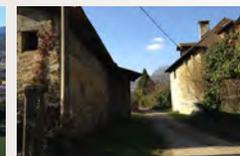


TULLINS FURES
PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2
Projet d'Aménagement et de Développement Durables
(PADD)

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



SOMMAIRE

I - Un développement urbain maîtrisé et économe

I – 1 – Calibrer le dimensionnement du développement urbain pour permettre un rythme de construction respectueux des grands équilibres actuels

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

I – 3 - Lutter contre l'étalement urbain et réduire la consommation d'espaces en favorisant le renouvellement urbain

I – 4 - Un développement équilibré et cohérent avec les équipements de la commune

II - Une ville fonctionnelle et attractive

II – 1 – Conforter l'activité économique et sa diversité ainsi que les emplois de la ville

II – 2 – Améliorer les déplacements

II – 3 – Conforter la fonction de loisirs

III - Un cadre de vie préservé

III – 1 - Préserver le cadre de vie des habitants et les espaces naturels et agricoles en assurant un développement maîtrisé du territoire

III – 2 - Préserver 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 - Préserver et valoriser la ressource en eau

III – 6 - Prendre en compte les enjeux liés à l'énergie et aux déchets

I - Un développement urbain maîtrisé et économe

I – 1 – Calibrer le dimensionnement du développement urbain pour permettre un rythme de construction respectueux des grands équilibres actuels

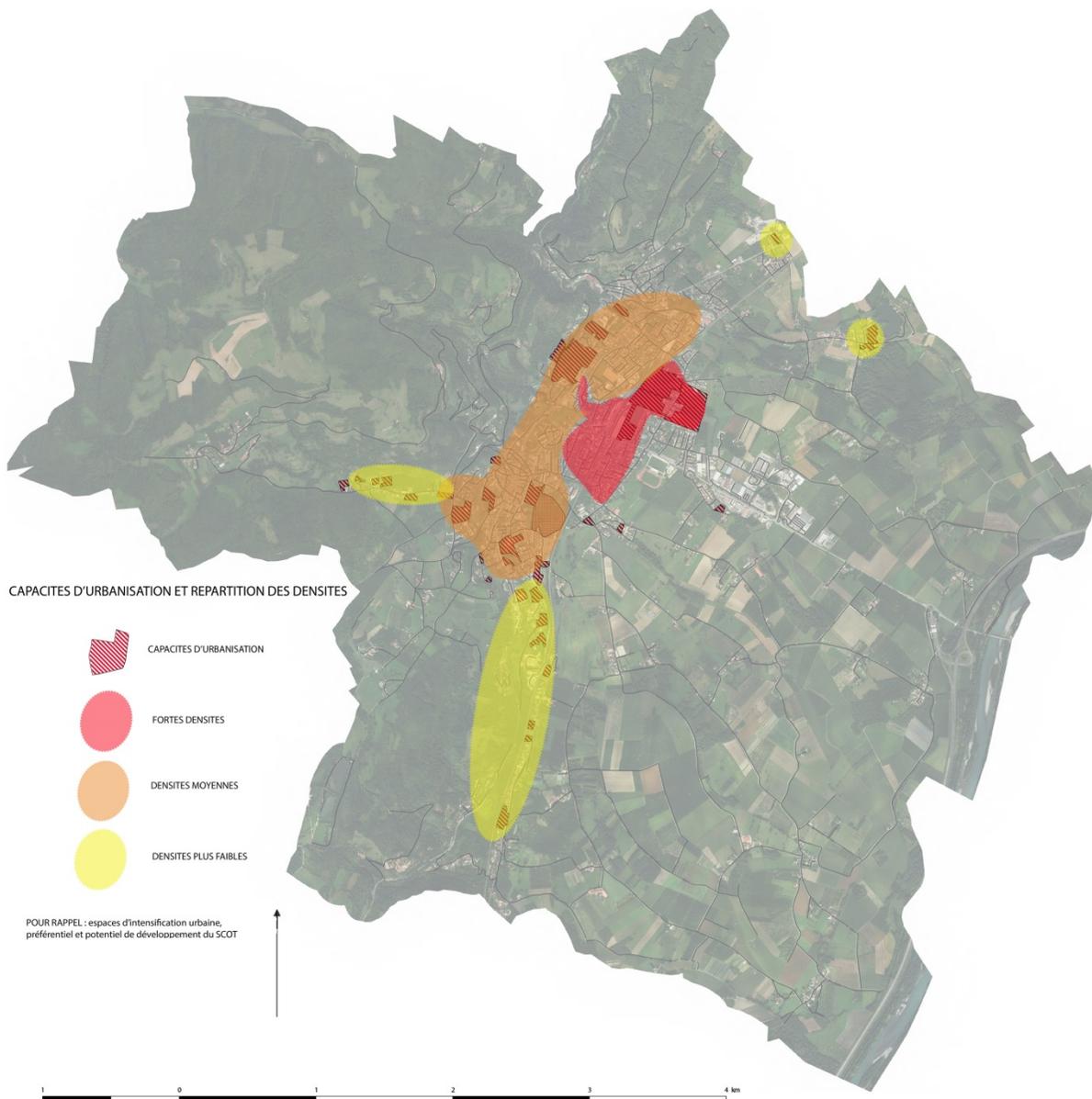
- La ville s'engage dans la poursuite de la construction de logements à un rythme qui devrait lui permettre d'accroître raisonnablement sa population tout en assurant les équipements nécessaires aux nouveaux habitants.
- Le bilan des équipements montre qu'ils sont globalement suffisants pour une ville de cette taille et que l'augmentation de la population des ménages ne va pas remettre en cause le besoin en équipements hormis pour les écoles éventuellement.
- L'hypothèse de croissance de population retenue est de +0,7% / an (entre les prévisions du SCOT +0.6% et les chiffres constatés sur les 40 dernières années +0.8%).
- Cette croissance représente une population des ménages (7760 personnes en 2013) d'environ 8500 habitants en 2028 (à 12 ans), soit une augmentation d'environ 740 personnes.
- Cette croissance et l'intégration du point mort correspondent à la réalisation de 65 lgts / an, soit 780 logements à réaliser sur la durée de vie du PLU soit 12 ans.

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

- Poursuivre la diversité de logements existants sur la commune au travers de l'amélioration du parc existant (en particulier dans le centre ancien) et des possibilités de programmations de typologies d'habitat variées dans les programmes neufs permettant également d'aller vers des formes urbaines plus économes en foncier (collectifs, accession, accession sociale, locatif, intermédiaires, individuel groupé ou jumelé, individuel pur dans une moindre mesure).
- Rechercher une répartition équilibrée des différents types d'habitat sur le territoire afin de permettre un parcours résidentiel complet sur la commune (accueillir des jeunes ménages et ménages à revenus plus modestes) en permettant diverses formes d'habitat adaptées aux différents quartiers de la commune.
- Favoriser la mixité sociale en imposant un pourcentage de logements locatifs sociaux à réaliser dans chaque opération d'ensemble afin d'atteindre l'équilibre exigé par le PLH et les lois nationales.

