

# TULLINS FURES PLAN LOCAL D'URBANISME



## Pièce n°1 Rapport de présentation

1.1 Diagnostic (analyse thématique et analyse territoriale)

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



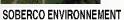












### PREMIERE PARTIE: DIAGNOSTIC

### CHAPITRE I - CONTEXTE ET CADRE REGLEMENTAIRE

I.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNELLE	3
I.2 LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX	4
I.2.1 La loi « ENE » du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 »	4
I.2.2. La loi ALUR du 24 mars 2014	5
I.2.3. Autres évolutions	6
I.2.4. L'ordonnance et le décret de 2015	7
I.2.5. Les orientations du SCOT de la REGION URBAINE GRENOBLOISE	g
I.2.6. Le Schéma de Secteur du PAYS VOIRONNAIS	18
I.2.7. Le PLH du PAYS VOIRONNAIS	23
I.3. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR	32
I.3.1. Les objectifs de la révision	32
1.3.2. La répartition des zones des documents d'urbanisme en vigueur	34
1.3.2. Les capacités de densification du document d'urbanisme en vigueur	35

Commune de TULLINS - PLU - Rapport de présentation PREMIERE PARTIE DI AGNOSTIC : Chapitre I Contexte et cadre règlementaire		Commune de TULLIN	NS - PLU - Rapport de	présentation
	PREMIERE PARTIE D			
				9.2

### I.1. - SITUATION GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNELLE

(Extrait du rapport de présentation du PLU de 2005 rédigé par l'AURG et de l'ouvrage de Jean-Pierre Moyne avec la collaboration de Annick Clavier et l'équipe de la Maison de Pays, Musées du lac de Paladru à Charavines « Le Pays Voironnais » publié en septembre 2001 dans le cadre de la convention patrimoniale Région Rhône Alpes / Conseil Général de l'Isère avec le concours de la Maison de Pays Paladru-Valdaine et la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnals).

La commune de Tullins, Chef-lieu de canton, appartient à la communauté d'Agglomération du Pays Vaironnais, regroupée en 31 communes représentant un territoire de plus de 98.000 habitants.

Ce vaste Pays aux aspects variés a pour limite le massif de Chartreuse à l'Est, au Sud l'Isère, à l'Ouest la plaine de la Bièvre et au nord, les collines du bas Dauphiné. Pour l'essentiel il est constitué de quatre vallées parallèles empruntées par de petites rivières, tandis que s'étend au Sud la large plaine de l'Isère. Ces vallées de formation identiques, se sont développées dans la masse des terrains molassiques de l'ère tertiaire, remodelés par le glacier du Rhône et le glacier de l'Isère. La Bourbre et l'Ainan, qui s'écoulent du Sud vers le Nord, empruntent de large vallée en U avant de se jeter, respectivement dans le Rhône et le Guiers, affluent du Rhône. La Fure et la Morge s'écoulent au contraire vers le Sud et rejoignent toutes deux la plaine de l'Isère. Leurs vallées du cours de la rivière ; la Morge emprunte de véritables gorges creusées dans le socle miocène. A l'Est de ce territoire apparaissent les premiers contreforts du massif de Chartreuse : plateau du Grand Ratz, chaînon calcaire jurassien, séparé des chaînons subalpins calcaires par une dépression à remplissage tertiaire (molasse et poudingues) qui s'étend de Voreppe à Saint Laurent du Pont.

L'ensemble est dominé par le chaînon majestueux de la Grande Sure. Le Pays Voironnais connaît des différences climatiques sensibles entre sa moitié Nord et sa moitié Sud. Le climat frais et humide de sa partie Nord, dû à son altitude relativement élevée (environ 500 mètres pour le lac de Paladru) et à l'orientation Nord-Sud des vallées, en fait un pays de forêts et de prairies. L'élevage y constitue donc l'activité agricole la plus répandue. Au Sud, l'altitude étant plus modeste (200 mètres au niveau de la plaine de l'Isère), le climat est plus sec et plus chaud : l'exploitation des arbres fruitiers est devenue la spécialité des communes comme Charnècles et Saint Jean de Moirans où l'on trouve une partie de la zone d'appellation «Noix de Grenoble».

Située à une trentaine de kilomètres de Grenoble sur la rive droite de l'Isère, au Sud-Ouest de la région urbaine grenobloise, dans la vallée du Bas Grésivaudan, la commune de Tullins s'étend sur une superficie de 2879 hectares.



Carte des intercommunalités au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (corrigée pour la CAPV), site internet de la Préfecture de l'Isère



Le territoire communal se déploie d'Est en Ouest d'une altitude de 180 mètres en bordure de l'Isère, à une altitude de 784 mètres, jusque vers les points culminants des Chambarans, sur les coteaux desquels, en piémont, vient s'appuyer une grande partie du développement urbain de la commune. La commune de Tullins est bordée des communes limitrophes suivantes : Saint Paul d'Izeaux à l'Ouest, Morette et Poliénas au Sud, Saint Quentin sur Isère à l'Est Beaucroissant, Renage et Vourey au Nord. La commune de Tullins appartient également au territoire du Pays de Tullins-Vinay. Le Pays de Tullins-Vinay est situé sur trois entités géographiques distinctes : en partie sur le massif du Vercors, sur le massif des Chambaran et en partie sur la plaine de la basse Isère. Le relief composant le Pays de Tullins-Vinay sont très différents. La plaine alluviale de l'Isère a environ 200 mètres d'altitude est franchement dominée par le Vercors (le Bec de l'Orient à 1568 mètres), à l'Est de Tullins, alors qu'à l'Ouest de la commune s'étendent les Chambarans aux pentes douces et progressives.

### **1.2. - LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX**

#### I.2.1 La loi « ENE » du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 »

La loi portant "engagement national pour l'environnement" (ENE) dite Grenelle 2, promulguée le 12 juillet 2010, correspond à la mise en application d'une partie des engagements du Grenelle Environnement. Concernant les documents locaux d'urbanisme, cette loi a opéré une réforme des procédures d'élaboration et de modification ou révision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans les processus de planification territoriale.

La loi ENE renforce donc les objectifs du PLU dans les articles L.101-1 à L 101-3 du Code de l'Urbanisme :

#### → L'article L.101-1:

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

### → L'article L.101-2:

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

### 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de

### Commune de TULLINS - PLU - Rapport de présentation

### PREMIERE PARTIE DI AGNOSTIC: Chapitre I Contexte et cadre règlementaire

diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

- 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 ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Ces articles ont été » fortement enrichis par rapport aux rédactions antérieures notamment en ce qui concerne la prise en compte d'objectifs environnementaux conséquents (par exemple : la réduction des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la préservation de la biodiversité et des écosystèmes, la remise en bon état des continuités écologiques, La lutte contre le changement climatique etc.) par rapport au texte issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

Dans les faits l'application de la loi ENE – Grenelle 2 ne modifie en rien la composition générale du dossier de PLU : elle apporte des éléments nouveaux (orientations, outils, objectifs) ajoutés au contenu des différentes pièces du dossier, éléments ayant entraîné la refonte de l'article L 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### La mise en application de la loi ENE - Grenelle 2 en matière d'élaboration des PLU :

Les PLU approuvés après le 12 janvier 2011 doivent intégrer les dispositions de la loi ENE du 12 juillet 2010.

