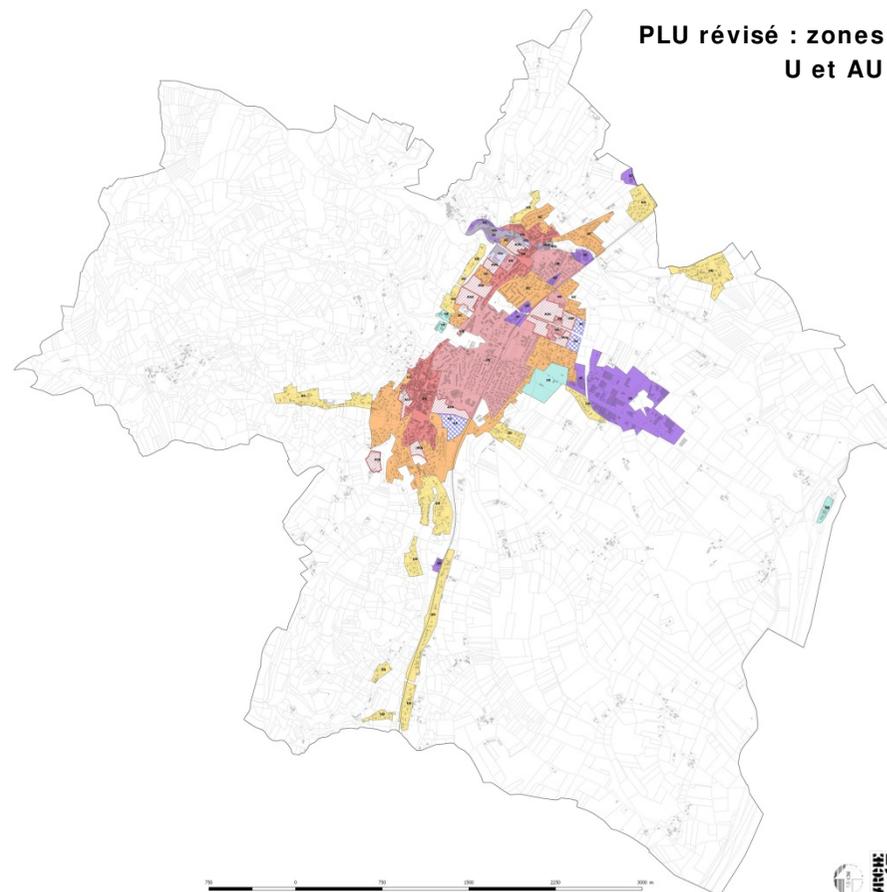
Ainsi :

- La surface des zones « A » augmente de 265 ha.
- La surface des zones « N » diminue de 232 ha.
- La surface des zones « AU » diminue de 29 ha.
- La surface des zones « U » diminue de 2 ha.
- Globalement l'équilibre des zones évolue peu puisqu'on passe de 10.1% de zones U à 10% et de 87.9% de zones A et N à 89% ce qui correspond à la volonté affichée dans le PADD de ne pas réduire les zones A et N. Les zones « AU » passent elles de 2% à 1% de la surface totale du territoire.