I – 3 - Lutter contre l'étalement urbain et réduire la consommation d'espaces en favorisant le renouvellement urbain

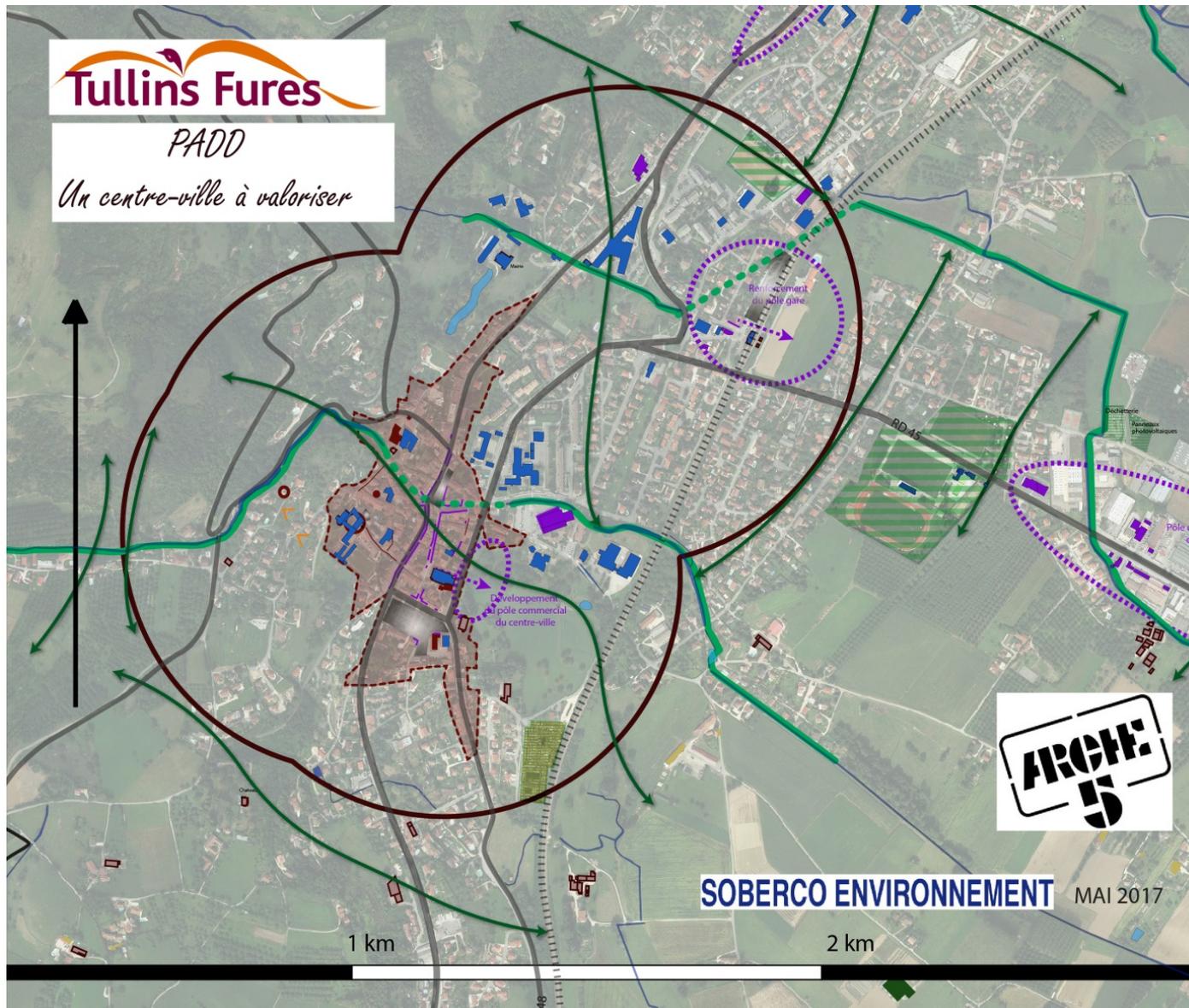
- Privilégier la densification du tissu urbain existant en portant une attention particulière à la requalification des friches hospitalières ou industrielles (lorsque les contraintes de risques ou de pollution le permettent) :
 - Soit vers des vocations mixtes (équipements, logements, hébergement, commerces, services, bureaux, etc.....) : bâtiment Parménie, ancien IME
 - Soit en confirmant une vocation économique : ex site Perrenot / Lapierre, usine Paraboot
 - Soit en valorisant un patrimoine industriel soumis à des risques naturels importants au travers d'opérations de déconstruction / réaménagement d'espaces publics (...) : papeteries de Fure / usine Guély
- Maitriser l'urbanisation et la qualité urbaine, architecturale, paysagère,.....des secteurs à urbaniser pour les intégrer dans la logique du développement qualitatif de la ville et notamment les secteurs du Salamot, Révolaz, Boulun, Murette, Maisons Neuves, Chatroux.
- Poursuivre le développement dans l'enveloppe urbaine existante (et les espaces préférentiels et potentiels définis par le SCOT) pour limiter la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain en permettant une densification (raisonnée et adaptée) du tissu existant et en organisant le renouvellement urbain.



- Les objectifs de réduction de la consommation foncière :
 - Permettre la construction de formes urbaines plus denses qui s'intègrent dans les tissus existants ;
 - 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. La consommation par logements collectif par rapport au chiffre du SCOT (350 m²) est déjà vertueuse, la commune se fixe donc comme objectif de réduire la consommation moyenne pour l'individuel en passant de 1000m² à 700m² de terrain en moyenne / logement individuel.
 - Ne classer en espace constructible que les secteurs nécessaires à la réalisation du projet et ce en compatibilité avec les prescriptions du SCOT et du PLH et reclasser en zone agricole ou naturelle les anciennes réserves d'urbanisation du PLU actuel.
 - Réduire l'enveloppe constructible en diminuant la surface des zones d'urbanisation future d'au moins 20 hectares et en augmentant les surfaces agricoles ou naturelles d'autant.

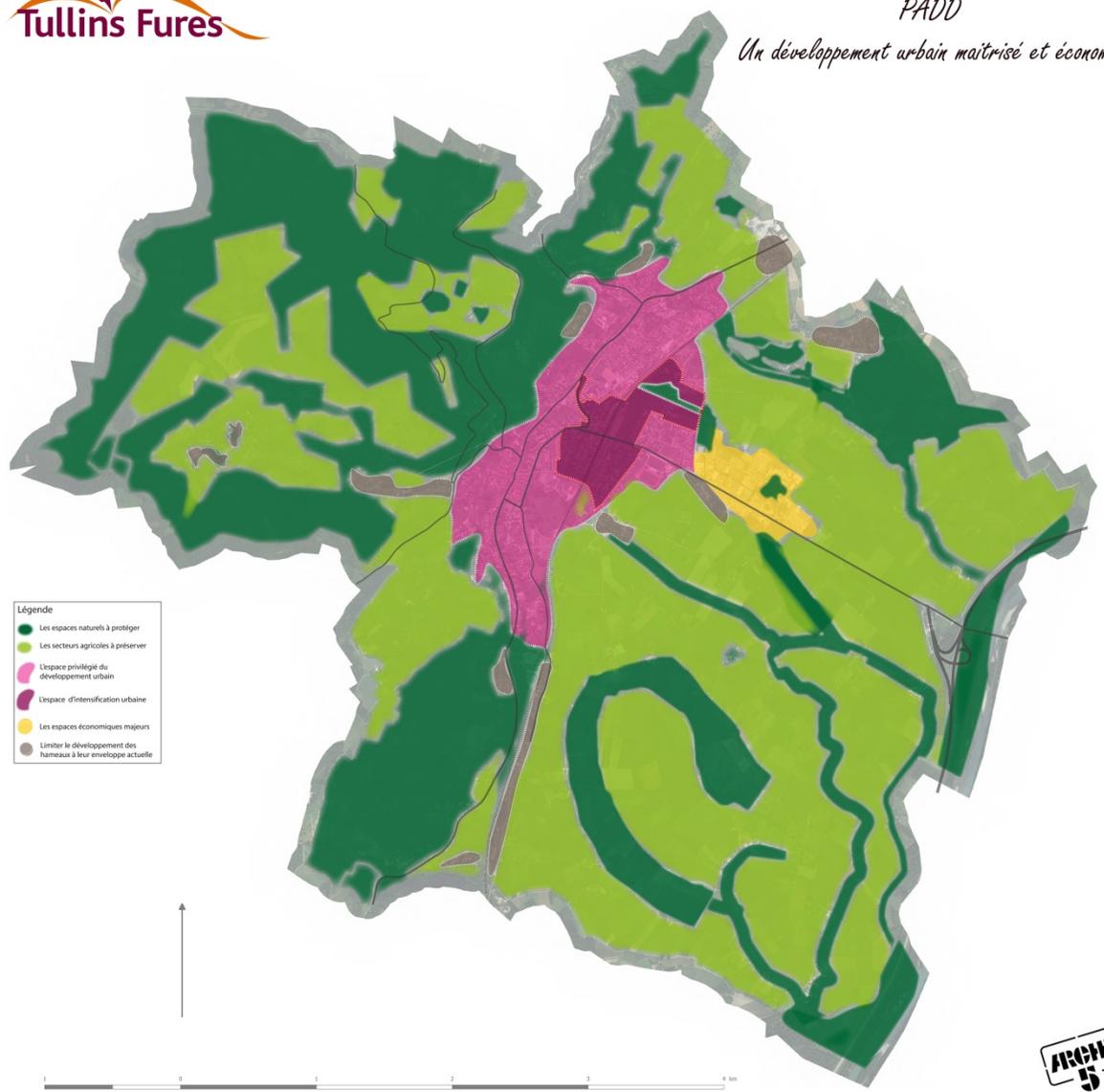
I – 4 - Un développement équilibré et cohérent avec les équipements de la commune :