La commune de TULLINS doit donc appliquer dans son PLU le nouveau régime imposé par la loi ENE – Grenelle 2 et ajouter au contenu de son document d'urbanisme les nouvelles prérogatives instaurées pour réaliser un « PLU grenellisé » .

#### I.2.2. La loi ALUR du 24 mars 2014

La loi pour un accès au logement et à un urbanisme rénové a été promulguée le 24 mars 2014, et s'inscrit dans une suite logique de loi Grenelle II du 12 juillet 2010. La loi ALUR comporte un certain nombre de dispositions qui impactent les territoires, leur planification et leur réglementation.

Tout d'abord **elle conforte le SCoT dans son rôle intégrateur** et incite les collectivités à développer cet outil de planification stratégique sur l'ensemble du territoire national.

Avec la volonté de renforcer la coopération intercommunale, elle offre aussi la possibilité de transférer la compétence PLU aux communautés d'agglomération et aux communautés de communes et d'élaborer ainsi des PLUI.

Enfin elle **rend caduque les POS** (à la date du 1<sup>er</sup> Janvier 2016 si les communes n'ont pas engagé de révision, et au 26 Mars 2017 si elles ont lancé une révision) et instaure un certain nombre de changement dans les PLU tels que la **suppression du Coefficient d'occupation des sols et de la surface minimale de terrains** pour permettre la densification de certains quartiers. Elle durcit également les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU et n'autorise que de manière exceptionnelle le pastillage dans les zones A et N afin de lutter contre le mitage de ces espaces.

La loi ALUR modifie l'ordonnancement des articles L. 151-8 et R 151-9 et suivants et articule le règlement du PLU autour de quatre grands thèmes :

- les règles relatives à l'usage des sols et la destination des constructions ;
- les règles concernant les caractéristiques architecturale, urbaine et écologique ;
- les règles relatives à l'équipement des zones ;
- les règles relatives aux emplacements réservés.

Sur le **plan écologique** elle permet des dispositions plus poussées comme imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et élargit la destination des emplacements réservés aux « espaces nécessaires aux continuités écologiques ». Elle donne également la possibilité de localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

En ce qui concerne les **OAP** elle offre la possibilité de mettre en place des OAP définissant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques.

Et pour favoriser la mixité fonctionnelle, elle autorise qu'un pourcentage des opérations soit destiné à la réalisation de commerces au sein de ces OAP.

En matière de **stationnement**, elle impose au PLU de fixer des obligations minimales en matière de stationnement de vélos pour les immeubles d'habitation et de bureau et limite les stationnements liés au surface commerciale. Elle encourage par ailleurs les aménagements pour les véhicules électriques, hybrides ou en auto partage.

En ce qui concerne les **lotissements** elle rend caduque les règles d'urbanisme du cahier des charges approuvé (par le Préfet) s'il est antérieur au 1<sup>er</sup> Janvier 1978 excepté les droits et obligations régissant les rapports entre colotis et le mode de gestion des parties communes. Pour ceux qui sont antérieurs à cette date, les règles d'urbanisme du règlement et les clauses de nature règlementaire du cahier des charges deviennent caduques, les droits et obligations régissant les rapports entre colotis et le mode de gestion des parties communes ne sont pas concernés et toute disposition non règlementaire ayant pour objet (...) de restreindre le droit à construire ou l'usage de l'immeuble (...) contenue dans un cahier des charges non approuvé, cesse de produire ses effets le 24 Mars 2019.

Elle demande par ailleurs de favoriser et d'accentuer la concertation et la co-construction.

En termes de contenu pour les documents du PLU, le rapport de présentation est complété :

- par le renforcement de la prise en compte de la biodiversité
- par l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales; il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers
- le **recensement des capacités de stationnements** ouverts au public et les possibilités de mutualisation de ces espaces
- l'analyse de la consommation de l'espace (ENE) qui doit porter sur une période de 10 ans

Le PADD lui doit intégrer les politiques du paysage et la définition d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La loi ALUR confirme également la nécessité **d'assurer le suivi des PLU** tous les 9 ans après la délibération d'approbation du PLU en analysant les résultats du PLU au regard de l'article L. 121-1 C.

Elle modifie également le droit de préemption urbain.

### I.2.3. Autres évolutions

La LOI du 13 Octobre 2014 d'**Avenir pour l'Agriculture**, **l'Alimentation et la Forêt** modifie, entre autres, l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et permet désormais d'autoriser les extensions de constructions existantes dans les zones agricoles et naturelles ce que la Loi ALUR avait interdit (en demandant que ces constructions soient sorties des STECAL). Seule la réfection était alors autorisée.

La loi **Macron** de juillet 2015 modifie encore cet article en autorisant les annexes si elles sont règlementées dans le PLU et si cela est justifié, dispositions reprises dans l'actuel article L151-12 du Code de l'Urbanisme.

### I.2.4. L'ordonnance et le décret de 2015

L'objectif de ces deux nouvelles ordonnances est une modernisation du contenu du code de l'urbanisme, et par conséquent des PLU, afin qu'ils soient au service du projet.

- <u>L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 : nouvelle structure du livre 1<sup>er</sup> du code de</u> l'urbanisme

Cette recodification (à droit constant) entraîne un accroissement du nombre d'article mais une clarification avec le principe : « une idée, un article ».

Le chapitre V est consacré à l'élaboration des PLU, il se divise en 3 : le contenu du PLU, les effets du PLU et la procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLU.

- <u>L'ordonnance n°2015-1783 du 28 décembre 2015 : un écho dans la partie règlementaire de la nouvelle structuration législative</u>

L'objectif de cette deuxième ordonnance est d'adapter les outils (règlement et orientations) aux nouveaux enjeux : besoins en logements, services, et activités des habitants, qualité du cadre de vie, préservation de l'environnement, consommation d'espace, réduction des déplacements automobiles... Cette ordonnance prévoit une application progressive de cette nouvelle ordonnance. TULLINS ayant lancé l'élaboration de son PLU avant le 1 janvier 2016 a eu le choix d'intégrer ces changements ou pas. Elle a délibéré pour acter cette intégration le 10 novembre 2016, le principal but étant de placer le projet au cœur des réflexions, la règle devenant un moyen pour faire aboutir le projet. La composition du dossier de PLU ne change pas : rapport de présentation, PADD, OAP, règlement et annexes. Mais des changements significatifs sont proposés pour simplifier le règlement et offrir plus de souplesse, favoriser un urbanisme de projet et donner plus de sens au règlement (justifier les règles).

Ce nouveau règlement a une nouvelle structure, thématique et flexible. Il s'organise autour de 3 thèmes :

- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Équipements et réseaux

Cette nouvelle structuration ne remet pas en cause les outils règlementaires antérieurs, mais les complète. La rédaction des règles est libre, elles sont toutes optionnelles et peuvent être écrites ou graphiques (plus d'article obligatoire).

STRUCTURE NOUVEAU REGLEMENT	ANCIENS ARTICLES
Chapitre I – Règles spécifiques applicables à l'ensemble des zones (risques) :	
- Secteurs interdits à la construction	
- Secteurs soumis à des conditions spéciales	
Chapitre II – Structure du règlement applicable à chaque zone :	
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

**De nouvelles destinations** pour les constructions sont également définies, elles passent de 9 à 5 mais avec des sous-catégories.