PLU en vigueur :
zones U et AU



PLU révisé : zones
U et AU



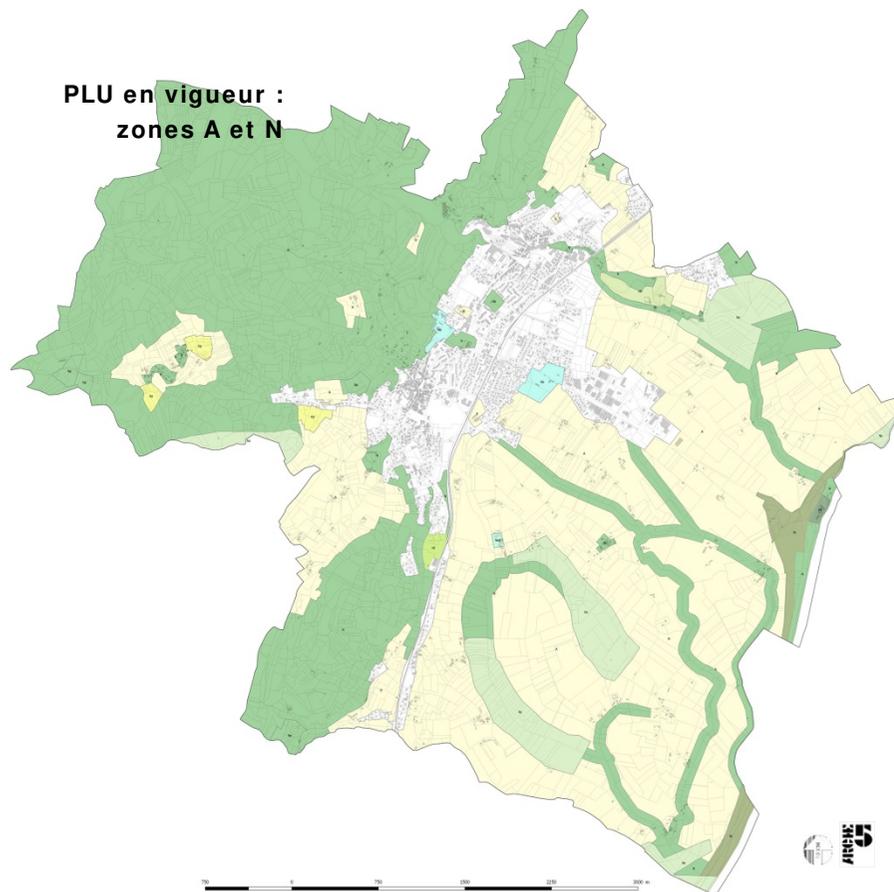
L'évolution des surfaces va vers une légère augmentation des zones naturelles et agricoles et une diminution des zones U et AU (1 hectare de différence).

La répartition au sein des zones U évolue vers :

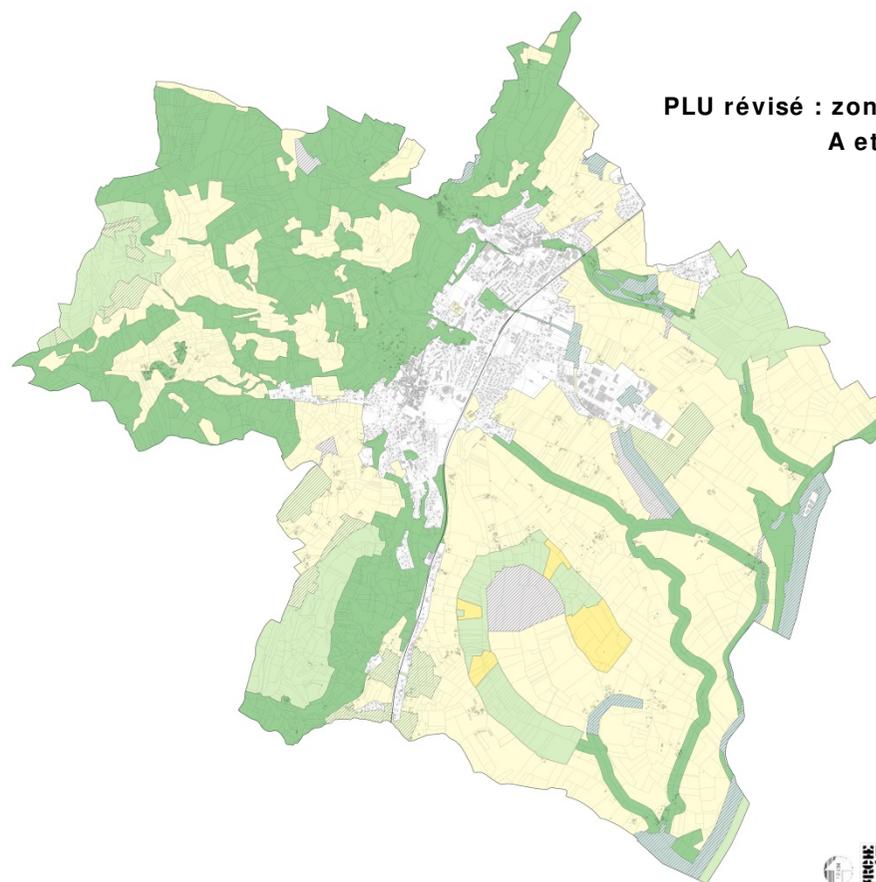
- Une réintégration de la zone « UZ » dans les zones limitrophes (cette dernière n'ayant pas lieu d'être puisque les équipements qu'elle accueille sont autorisés en toutes zones, 15 ha) ;