- Adapter la densité au regard de l'espace préférentiel de développement pour une organisation urbaine plus sobre en énergie et économe d'espace et des mobilités limitant les émissions de gaz à effet de serre ;
- Améliorer la répartition des zones au profit d'une valorisation des secteurs situés au sein de l'espace d'intensification urbaine :
 - Privilégier la densification sur les secteurs les mieux desservis, les mieux pourvus en réseaux, les plus proches des équipements structurants et des pôles commerciaux : l'espace d'intensification urbaine dans lequel des densités minimum sont imposées par le règlement ;
 - Prévoir une densification en accompagnement de ce développement dans les secteurs en couronne de cet espace d'intensification urbaine ;
 - Limiter l'urbanisation des secteurs les plus excentrés, les moins denses ou les plus sensibles ;
 - Viser un développement cohérent avec les équipements de la commune (actuels et projetés, voiries, assainissement, STEP (station d'épuration),.....).
- Préserver et valoriser le centre : lieu de vie structurant au travers de ses commerces, ses équipements, son patrimoine,.....
- Un développement en lien avec les réseaux d'énergie et de communications numériques





PADD
Un développement urbain maîtrisé et économe



- Légende
- Les espaces naturels à protéger
 - Les secteurs agricoles à préserver
 - L'espace privilégié de développement urbain
 - L'espace d'intensification urbaine
 - Les espaces économiques majeurs
 - Limiter le développement des hameaux à leur enveloppe actuelle



SOBERCO ENVIRONNEMENT Septembre 2017

II - Une ville fonctionnelle et attractive

II – 1 – Conforter l'activité économique et sa diversité ainsi que les emplois de la ville

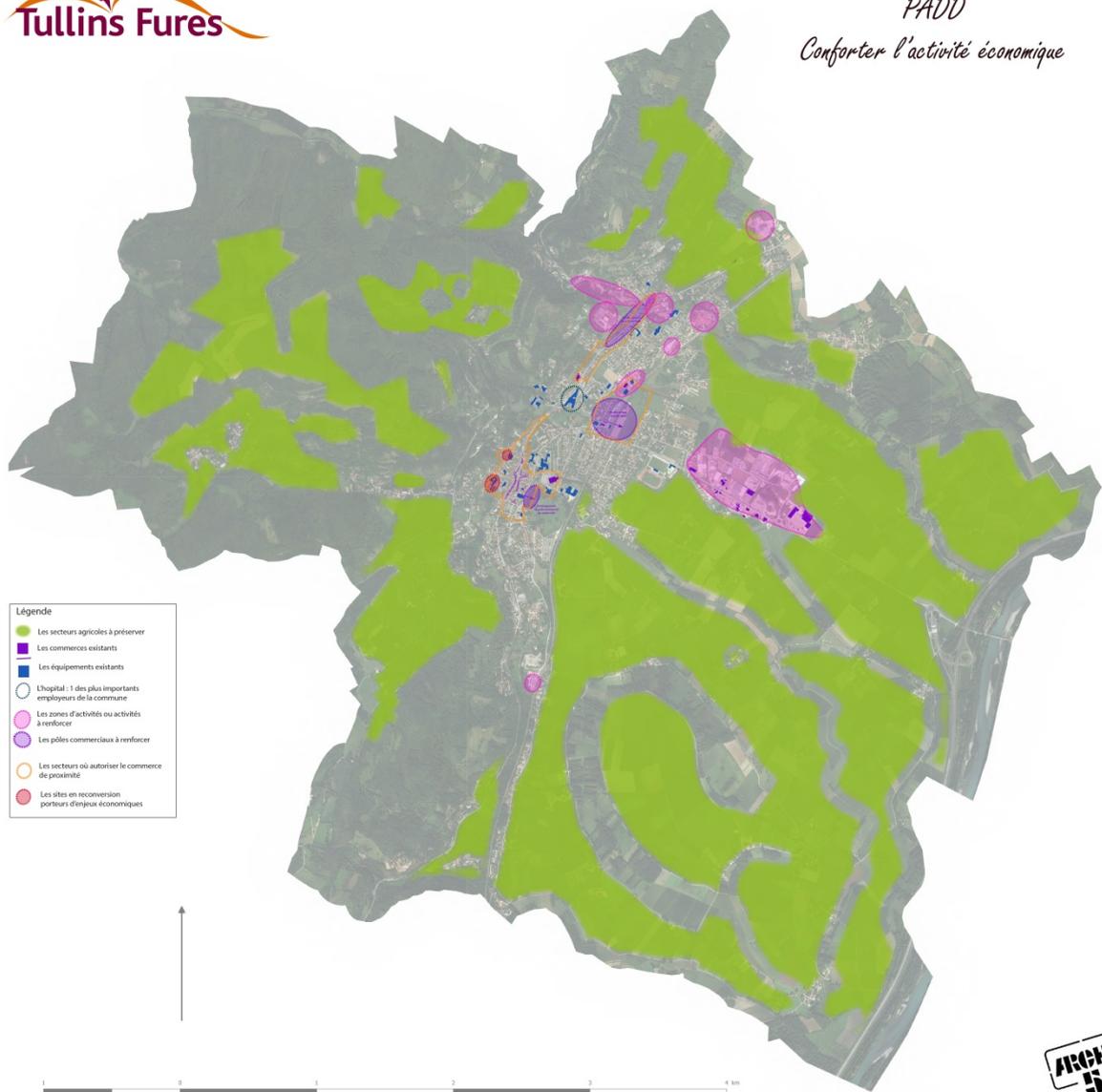
Avec un équipement public qui offre 1/3 des emplois de la commune, il paraît essentiel de maintenir une diversité des activités afin de préserver la mixité indispensable à l'attractivité du territoire ainsi que les emplois attirant de nouveaux habitants.

Ainsi, la commune souhaite soutenir les différentes formes d'activité économiques présentes sur son territoire :

- Permettre le maintien des zones d'activités économiques garantes de la dynamique communale.
- Préserve le poids économique de l'activité agricole en identifiant et en préservant les exploitations, les terres et les bâtiments nécessaires à l'activité : dans la plaine et sur les coteaux.
- Valoriser les commerces de proximité situés dans le centre ancien notamment en assurant les conditions de leur maintien et de leur développement :
 - En préservant les linéaires commerciaux,
 - En autorisant les nouveaux commerces sur des secteurs précis (et en les interdisant ailleurs),
 - En interdisant l'extension des zones commerciales et des commerces de périphérie,
 - En réhabilitant les constructions anciennes (logements notamment) afin d'attirer de nouveaux habitants au plus près des commerces,
 - En renforçant l'offre commerciale dans les futures opérations d'aménagement proches du centre ancien,
 - En poursuivant l'amélioration de la circulation et la qualité des espaces publics autour des commerces.
- Favoriser la reconversion des friches industrielles et de l'ex IME afin de proposer des alternatives en incluant la problématique des risques naturels.
- Autoriser le développement des initiatives économiques qualitatives compatibles avec l'habitat, par la possibilité d'une mixité des fonctions au sein du tissu urbain.