Cette ordonnance veut que les documents d'urbanisme soient plus clairs et incitatifs. Elle encourage l'usage de l'illustration des règles écrites. Le règlement des différentes zones se composent « à la carte » : plus aucune règle n'est obligatoire.

Les grands objectifs de cette ordonnance sont :

### Accompagner l'émergence de projets

> Possibilité de classer les friches urbaines en zone AU pour faciliter leur mobilisation dans le cadre d'un projet d'ensemble (article répondant à une réelle difficulté de reconversion des friches industrielles).

Destination	sous destination
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 assimilés
	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
exploitation agricole et forestière	
	agricole
	forestière

- > Création de secteur d'aménagement « de projet » où les OAP sectorielles permettent de se dispenser de règlement, ce qui ouvre des possibilités importantes pour les projets.
- > Possibilité de favoriser les projets conjoints dépassant l'échelle de la parcelle par un dispositif de mutualisation des règles (même principe que pour les « lotissements » pour lesquels certaines règles ne s'appliquent qu'en périphérie).

### · Préserver le cadre de vie

- > Sécurisation de la possibilité de différencier les règles s'appliquant aux bâtiments neufs de celles s'appliquant aux bâtiments existants
- > Explicitation et regroupement des outils permettant de traiter les enjeux environnementaux à l'échelle de l'unité foncière, et introduction du coefficient de biotope dans la nouvelle nomenclature

#### Intensification urbaine :

Pour les communes qui souhaitent densifier certaines parties de leurs territoires, ces règles de densités minimum répondent aux exigences des lois.

- > Traduction des objectifs de densité et des bonus de constructibilité par combinaison des règles de hauteur et d'emprise au sol des constructions
- > Introduction de la possibilité de fixer des minimums et maximums dans les règles de hauteur, d'emprise au sol et de stationnement

### Mixité fonctionnelle et sociale

- > Accroissement des possibilités de différenciation des règles par l'introduction de 20 sous-destinations regroupées en 5 destinations
- > Possibilité de rédiger des règles adaptées aux Rez-de-Chaussée, de hauteur sous-plafond pour en favoriser la mutabilité, de surélévation du plancher bas pour prévenir les risques d'inondation.

### I.2.5. Les orientations du SCOT de la REGION URBAINE GRENOBLOISE

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est un document d'urbanisme qui fixe, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, les orientations fondamentales de l'organisation du territoire. Il veille notamment à la régulation du développement de l'urbanisation dans un objectif de préservation de l'équilibre entre zones urbaines, industrielles, touristiques, agricoles et naturelles. Instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000, il donne des préconisations en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements. Il doit également contribuer à réduire la consommation d'espace (lutter contre la périurbanisation), à équilibrer la répartition territoriale des commerces et services, améliorer les performances énergétiques, diminuer (et non plus seulement maîtriser) les obligations de déplacement, réduire les émissions de gaz à effet de serre. Le PLU de TULLINS doit donc être compatible avec le SCOT de la région urbaine grenobloise.

### Le périmètre du SCOT DE LA REGION URBAINE GRENOBLOISE Voironnais Grésivaudan 91 150 hab Bièvre-Valloire 98 290 hab 72 520 hab Porc National Voiron Grenoble Marcellin Grenoble-Alpes Métropole\* 437 236 hab Sud-Grésivaudan \* Le Ter janvier 2014, la Comn 43 780 hab de communes du Sud Grenoblois a fusionné avec la Communauté de com munes du Balcon Sud de Chartreuse et Grenoble-Alpes Métropole (la Métro). Périmètre du SCoT de la RUG approuvé Périmètre des secteurs XXXX hab : nombre d'habitants par secteur (Insee, 2011) ) Limite communale Intégration des Balcons Sud de Chartreuse Trièves dans le SCoT de la RUG en 2014 \*\* 9 650 hab SCoT et projet de SCoT limitrophes

Le SCOT DE LA REGION URBAINE GRENOBLOISE a été approuvé le 21 décembre 2012. Son périmètre recouvre 276 communes sur 3720 km². Il se décompose en secteurs réunissant 10 intercommunalités (Métro, Voironnais, Bièvre Valloire, Grésivaudan, Sud Grésivaudan, Trièves)

Avec 758 077 habitants en 2012, il représente 63% de la population iséroise et 12 % de la région Rhône-Alpes (2ème aire urbaine de la région Rhône-Alpes).

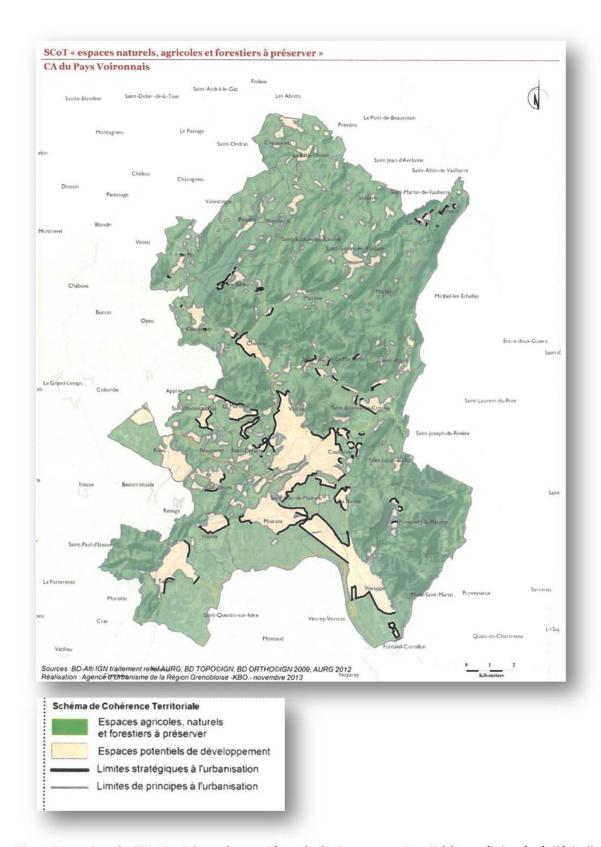
Le document SCOT contient un rapport de présentation qui expose un diagnostic détaillé du territoire, un Projet de Développement et d'Aménagement Durable, un Document d'Orientations et D'objectifs (DOO) qui contient des préconisations et des modalités d'interventions et un Plan d'Orientations Générales (POG), sorte de carte de destination des sols qui synthétise et territorialise les préconisations.