- La création de la zone « UE » en lieu et place de la zone « Ne » (12 ha) ;
- L'évolution de la zone UB et de ses sous-secteurs vers les zones UA/UB/UC/UD en fonction de leur positionnement dans le territoire et dans le projet de développement de la commune ;
- La nouvelle répartition entre les zones U et AU en fonction de la réalité des constructions et de l'état des réseaux ;

PLU en vigueur :
zones A et N



PLU révisé : zones
A et N



- L'évolution du zonage de la zone N vers la zone A car la réalité de l'occupation des sols par l'usage agricole a révélé la nécessité de reclasser des zones naturelles en zones agricoles. Les protections environnementales nécessaires ne sont plus traduites en zonage « N » mais avec des indices dans la zone A : « Aco », « As » ou « Azh » et des règles associées.

- Mis à part le déclassement des grandes zones « AU » en zones « A » au Nord de Fures et le reclassement des zones « Ne » en zones « UE » pour les équipements, peu d'autres changements dans les surfaces de ces deux grandes familles de zones.

EVOLUTION DES SURFACES DES PROTECTIONS PAYSAGERES ET DES EBC

En plus du classement des zones naturelles et agricoles, la stratégie de préservation des fonctionnalités écologiques et des qualités paysagères de la commune passe également par la mise en place de prescriptions au titre des articles :

- L113-1 du code d'urbanisme (espace boisé à classer), environ 532 hectares de boisements sont préservés sur le plateau du Chambaran et quelques-uns dans la plaine de l'Isère, pour des raisons de protection contre les risques de ruissellement et de mouvements de terrain.
- Le PLU actuel indiquait 536 hectares d'EBC dans son rapport de présentation mais les surfaces protégées sont les mêmes excepté sous les lignes RTE et aux abords des canalisations GRT Gaz (la différence est également due au calcul informatique du nouveau logiciel).
- L151-23 du code de l'urbanisme (protection d'éléments pour des motifs écologiques) :
 - o Protection de toutes les pelouses sèches, soit 23,4 hectares
 - o Protection de 26,5 km de haies et d'alignements d'arbres, aussi bien dans la plaine de l'Isère que dans le tissu urbain
 - o Protection de 62,54 hectares de bosquets, regroupement d'arbres voire de parcs paysagers,
 - o Protection de 1,6 ha de parc à créer
 - o Préservation des sites de l'arrêté préfectoral de protection de biotope, sur 124,7 hectares
 - o Protection de 30 arbres isolés, présents dans les jardins des particuliers ou dans la plaine agricole, constituant

souvent des points de repères dans le paysage en plus du rôle écologique qu'ils jouent.

- L151-19 du code de l'urbanisme (protection d'éléments pour des motifs culturels, historiques, architecturaux ou paysagers) :
 - o 83 éléments du bâti remarquable, au sein du tissu urbain, principalement autour du centre ancien de Tullins mais aussi autour de la Fure.
 - o 14 éléments agricoles.

Le PLU actuel ne protégeait pas d'éléments paysagers au titre de ces articles.