PADD
Conforter l'activité économique



- Légende**
- Les secteurs agricoles à préserver
 - Les commerces existants
 - Les équipements existants
 - L'hôpital : 1 des plus importants employeurs de la commune
 - Les zones d'activités ou activités à renforcer
 - Les pôles commerciaux à renforcer
 - Les secteurs où autoriser le commerce de proximité
 - Les sites en reconversion porteurs d'enjeux économiques



SOBERCO ENVIRONNEMENT Octobre 2018

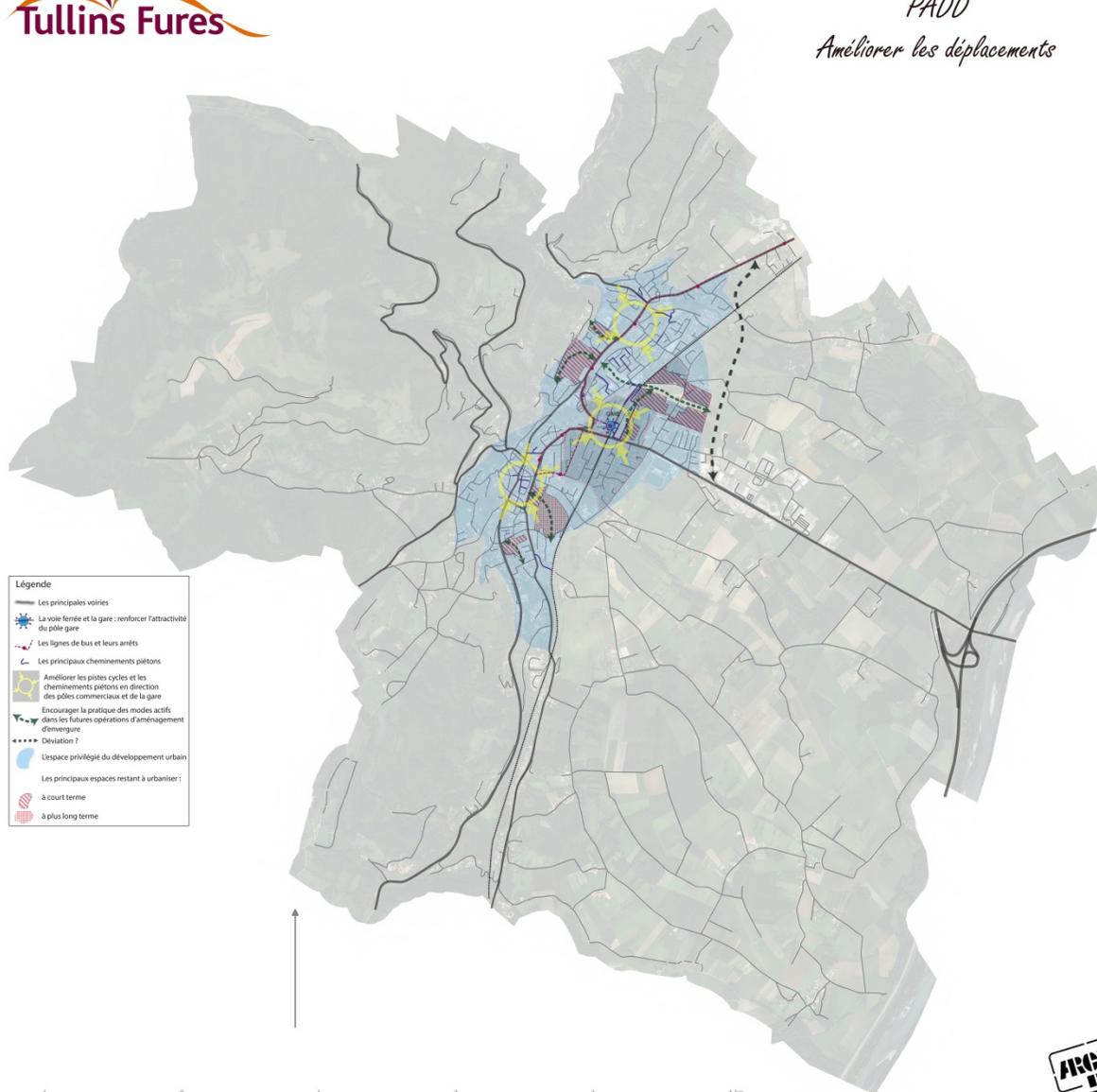
II – 2 – Améliorer les déplacements :

- Permettre la réalisation des politiques intercommunales de déplacements et de transports (déviation, pistes cycles,...)
- Un Plan de circulation qui a fait émerger des problématiques à travailler dans le centre-ville notamment :
 - améliorer les déplacements modes actifs (réseau discontinu et peu sécuritaire),
 - accompagner le renforcement du niveau d'offre TC et ferroviaire : permettre notamment l'aménagement du parking existant devant le restaurant comme parking complémentaire
- Encourager la pratique des modes actifs dans les futures opérations d'aménagement d'envergure (ou significatives) au travers des OAP.
- Renforcer l'attractivité du pôle gare :
 - en poursuivant l'urbanisation prioritaire et la densification des secteurs à urbaniser situés autour de la gare (quartier du Salamot) ;
 - en poursuivant l'amélioration des accès à ce pôle : piétons, cycles ainsi que des stationnements ;
 - en améliorant la lisibilité, la qualité paysagère et la fonctionnalité de la gare : travail sur les espaces publics d'accueil, les parkings, la trame verte structurante à l'échelle de la ville afin de créer un lieu de vie qualitatif et attractif.

II – 3 – Conforter la fonction de loisirs

- Valoriser les itinéraires de promenade (grands espaces agricoles ou naturels et ville ancienne) ainsi que le parcours patrimonial ;
- Dans le respect des autres contraintes du site, permettre la mise en valeur du patrimoine rural par le confortement de cette activité touristique intéressante : Château de St Jean de Chépy ;
- Permettre la revalorisation de la maison de maître et de son tènement au lieu-dit « Troussatière » au-dessus du centre ancien de Tullins pour un projet d'EPHAD et d'hébergement type résidence séniors.

PADD
Améliorer les déplacements



Légende

- Les principales voiries
- ☀ La voie ferrée et la gare : renforcer l'attractivité du pôle gare
- Les lignes de bus et leurs arrêts
- ↪ Les principaux cheminements piétons
- ☀ Améliorer les pistes cycles et les cheminements piétons en direction des pôles commerciaux et de la gare
- ↪ Encourager la pratique des modes actifs dans les futures opérations d'aménagement d'envergure
- ⋯ Déviation ?
- L'espace privilégié du développement urbain
- Les principaux espaces restant à urbaniser :
- ▨ à court terme
- ▨ à plus long terme

Légende

- Les principales voiries
- ☀ La voie ferrée et la gare : renforcer l'attractivité du pôle gare
- Les lignes de bus et leurs arrêts
- ↪ Les principaux cheminements piétons
- ☀ Améliorer les pistes cycles et les cheminements piétons en direction des pôles commerciaux et de la gare
- ↪ Encourager la pratique des modes actifs dans les futures opérations d'aménagement d'envergure
- ⋯ Déviation ?
- L'espace privilégié du développement urbain
- Les principaux espaces restant à urbaniser :
- ▨ à court terme
- ▨ à plus long terme



SOBERCO ENVIRONNEMENT Septembre 2017

III - Un cadre de vie préservé

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.