Le DOO du SCOT de la RUG se structure en cinq parties au sein desquelles ses orientations et objectifs précisent les modalités d'interventions suivantes :

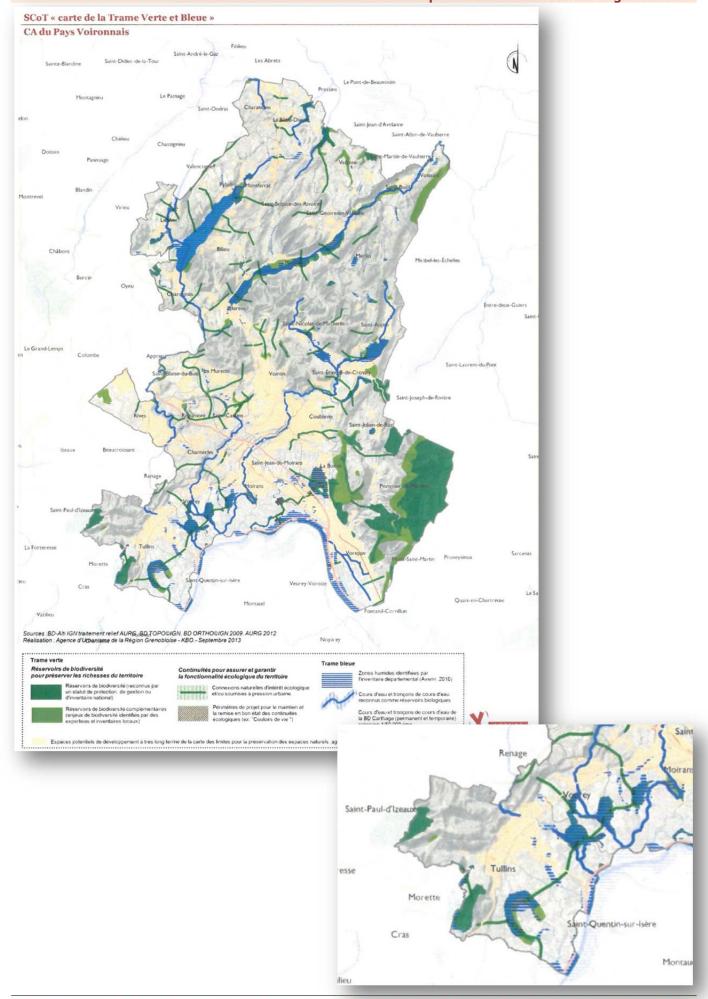
- 1. Préserver et valoriser durablement les ressources naturelles et paysagères, la trame verte et bleue, les conditions de développement de l'activité agricole et sylvicole. Il s'agit d'organiser le territoire de la région grenobloise autour de la protection durable des espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de leur rôle structurant en matière économique, sociale, paysagère, patrimoniale et écologique, assurer le maintien et/ou la remise en bon état des continuités écologiques en s'appuyant sur une trame verte et bleue, protéger et gérer durablement ses ressources en eau, et enfin promouvoir une exploitation raisonnée des carrières.
- 2. Améliorer les qualités du cadre de vie, en intégrant les exigences environnementales paysagères, de sécurité et de santé dans l'aménagement du territoire. Il s'agit de préserver l'identité paysagère de la région grenobloise, de créer les conditions de l'attractivité urbaine en améliorant la qualité du cadre de vie, de prévenir les risques majeurs, de réduire l'exposition des populations à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores, de favoriser une gestion durable des déchets et de favoriser les économies d'énergie.
- 3. Conforter l'attractivité métropolitaine dans le respect des enjeux du développement durable. Il s'agit de mobiliser l'ensemble des moteurs de l'économie, renforcer les grands équipements et services structurants, améliorer les conditions de déplacement à longue distance, développer le tourisme sous toutes ses formes et irriguer l'ensemble des territoires et des populations par les réseaux numériques.
- 4. Équilibrer et polariser le développement des territoires pour lutter contre la périurbanisation et l'éloignement des fonctions urbaines. Il s'agit de créer les conditions favorables au renforcement des logiques de proximité dans le fonctionnement quotidien des territoires et à la réduction de la dépendance vis-à-vis de l'automobile. Ces conditions permettront à la région grenobloise d'améliorer son efficience énergétique et de s'inscrire dans la lutte contre le changement climatique. Les modalités développées s'appuient sur la définition d'une armature urbaine et sur une organisation du développement de l'offre en logements, commerciale, de foncier économique et de déplacement qui soit tournée, notamment, vers l'atténuation des grands déséquilibres entre la localisation des emplois et celle des actifs, mais veille à une meilleure articulation de la localisation entre habitat, commerces, services, équipements et activités.
- 5. Intensifier l'aménagement des espaces et renforcer la mixité urbaine et répondre aux besoins liés à son développement tout en limitant la consommation d'espaces, l'étalement urbain et la dispersion de l'habitat, des emplois, des commerces et des équipements en dehors des tissus urbains mixtes et en intensifiant l'usage des espaces déjà classés en zones U et AU des PLU. En localisant en priorité le développement dans et à proximité des centres villes et des principaux arrêts de transports en commun, tout en favorisant la mixité fonctionnelle des tissus urbains, la région grenobloise favorisera une plus grande proximité entre habitat, emploi, commerces, services et équipements, optimisera la fréquentation des transports collectifs, confortera le développement des modes actifs ; et créera les conditions pour améliorer son efficience énergétique et s'inscrire dans la lutte contre le changement climatique.

La maîtrise de la consommation d'espace est un des enjeux du SCoT. Une carte identifie les espaces naturels, agricoles et forestiers à préserver qui peuvent toutefois comporter des hameaux et groupes de constructions (à développement limité et encadré), des activités de loisirs et sportives de plein air (s'il est impossible de les localiser dans les périmètres urbains et sous réserve que les activités soient compatibles avec la préservation des sols agricoles et forestiers adjacents, et avec la sauvegarde des sites et milieux naturels) et des équipements d'énergie renouvelable (en sachant que le photovoltaïque au sol sur les espaces agricoles est interdit).

Cette carte fait également apparaître l'enveloppe des « espaces potentiels de développement » et des limites stratégiques. Le projet de PLU devra respecter ces espaces potentiels de développement et les limites stratégiques.

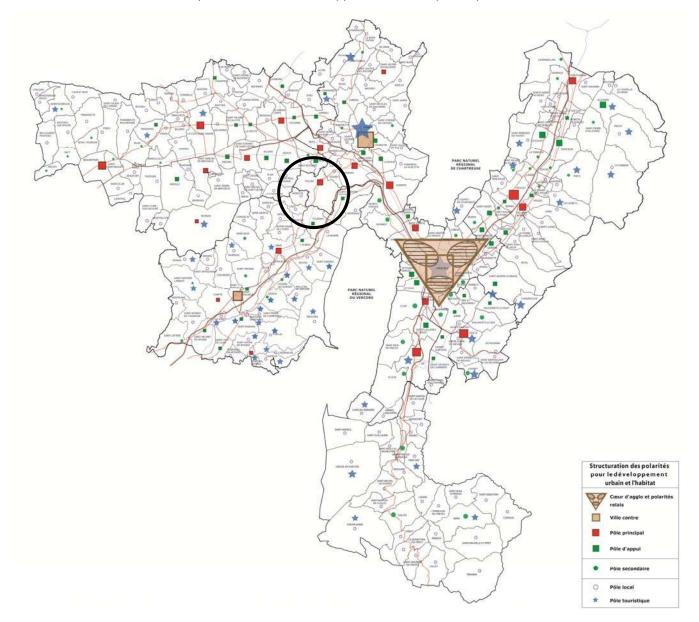


Un autre enjeu du SCoT est la **préservation de la trame verte et bleue** élaborée à l'échelle du territoire de la Région Urbaine Grenobloise. Cette trame comprend **les réservoirs de biodiversité** (sites naturels reconnus pour leurs richesses floristiques et/ou faunistiques, ou à préserver en tant qu'espaces de vigilance), **les corridors écologiques** (espaces naturels plus communs à préserver, devant assurer et garantir la fonctionnalité écologique du territoire) et **les continuités aquatiques** (pour lesquelles il faut éviter les obstacles : réseau écologique et paysager constitué par les cours d'eau et tronçons de cours d'eau reconnus comme réservoirs de biodiversité, intégrant les zones humides adjacentes ou en dépendant).