III.7.4. INDICATEURS DE SUIVI POUR LE PLU

Le Décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatifs aux documents d'urbanisme introduit l'obligation pour les PLU de préciser « les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan » (R123-2 5° modifié par le décret n°2015-218 du 25 février 2015 - art. 1). Il s'agit pour la commune de prévoir des indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et le cas échéant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à urbanisation des zones AU et de la réalisation des équipements correspondants.

Ces éléments serviront de support au moment de l'évaluation des résultats de l'application du PLU. En effet 9 ans au plus après la délibération portant approbation du PLU, un débat doit être organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de son application au regard de la satisfaction des besoins en logements et de l'avancement d'urbanisation des zones AU.

Indicateurs de suivi de production de logements et de consommation d'espace

Problématique à caractériser	Indicateur proposé	État Initial 2018	Source de la donnée	Fréquence du suivi
Logements	Nombre de logements réalisés (neuf et réhabilitation)		Permis de construire	Tous les ans
	Surfaces de plancher créées		Permis de construire	Tous les ans
	Typologie de logement créé (habitat individuel isolé ou autre)		Permis de construire	Tous les ans
	Nombre de logements sociaux créés (et catégories : PLAI – PLUS, etc.)		Permis de construire	Tous les ans
Consommation d'espace	Localisation des nouveaux terrains urbanisés (zone du PLU)		Permis de construire	Tous les ans
	Superficie des terrains urbanisés		Permis de construire	Tous les ans
Utilisation des sols et consommation d'espace	Évolution des surfaces urbanisées	295,07 ha en 2018	PC et annexes	Tous les 2 ans
	Évolution de la taille moyenne des parcelles	1 035 m ² pour le lgt individuel 138 m ² pour le lgt collectif	PC	Tous les 2 ans
	Évolution de la densité moyenne dans les opérations d'aménagement	30 lgt/ha en 2018	PA / ZAC	Tous les 2 ans

Problématique à caractériser	Indicateur proposé	État Initial 2018	Source de la donnée	Fréquence du suivi
Milieux naturels	Évolution de la surface boisée communales	951 ha en 2018	BD Topo	Tous les 5 ans
Milieux agricoles	Évolution de la SAU	465 ha en 2016	RGA	Temporalité du PLU
	Nombre de sièges agricoles	11 exploitations en 2016	RGA	Temporalité du PLU
Énergie	Nombre d'installations de dispositifs de production d'énergie renouvelable	48 Photovoltaïque 112 m ² Thermique 11 Hydro-électrique 1 Petite éolienne 7 Chaufferies bois 0 Biogaz Date : 2014	PC / OREGES	Tous les 2 ans
	Nombre de logements réhabilités	Inconnu	Commune / Impôt	Tous les 5 ans
	Trafic moyen journalier : nombre de véhicule jour moyen supplémentaire sur la RD1092 + RD45	Inconnu	Comptage du CG 38/Commune	Tous les 2 ans
	Consommation énergétique et émissions de GES pour le résidentiel (en kteq CO ₂)	Énergie : 12 GES : 16	OREGES	Tous les 5 ans
Gestion des eaux usées et des eaux pluviales	Capacité résiduelle de la station d'épuration (paramètre DBO5)	STEP d'une capacité nominale de 28 500 EH	Communauté d'agglomération du Pays Voironnais	Tous les 2 ans
	Augmentation des surfaces imperméabilisées	Inconnu	PC	Tous les 2 ans
Gestion de l'eau potable	Consommation annuelle par habitant	66 m ³ par an en 2015	Communauté d'agglomération du Pays Voironnais ou autre gestionnaire	Tous les 5 ans
Prise en compte des risques	Nombre de nouvelles constructions exposées à un risque fort ou moyen	Inconnu	Commune	Tous les 5 ans
Déplacements	Linéaire de cheminement piétons et cycles créés	Inconnu	Commune	Tous les 5 ans