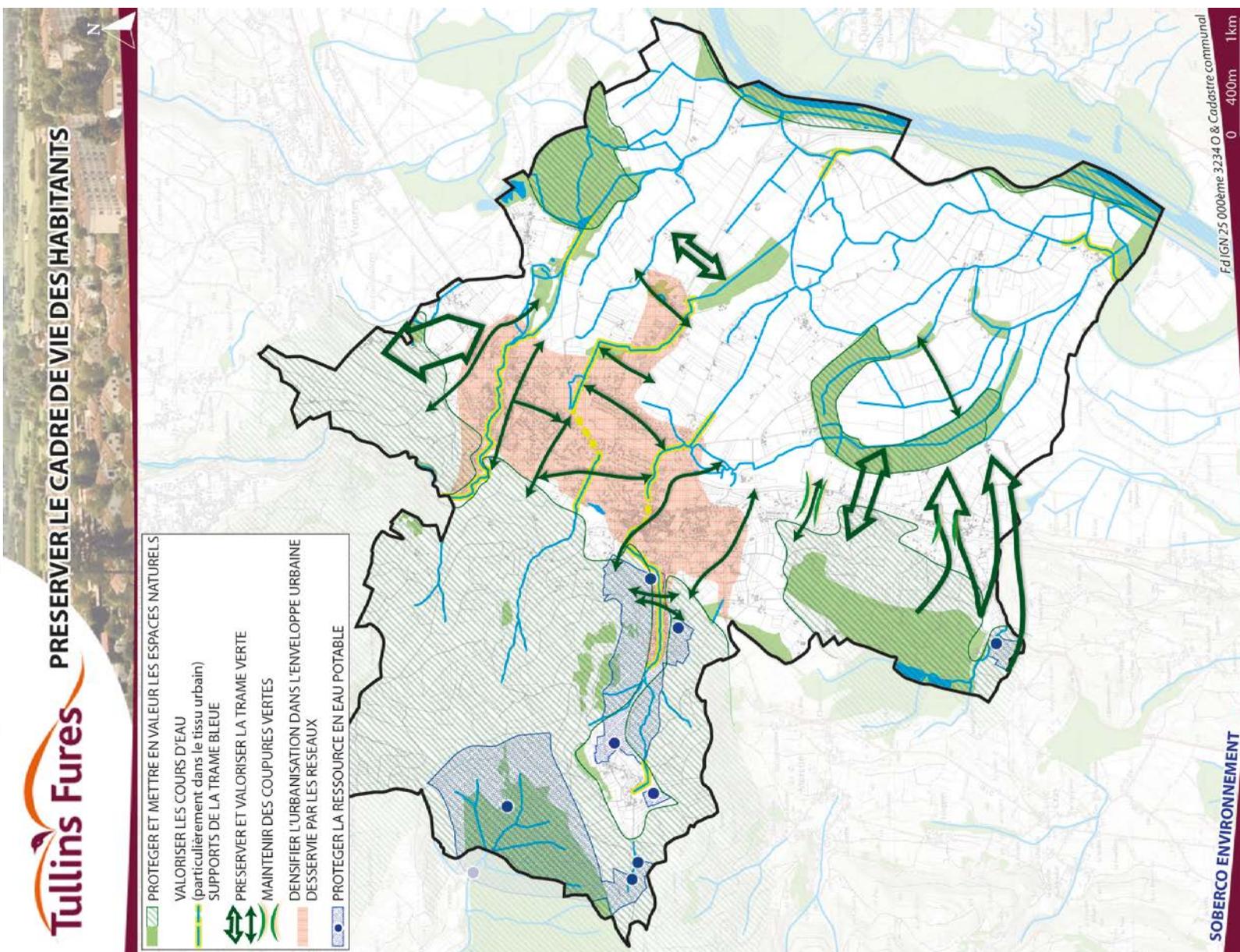
Ainsi, le PADD décline des orientations qui s'inscrivent dans l'esprit de l'Agenda 21 engagé depuis 2008 par la commune et proposant un plan d'action pour tendre vers le développement durable à travers les notions d'environnement, de social et d'économie.

III – 1 - Préserver le cadre de vie des habitants et les espaces naturels et agricoles en assurant un développement maîtrisé du territoire

S'inscrivant à l'interface entre les deux grandes entités naturelles que sont le plateau du Chambaran et la plaine de l'Isère, le PLU doit répondre aux enjeux de protection de la biodiversité et de préservation des grandes fonctionnalités du territoire. Pour cela, deux grandes orientations peuvent être identifiées :

- La protection des habitats :
 - Préserver les espaces naturels remarquable du territoire (zones humides comme la boucle des Moiles ou l'étang de Mai, pelouses sèches sur les coteaux) mais aussi les grands massifs forestiers du plateau du Chambaran et les structures agro-forestières comme les haies, très peu présentes mais importantes dans la plaine, et les arbres isolés.
 - Préserver et valoriser les cours d'eau, la Fure et le Rival principalement mais aussi les autres ruisseaux comme le Salamot, en particulier dans les traversées urbaines, avec le maintien d'une bande naturelle de part et d'autre des berges. Ces espaces constituent des liens essentiels entre le plateau et la plaine de l'Isère pour de nombreuses espèces.
 - Préserver les espaces agricoles de la plaine de l'Isère, qui participent tant au paysage qu'aux espèces qui les exploitent.
 - Créer et renforcer la trame verte dans le tissu urbain de Tullins, s'appuyant à la fois sur les éléments existants (alignements d'arbres du boulevard Michel Perret, parcs et jardins remarquables comme celui de la mairie ou de la comtesse, cours d'eau, ...) et sur des éléments futurs (valorisation du Salamot dans le cadre de l'éco-quartier, valorisation de la Fure, ...). Cette trame participera à l'amélioration du cadre de vie des riverains.

- La lutte contre l'étalement urbain :
- Maintenir des coupures vertes, en particulier au sud-ouest de la commune de Tullins, le long de la RD48, où l'étiement linéaire est prédominant.
- Densifier l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine, avec peu ou pas de développement dans les hameaux, en particulier dans la plaine de l'Isère (le Vert, le port, ...) et sur le plateau du Chambaran (Eslinard), permettant une rationalisation des réseaux existants (électrique, eaux usées, eau potable, ...)
- Limiter l'étiement linéaire, particulièrement le long de la RD45, en direction de l'autoroute.



III – 2 – Préserver et valoriser le patrimoine architectural de la commune

Il s'agira de contribuer à préserver et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du patrimoine local et de veiller à l'intégration des nouveaux projets.

1) Le centre ancien (vieille ville) qui regroupe un grand nombre de bâtiments et d'espaces à valeur patrimoniale. Il est nécessaire d'intervenir à la fois :

- sur la **valorisation des bâtis** (règles permettant de réhabiliter pour ces qualités architecturales, « habiter dans un bel ancien » : une nouvelle possibilité d'attirer les habitants dans le collectif),
- sur la **mise en valeur de la structure urbaine** typique de ce secteur et la traduction au travers du zonage et des règles applicables dans ce secteur,
- sur un **certain nombre d'éléments ponctuels** tels que les vitrines commerciales et l'enjeu de la mise en valeur et du respect de l'aspect patrimonial

2) Le site de Fures

Identifier les éléments historiques à conserver (parties de bâtiments, éléments ponctuels, tracés urbains, etc,.....) tout en envisageant sa reconversion et tenant compte des risques naturels.