Le projet de PLU devra **prendre en compte chaque composante de la trame verte et bleue** et mettre en place une traduction réglementaire adaptée. Il devra également prendre des dispositions pour améliorer la biodiversité et la nature en ville.

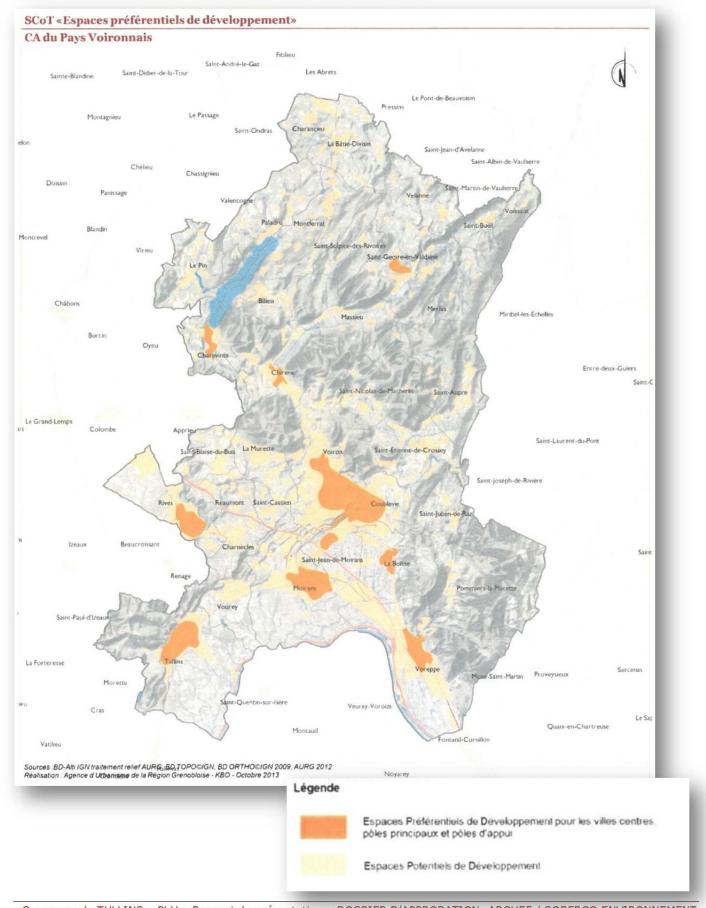
Pour atteindre ces deux grands objectifs, le SCOT souhaite **équilibrer et polariser le développement** des territoires pour lutter contre la périurbanisation et l'éloignement des fonctions urbaines. Il définit ainsi une armature urbaine hiérarchisée pour assurer ce développement urbain plus équilibré et hiérarchisé.



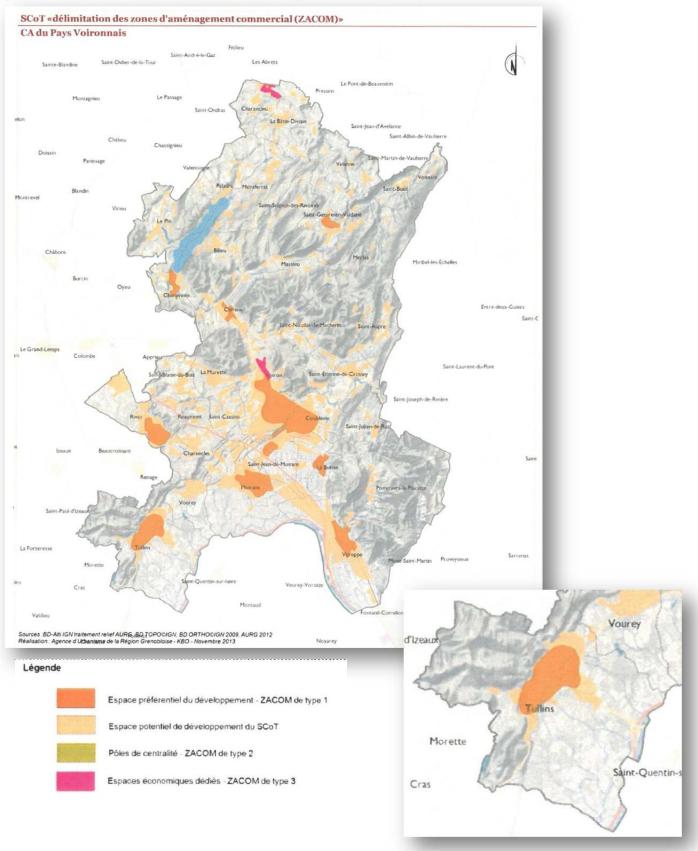
Dans cette armature, la commune de TULLINS est identifiée comme un pôle principal, c'est-à-dire une « petite » ville suffisamment peuplés et/ou suffisamment éloignés d'une « ville centre » pour disposer d'une offre de commerces, d'emplois et de services diversifiée, leur permettant de structurer un bassin de vie intercommunal. Certaines de ces petites villes peuvent également accueillir des espaces économiques importants, ayant un rayonnement à l'échelle de la région grenobloise.

TULLINS doit donc créer les conditions permettant de maintenir, développer et diversifier son offre de commerces, de services et d'équipements, en privilégiant notamment l'accueil de fonctions et d'équipements ayant un rayonnement à l'échelle de son bassin de vie. Elle doit également développer et diversifier son offre d'habitat pour favoriser une plus grande proximité entre habitat, emplois, commerces, services et équipements.

Pour remplir ce rôle d'accueil que lui donne le SCoT, la commune doit identifier les lieux qui vont accueillir la majeure partie du développement urbain dans une perspective de long terme dans les espaces préférentiels de développement délimités sur la carte ci-dessous. Au-moins les 2/3 de l'offre nouvelle en logements devra être localisés au sein de ces espaces préférentiels du développement.



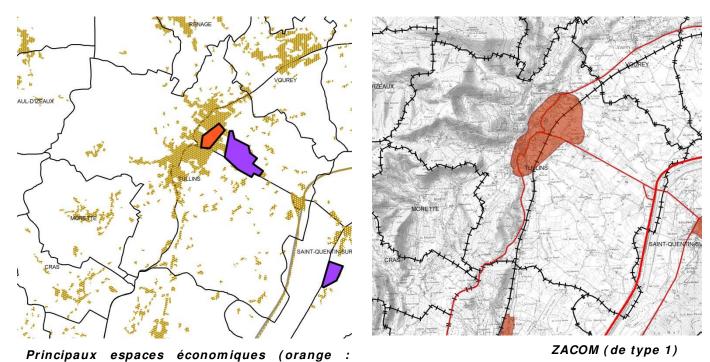
Pour contrôler l'extension de zones commerciales le long des voiries ou en entrée de ville sans qualité paysagère et organiser l'offre commerciale, le SCoT définit également des ZACOM (Zones d'Aménagement Commercial) espaces prioritaires d'accueil des commerces. Il distingue des ZACOM de type 1 (pour tous les types de commerces, en priorité ceux compatibles avec la ville, sous condition de taille des périmètres d'influence) des ZACOM de type 2 (espaces économiques et urbains mixtes de centralité pour tous les types de commerces) et des ZACOM de type 3 (espaces économiques dédiés, en général extérieurs aux espaces habités, pour les commerces moins compatibles avec la présence de l'habitat).