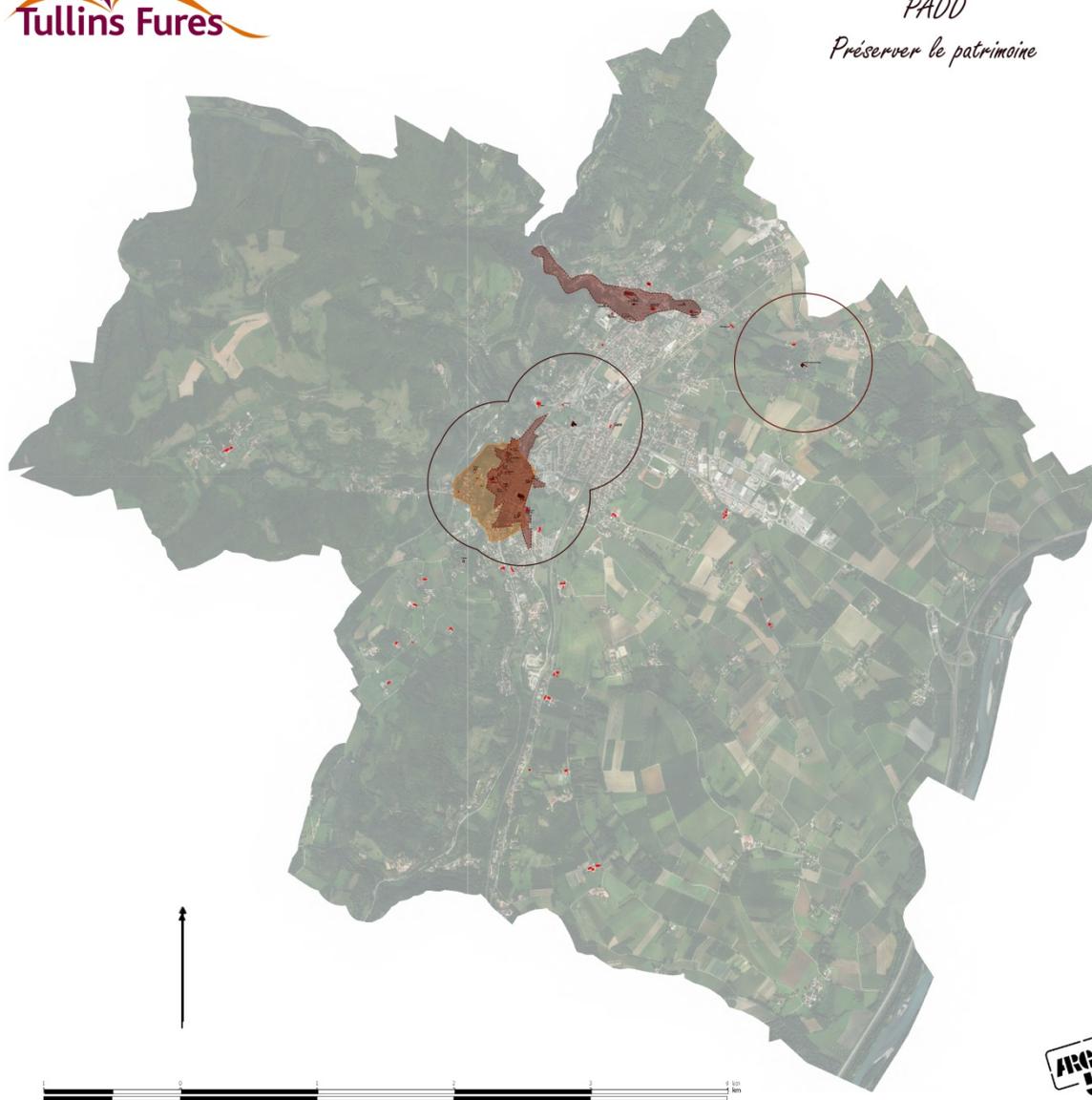
Inscrire des principes d'aménagement au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation permettant de préserver le caractère des lieux.

3) Le patrimoine agricole

Prévoir des règles permettant la réhabilitation qualitative du patrimoine agricole



PADD
Préserver le patrimoine



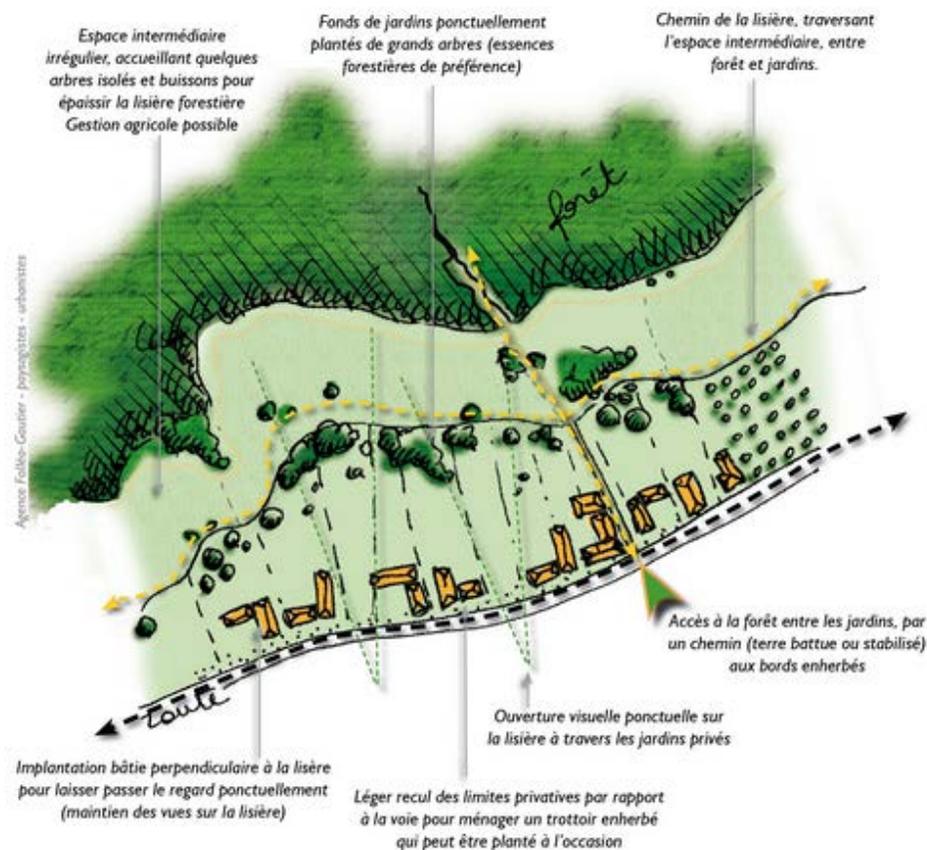
SOBERCO ENVIRONNEMENT Octobre 2018

III – 3 - Prendre en compte les paysages

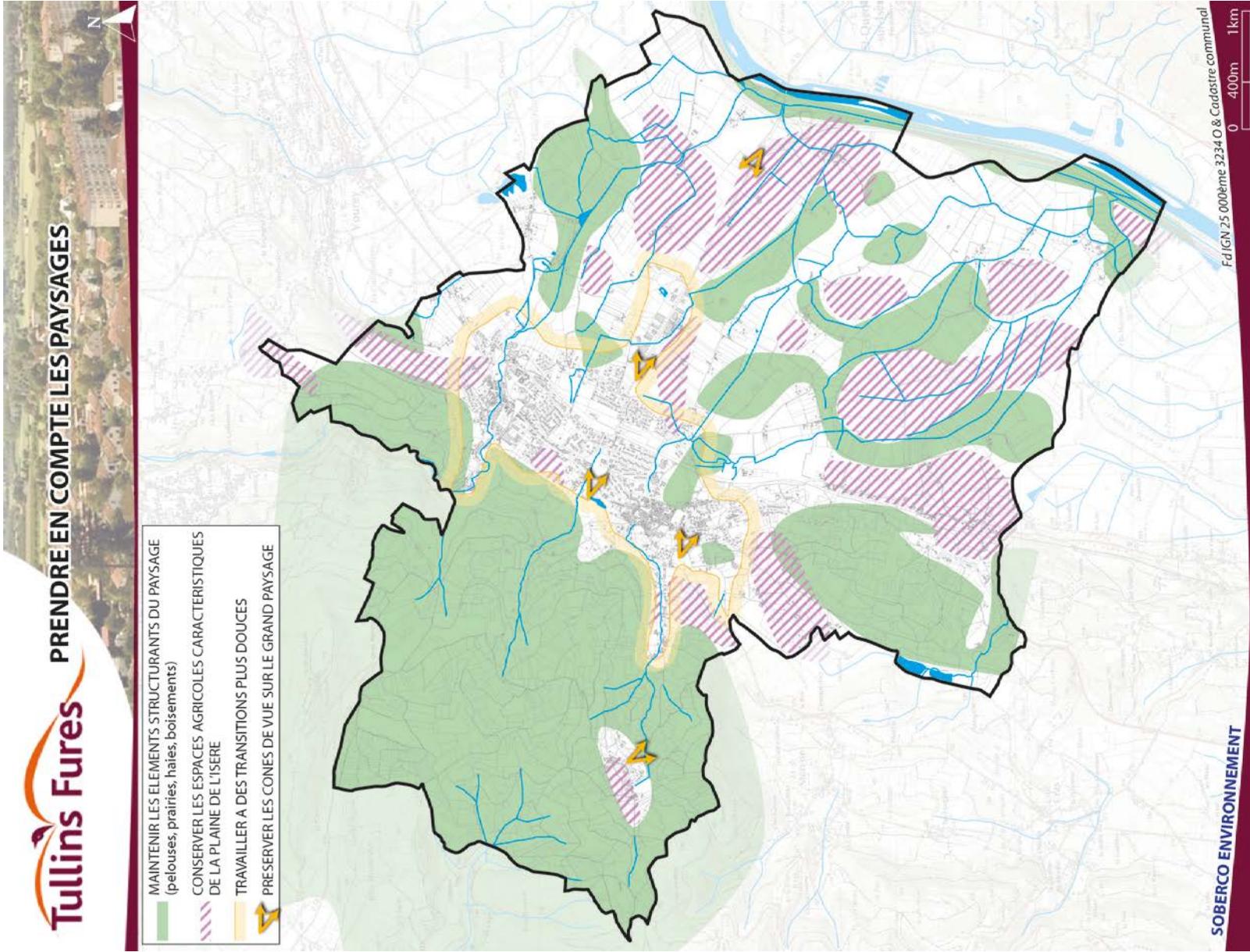
Le paysage constitue un élément clé d'attractivité pour la commune de Tullins, que ce soit par la présence des grands reliefs (Vercors, Chambaran) ou bien par les différentes ambiances paysagères identifiées. Au travers du PLU, l'enjeu principal sera de préserver les grandes entités paysagères existantes sur le territoire mais aussi les éléments du petit paysage.

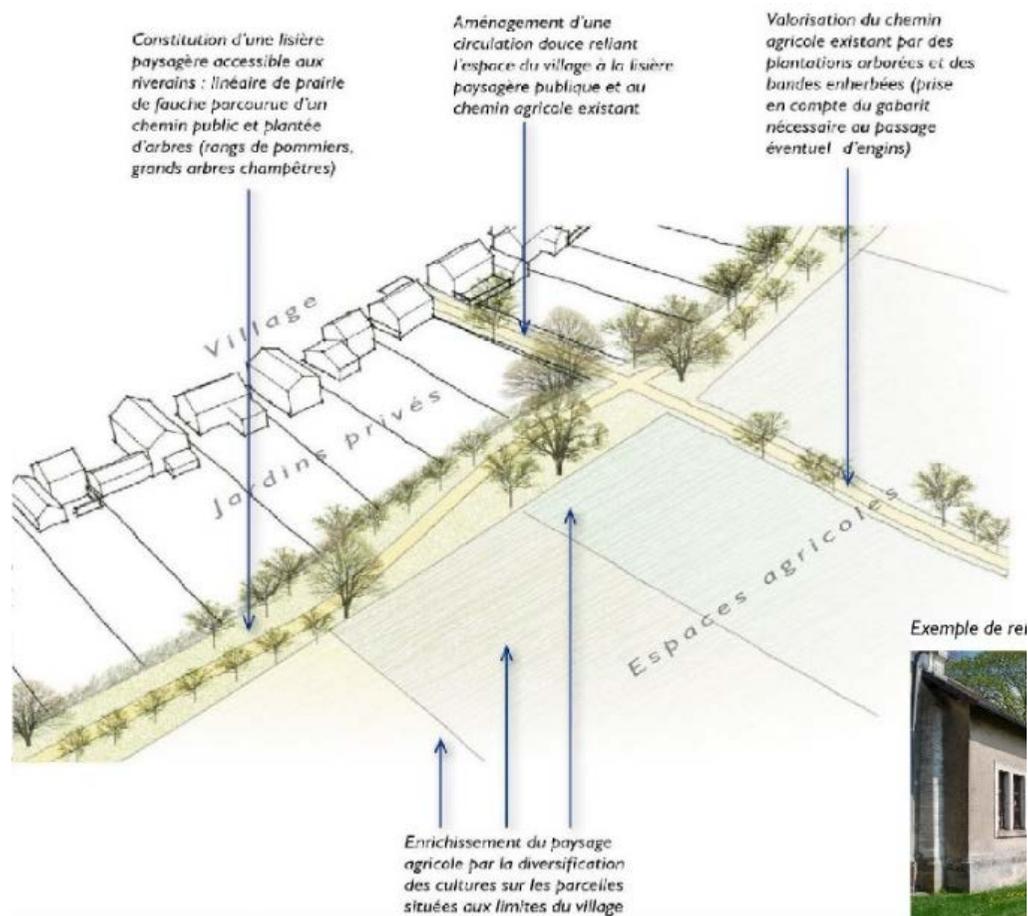
- Protéger les entités paysagères du territoire, en particulier les coteaux du Chambaran, perceptible depuis la plaine de l'Isère, en limitant le développement de l'urbanisation sur les pentes ou sur les replats (Eslinard, Méaries, ...).
- Mettre en valeur la présence de l'eau sur le territoire, avec une réappropriation des cours d'eau dans les traversées urbaines (Fure, Salamot, Rival) mais aussi une renaturation des abords dans la plaine de l'Isère afin de rendre leurs divagations plus visibles.
- Conserver les espaces agricoles et particulièrement les éléments boisés (zones humides, noyers) qui contribuent aux perceptions depuis les axes de déplacements, particulièrement sur la RD45.
- Conforter l'identité des deux bourgs centres (Tullins et Fures) et valoriser les entrées de ville, autour de la zone d'activités du Peuras mais aussi au sud-ouest, au niveau des Cruzilles.
- Maintenir les coupures vertes et les espaces dégagés sur la plaine de l'Isère et sur les communes voisines, en particulier depuis le hameau de l'Eslinard. La fermeture du paysage des coteaux est une problématique importante qu'il conviendra de tenter de maîtriser au travers le PLU et la protection des milieux ouverts.
- Travailler sur des transitions plus douces entre les nouvelles constructions et les habitats naturels, qu'ils soient agricoles ou forestiers. L'insertion des nouvelles habitations contribuera à maintenir la qualité paysagère de la commune.

Développer des modes d'implantation bâtie adaptés à la proximité des lisières forestières et gérer les espaces intermédiaires (bande tampon)



Transition entre un espace urbain et un espace forestier.





Transition entre un espace urbain et un espace agricole.