La commune de TULLINS est concernée par une ZACOM de type 1 qui correspond par ailleurs à son espace préférentiel de développement.

Sur la thématique économique, le SCOT a identifié les principaux espaces économiques d'enjeu stratégique. Il distingue deux types d'espace : les « espaces économiques et urbains mixtes de centralité » où prioriser l'implantation des activités et équipements compatibles avec l'habitat, et « les espaces économiques dédiés » à réserver en priorité aux seules activités non compatibles avec l'habitat. Le SCoT donne aux espaces économiques des objectifs d'intensification et l'objectif de favoriser l'évolution d'espaces d'activités vers une plus grande mixité urbaine et fonctionnelle. L'orientation du SCoT d'utiliser en priorité les espaces économiques existants disponibles se traduit en objectifs pour le dimensionnement dans les documents d'urbanisme, chaque secteur devant répartir par commune l'offre maximale d'espaces économiques, définie par secteur au SCoT.

La commune de TULLINS est concernée par ces deux types d'espaces. Le PLU doit donc faire en sorte que les activités compatibles avec l'habitat ne s'installe pas dans les espaces économiques dédiés, réservés aux activités nuisantes.



Pour contribuer au rééquilibrage des territoires, une répartition de la surface maximale d'espaces économiques prévue à l'horizon 2030, est définie par secteurs de la Région Grenobloise.

urbain ; violet : dédié)

Ainsi, pour chaque secteur, le total des surfaces des espaces économiques libres et mobilisables, classées dans les documents d'urbanisme locaux, ne devra pas excéder les surfaces maximales définies.

Les principes de cette répartition à l'échelle du Pays Voironnais sont fixés dans le Schéma de secteur. Leur déclinaison par communes est définie dans un Schéma de développement économique approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 24 septembre 2013 et actualisé, autant que de besoin, au gré de la commercialisation de ces espaces disponibles.

Le **Scot défini également des objectifs chiffrés** en termes de construction de logements, de localisation de l'habitat et de réduction de la consommation d'espace avec lesquels le PLU devra être compatible. Ces objectifs ont pour rôle de conforter la structuration territoriale maîtrisant les déplacements et créant un rapprochement entre habitat et lieu de travail, tout en permettant le développement économique. Il s'agit d'accroître l'offre de logements principalement dans les villes centres et les pôles principaux (et leurs pôles d'appui) et de modérer le développement résidentiel des pôles secondaires et locaux, « à un niveau leur permettant toutefois de maintenir et développer leur offre de commerces, services et équipements nécessaires aux besoins de leurs habitants ».

### En tant que pôle principal, TULLINS doit produire au moins 5,5 logements / 1000 habitants par an.

Cet objectif de production de logement a minima comprend l'ensemble de l'offre nouvelle, qu'elle soit en accession ou en locatif hormis :

- les logements réalisés par densification parcellaire des unités foncières déjà bâties < ou = à 3 000 m²;</li>
- les logements sociaux qui sont réalisés en plus des objectifs d'accroissement de l'offre fixés par secteur par le SCoT;
- les logements liés à l'activité touristique (réponses aux besoins) et logements spécifiques (foyers logements, les maisons pour personnes âgées, les logements de fonction, les lits spécialisés...) ;
- les logements issus de la réhabilitation ou du changement de destination du bâti existant.

Le Scot demande également que les deux tiers de ces nouveaux logements soient implantés dans l'espace préférentiel de développement afin d'opérer en priorité en réinvestissement du tissu bâti existant (renouvellement urbain, réhabilitation du bâti existant), ainsi que sur le foncier non bâti le mieux équipé et desservi par les transports collectifs et les réseaux.

Le Scot demande également une densité plus importante sur les tènements fonciers afin de réduire la consommation d'espace. Ainsi, dans cet espace préférentiel de développement, il préconise que les règles du PLU permettent d'atteindre l'équivalent d'un COS de 0,50 et de tendre vers 70 % d'habitat groupé ou collectif.

Cette densité devient minimale dans le fuseau d'intensification urbaine.

Ces orientations et objectifs de localisation prioritaire du développement dans et à proximité des centres villes et des principaux arrêts de transports en commun (tout en favorisant la mixité fonctionnelle des tissus urbains) ont été fixés pour favoriser une plus grande proximité entre habitat, emploi, commerces et services, pour optimiser la fréquentation des transports collectifs, pour améliorer l'efficience énergétique de l'aménagement du territoire et pour s'inscrire dans la lutte contre le changement climatique.

Le Scot donne également des objectifs en matière de **diversification des formes d'habitat** pour privilégier des formes bâties plus compactes et économes en énergie. Pour la commune de TULLINS, les objectifs sont de diminuer le taux de logement isolé (40%) par rapport à celui des logements groupés, intermédiaires et collectifs (60%).

Le Scot demande aussi au commune de **réduire la consommation d'espace par type d'habitat** soit pour TULLINS 700 m² en moyenne pour de l'habitat individuel isolé et 350 m² en moyenne pour l'habitat groupé, intermédiaire et collectif.

Des objectifs également en termes d'intensification urbaine pour privilégier le réinvestissement des espaces urbains déjà bâtis et préserver les espaces naturels et agricoles. La consommation des espaces non bâtis est limitée, par la mise en place d'une superficie moyenne maximale, pour les différents types d'habitat à 15ha par an pour l'ensemble du Grésivaudan. Chaque commune doit tendre vers cet objectif. Cet objectif sert à dimensionner les espaces urbanisables (zones U et AU) des documents d'urbanisme locaux.

### I.2.6. Le Schéma de Secteur du PAYS VOIRONNAIS

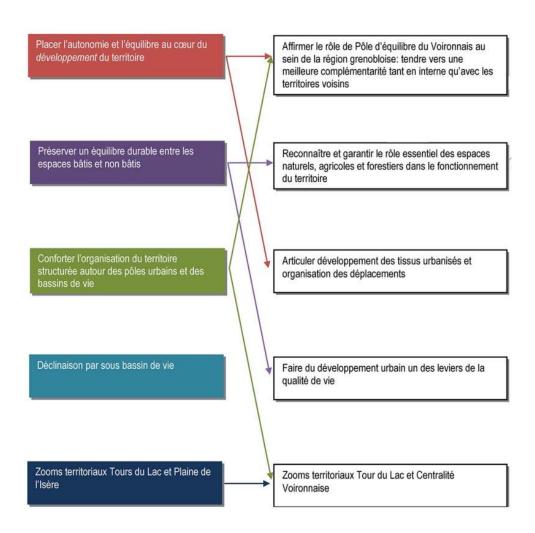
Le Conseil Communautaire du Pays Voironnais a approuvé par délibération n° 15-277, en date du 24 novembre 2015, son Schéma de Secteur.