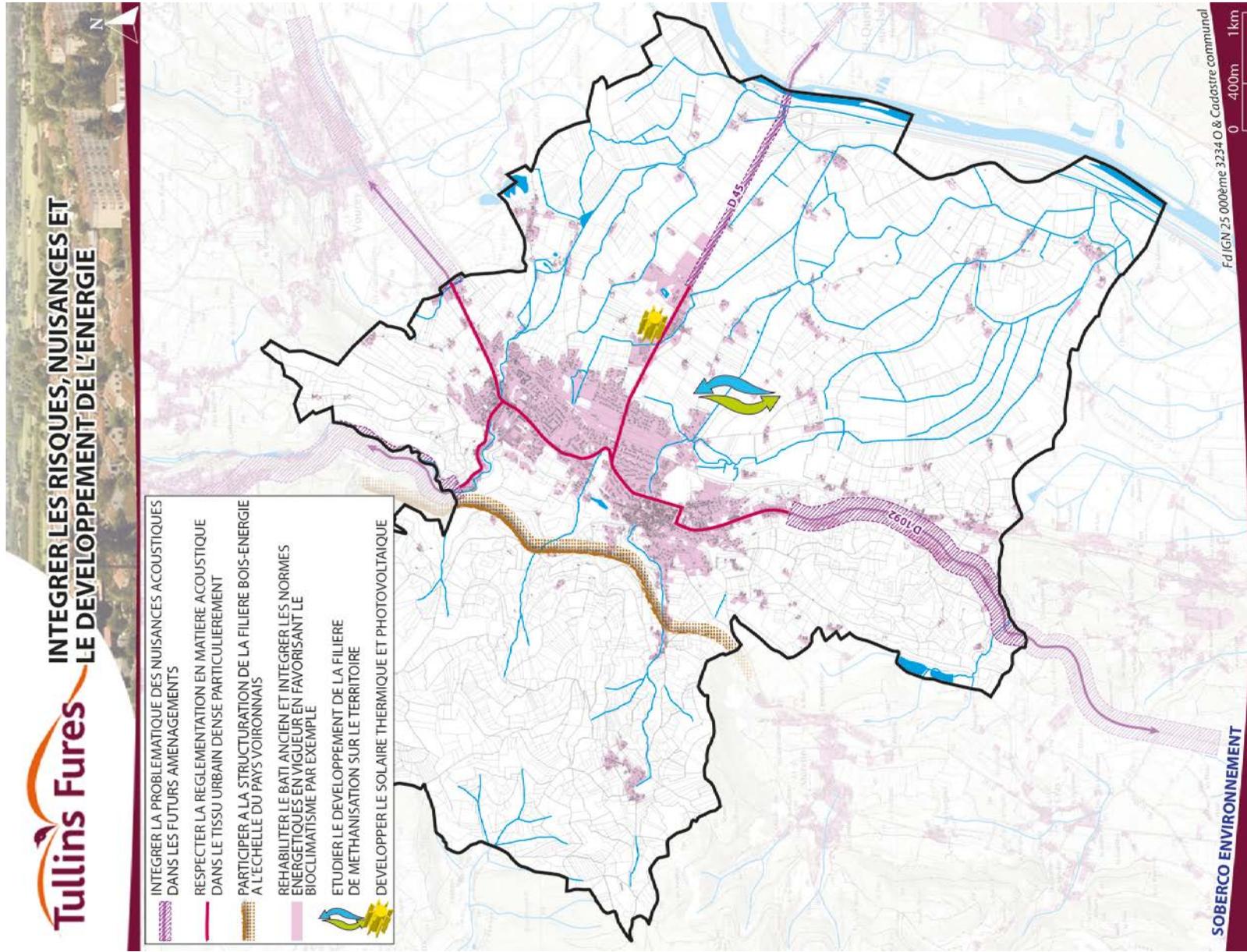
Mais le projet d'aménagement et de développement durables de la commune intègre également l'aspect patrimonial du paysage. Ainsi, les caractéristiques architecturales de la commune devront être prises en compte dans le développement de l'urbanisation avec une cohérence des nouveaux projets ou de réhabilitations avec le bâti existant. L'intégration des nouveaux projets devra être travaillée.

Le patrimoine agricole est également très riche dans la plaine de l'Isère. Il sera intégré dans les choix de développement et de réhabilitation du PLU, en fonction de la desserte en réseaux, de son insertion dans le paysage, etc.

III – 4 - Prendre en compte les risques et les nuisances

Le territoire n'est pas sans contrainte, particulièrement naturelle avec les différents cours d'eau, mais aussi technologique, et il est important de rappeler le cadre à respecter afin d'envisager un développement cohérent et peu enclin à aggraver les risques ou à augmenter l'exposition des habitats à ces derniers :

- Développer l'urbanisation en dehors des champs d'expansion des crues ou sous conditions, conformément aux documents règlementaires comme le PPRi Isère Amont ou la carte des aléas communale.
- Prendre en compte les différents types de risques géologiques, en particulier les glissements de terrains sur les coteaux.
- Mettre en place une bande de recul autour des infrastructures présentant un risque technologique pour la population (lignes haute tension, canalisation de transports de matières dangereuses).
- Prendre en compte les nuisances acoustiques en particulier dans la traversée du tissu urbanisé avec le respect de la réglementation en vigueur en termes de normes acoustiques (construction neuve et réhabilitation) mais aussi avec la volonté d'améliorer la mobilité et améliorer la desserte de la commune (renforcement des transports en commun, densification autour des arrêts de bus et de train, favoriser les nouvelles mobilités, structurer les cheminements doux, ...). Cet objectif contribuera également à réduire l'exposition des habitants aux pollutions atmosphériques
- Limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en place une gestion des eaux pluviales cohérentes afin de limiter l'aggravation des risques de ruissellement, d'autant plus importants sur les coteaux et dans le tissu urbanisé.
- Prendre en compte l'éventuelle pollution des sols au droit d'anciens sites industriels, en particulier le long de la Fure.



III – 5 - Préserver et valoriser la ressource en eau

Le territoire a un lien avec l'eau très fort, avec des zones humides et de nombreux cours d'eau, une ressource en eau potable abondante et surtout la proximité avec l'Isère. Il s'agit alors de préserver cette ressource au travers des choix de développement de la commune :

- Protéger les milieux naturels remarquables liés à l'eau, que ce soit les abords des cours d'eau, en particulier dans les traversées urbaines mais aussi dans la plaine de l'Isère où les habitats naturels inféodés à l'eau sont peu présents.
- Valoriser la Fure et le Rival dans la traversée des cours d'eau, pouvant également être support d'espaces publics de qualité, améliorant ainsi le cadre de vie des riverains.
- Protéger la ressource en eau potable, avec les différentes sources qui permettent d'alimenter la population en eau potable.
- Renforcer l'urbanisation en cohérence avec la desserte en réseaux, que ce soit pour l'alimentation en eau potable ou bien pour l'assainissement collectif. La commune est ainsi reliée à une station d'épuration dont les capacités résiduelles sont suffisantes pour traiter les effluents de la population attendue.
- Gérer les eaux pluviales afin de limiter le risque de ruissellement et d'inondation en pieds de coteaux avec une limitation de l'imperméabilisation des sols.

III – 6 - Prendre en compte les enjeux liés à l'énergie et aux déchets

Dans le contexte de changement climatique et de lutte contre la vulnérabilité énergétique, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune met en avant :

- La réduction des besoins énergétiques des ménages en matière de :
 - Besoins de chauffage en favorisant la réhabilitation du bâti ancien mais aussi en facilitant la mise en place de production d'énergies renouvelables et en veillant au respect des performances énergétiques des nouvelles constructions comme pour la réhabilitation. Le développement de nouvelles formes bâties, économes en énergie et en espace, intégrant les principes de bioclimatisme, sera favorisé.
 - Besoins de déplacements en favorisant l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle : renforcement du pôle gare et des arrêts de bus, intermodalités, cheminements doux, ...

- La production d'énergies renouvelables : toutes les filières énergétiques ne présentant pas le même potentiel sur la commune, les élus souhaitent se concentrer sur les filières pouvant être développées :
 - En poursuivant l'installation du solaire thermique et photovoltaïque sur les toitures, pour les habitations mais aussi pour les activités et les industries.
 - En participant à la structuration de la filière bois-énergie à l'échelle du Pays Voironnais et en proposant de nouvelles chaufferies collectives, favorisant le développement de la filière courte.
 - En étudiant la réhabilitation des moulins sur la Fure qui présentent un potentiel énergétique important.
 - En envisageant la méthanisation en lien avec les boues de la station d'épuration ou avec les déchets ménagers et/ou agricoles.
- L'anticipation du changement climatique et de ses conséquences en adoptant dès à présent des objectifs de performances énergétiques, de réduction des consommations d'eau, de préservation de la biodiversité, etc.

La question des déchets devra également être prise en compte. Les structures gestionnaires des déchets (collecte et traitement) sont actuellement suffisamment dimensionnées pour permettre l'urbanisation future de la commune. Les contraintes liées à la collecte des déchets dans les futurs aménagements devront être intégrées le plus en amont possible.