Le premier Schéma de Secteur de 2007 articulait son Projet d'Aménagement et de Développement Durable autour de trois axes :

- Placer l'autonomie et l'équilibre au cœur du développement du territoire ;
- Préserver un équilibre durable entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis ;
- Conforter l'organisation du territoire structurée autour des pôles urbains et des bassins de vie.

Le PADD du nouveau schéma de secteur, au croisement des orientations passées et nouvelles, propose 4 axes et 2 zooms territoriaux :

PADD DU SCHÉMA DE SECTEUR : ÉVOLUTION DU PLAN

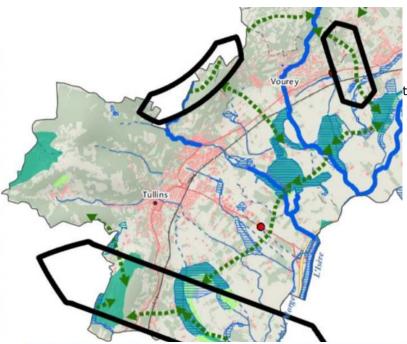


### Extraits des thèmes et des enjeux sur TULLINS :

### Dynamiques écologiques :

La Trame Verte et Bleue constitue un cad urhain.

La Trame Verte et Bleue du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) identifie des réservoirs de biodiversité et des réservoirs de biodiversité complémentaires pour préserver, voire améliorer, la richesse faunistique et floristique. Ces sites sont à protéger sur le long terme. Les documents d'urbanisme locaux doivent donc les classer en zonage naturel, en ajustant plus finement leurs limites, notamment pour ce qui relève des sites issus d'inventaires.





Continuités écologiques

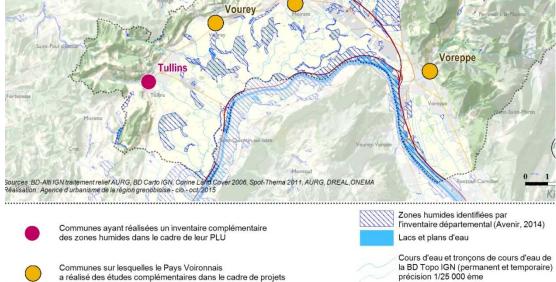
La Trame Verte et Bleue du SCoT préserve les espaces permettant d'assurer et de garantir la fonctionnalité écologique actuelle et future du territoire. Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec deux cartes du SCoT:

- L'identification des continuités naturelles de cohérence écologique ;
- La localisation des corridors écologiques (nommés « connexions naturelles d'intérêt écologique »).



### <u>Protéger les zones</u> <u>humides</u>

documents Les d'urbanisme locaux doivent prendre en compte les zones humides identifiées, titre indicatif, à dans le SCoT et dans la cartographie du Schéma de Secteur partir de l'inventaire départemental.



### Préserver l'agriculture

Axe fort du PADD, « l'agriculture voironnaise tient une place importante en matière économique et pour la qualité des espaces ».

Elle comprend en effet des exploitations agricoles diversifiées, qui concourent à la richesse et à la variété du Pays Voironnais dans son ensemble et contribuent à l'équilibre de son système écologique.

Le Schéma de secteur reconnaît le rôle multifonctionnel des espaces agricoles qu'il veille à préserver et qu'il entend développer.





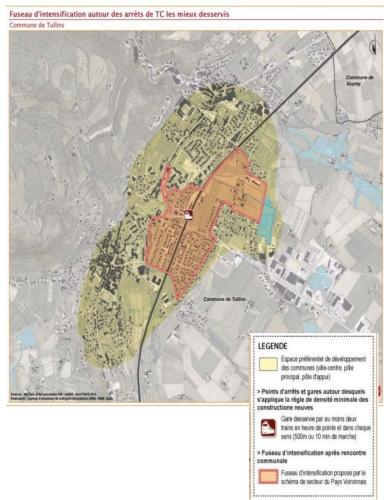
### Produire une offre en logements suffisante, de bonne qualité, diversifiée et abordable :

À l'échelle du Pays Voironnais, les documents de programmation et d'urbanisme locaux doivent permettre de construire au moins 600 logements en moyenne par an, soit une croissance de 0,8% par an en moyenne.

Pour permettre la réalisation d'un parcours résidentiel complet à l'échelle du territoire, l'offre nouvelle en logements doit être suffisamment diversifiée tant en mode d'occupation qu'en typologie.

Ainsi, la ville-centre de Voiron et les pôles principaux de Voreppe, Moirans, Tullins, Rives, Saint-Geoire-en-Valdaine, ainsi que le pôle d'appui de Coublevie, doivent contribuer, à l'effort de production de logements, et plus particulièrement de logements locatifs sociaux.

Les documents de programmation et d'urbanisme doivent envisager et permettre la réalisation d'environ 70 % de la production nouvelle de logements de l'ensemble du Pays Voironnais sur ces communes.



### Offre de logements : une offre d'habitat mieux articulée / aux déplacements

L'offre nouvelle en logements doit pouvoir être localisée en priorité au sein des espaces préférentiels de développement et à proximité des arrêts de transports en commun existants et envisagés, et disposant d'une offre significative.

Les fuseaux d'intensification urbaine, définis par le SCoT, sont affinés afin de tenir compte des spécificités locales : relief, obstacles à l'accessibilité piétons/cycles, projets urbains alentours, éléments patrimoniaux, tissu pavillonnaire existant, zonage des PLU...

Dans l'espace préférentiel de développement :

- 2/3 de l'offre nouvelle en logements doit être localisée dans cet espace
- Les règles doivent permettre d'atteindre l'équivalent d'un COS de 0,50
- Dans le fuseau d'intensification urbaine (pour logements) : Imposer une densité minimum équivalente à un COS de 0,50

### Volet déplacements, transport et mobilités

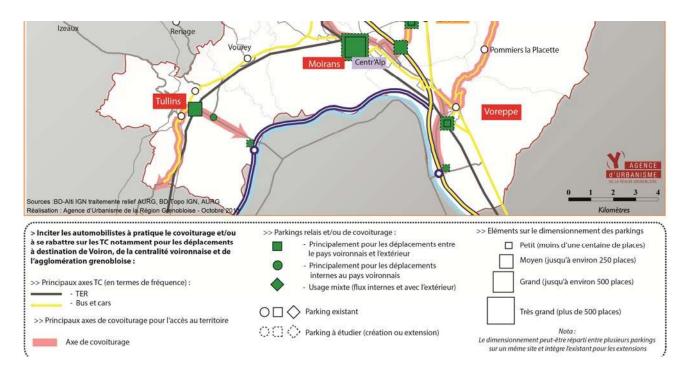
En raison du lien fort qui unit le développement du territoire et celui des déplacements, il est indispensable de systématiquement corréler les actions liées, à chaque étape des projets.

Trois grands enjeux font l'objet du présent du volet « déplacements, transports et mobilités » du DOO :

L'identification et la valorisation des « points d'arrêt stratégiques », notamment en termes de cohérence urbanisme – transport et d'accessibilité modes actifs ;

La définition d'un « schéma multimodal » par lequel le Pays Voironnais souhaite proposer une vision stratégique à long terme pour l'organisation des déplacements internes et d'échanges

Le stationnement, levier du changement modal est aussi un vecteur du développement des territoires.



<u>Marche et vélo : des modes à privilégier tant pour les déplacements de proximité que pour l'accès aux transports collectifs</u>

La réalisation du schéma présenté sur la carte « Orientations stratégiques concernant les liaisons cyclables et les modes actifs à l'horizon 2030 » se base sur le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC) de juillet 2004, qui cible les itinéraires à privilégier. Ce document est en cours de réactualisation par le Conseil Général. La conception des aménagements cyclables devra prendre en compte les préconisations de ce nouveau schéma.



### Affirmer le rôle de pole économique d'équilibre du Pays Voironnais, au sein de la région grenobloise

Développer les activités économiques au sien des espaces urbains mixtes

L'implantation de l'activité économique, au sein des espaces habités, et la recherche d'une plus grande mixité des espaces constituent des axes majeurs de la stratégie de développement économique du Pays Voironnais.

Dès lors qu'elles sont compatibles avec la fonction résidentielle, les activités économiques doivent être maintenues dans le tissu urbain mixte des communes, qu'il s'agisse d'un essaimage de l'activité dans la ville ou de « poches » de zones économiques urbaines.

Pour répondre à cette ambition, les collectivités du Pays Voironnais doivent

- Assurer prioritairement l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat au sein des espaces mixtes, et réserver les zones d'activités à l'accueil d'entreprises ne pouvant s'implanter ailleurs en raison de leur taille, de leurs exigences de desserte ou des fortes nuisances qu'elles génèrent ou des risques technologiques qu'elles font encourir ;
- Préserver, suite à un diagnostic approfondi, les activités et emprises foncières dédiées à l'économie au sein des centres-urbains pour assurer une mixité des fonctions et favoriser le développement de l'emploi au plus près des espaces habités;
- Engager le renouvellement des friches économiques et autres espaces délaissés, en veillant à maintenir au maximum des espaces d'accueil pour l'activité économique;
- Améliorer la densité des sites économiques existant et en devenir (densité urbaine et en nombre d'emplois).

<u>Assurer un maillage commercial équilibré en précisant, pour chaque pôle,</u> les surfaces de vente maximales autorisées par établissement

Pour affirmer son statut de pôle d'équilibre, le Pays Voironnais doit assurer un développement commercial plus volontariste et offensif.

Pour répondre à cette ambition, les collectivités du Pays Voironnais s'engagent à :

- Lutter contre les évasions commerciales, (principalement orientées vers l'Agglomération Grenobloise) et limiter ainsi les déplacements contraints, en programmant le développement d'alternatives commerciales crédibles et réalistes ;
- Améliorer les fonctions et usages de proximité, à travers le dévelopr performant et adapté aux capacités d'absorption du marché local.

Ainsi, le Schéma de secteur fixe une taille maximale de surface de vente pa chaque commune du territoire.

Ces seuils s'appliquent à l'ensemble des communes du Pays Voironnais et con urbaines définies au sein des espaces prioritaires du développement identifiés ou non par le SCoT.

Surfaces de ventes maximales : 2000 m2 pour Tullins.

Répondre aux besoins de développement économique et répartir de manière équilibrée l'offre foncière entre les sites dédiés

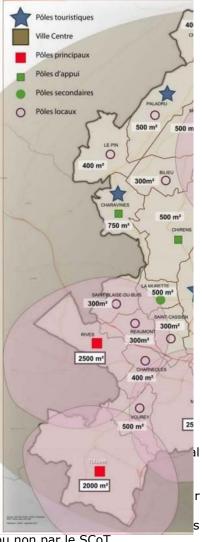
En complément des éléments du SCOT, la Délibération de répartition de la CAPV prévoit pour le Peuras une surface de 3 hectares.

### I.2.7. Le PLH du PAYS VOIRONNAIS

#### Le PLH 2019-2024 approuvé le 29/11/2018

Le Programme Local de l'Habitat comprend :

- 1. **Un diagnostic** sur le fonctionnement des marchés immobiliers et sur les conditions d'habitat, analysant ainsi les différents segments de l'offre de logements et faisant le bilan des politiques locales en matière d'habitat.
- 2. **Un document d'orientations stratégiques** fixant les priorités d'intervention pour répondre aux besoins en logements identifiés et résoudre les dysfonctionnements mis en évidence par le diagnostic.



3. Un programme d'actions opérationnel qui définit les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Il définit également des objectifs quantifiés et territorialisés de l'offre nouvelle (privée ou publique), des actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existant. Enfin, le document définit les modalités de suivi et d'évaluation du PLH, ainsi que les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.

### Les orientations stratégiques du PLH 2019-2024 :

### 1/ Encourager l'attractivité du territoire par un développement résidentiel équilibré, durable et diversifié.

#### Les enjeux et les défis du territoire

L'objectif majeur, placé au coeur de ce nouveau PLH 2019 – 2024, consiste à consolider et à pérenniser le rôle du Pays Voironnais, reconnu « pôle d'équilibre » au sein de la région urbaine grenobloise. Cet objectif central met en lumière la question de l'attractivité résidentielle, comme l'un des principaux leviers pour maintenir l'emploi et les services dans les communes, mais également pour dynamiser la croissance démographique sur l'ensemble du territoire intercommunal, et plus particulièrement dans les pôles urbains.

En accord avec les principes du SCoT de la région urbaine grenobloise et du Schéma de Secteur du Pays Voironnais, la mise en oeuvre de cet objectif d'attractivité passe d'abord par le maintien d'un développement résidentiel maîtrisé et recentré sur les pôles urbains :

☐ Une production de logements à poursuivre ou à renforcer sur les pôles urbains, là où l'offre en services et en équipements est importante ;

☐ Un développement résidentiel à modérer dans les villages, tout en préservant la vitalité des petites communes par des opérations coeur-de-village.

Un autre objectif important de ce PLH consiste à promouvoir un développement résidentiel orienté vers des produits plus attractifs, plus diversifiés et en adéquation avec les nouvelles attentes résidentielles, et celles des jeunes ménages. Aujourd'hui, les logements anciens ne répondent pas toujours à ces attentes, et les produits immobiliers neufs, relativement standardisés, n'attirent pas toujours les clientèles ciblées et ne concourent pas à l'objectif de diversification des réponses ou à la dynamique démographique. Il s'agira, tout au long du PLH, d'approfondir la réflexion sur les attentes résidentielles, de déployer une stratégie programmatique et opérationnelle en faveur d'une offre résidentielle complémentaire à l'existant et plus innovante en termes de formes bâties, de typologie de logement, de modes d'occupation et de publics visés (habitat intermédiaire notamment, mais aussi logements proposant des surfaces aménageables, habitat participatif, etc.).

Enfin, la maîtrise du développement résidentiel pour préserver les ressources naturelles et les qualités paysagères sont également devenus des enjeux majeurs du Pays Voironnais. La périurbanisation touche le Voironnais depuis les années 1970, et l'étalement urbain, même ralenti, porte atteinte à l'activité agricole et au cadre de vie naturel, qui reste un atout majeur de l'intercommunalité en matière d'attractivité résidentielle. Avec des objectifs territorialisés de production de logements qui confortent l'effort de production de logement sur les secteurs déjà urbanisés, la poursuite des opérations de renouvellement urbain et de l'effort de requalification de l'habitat existant, ce PLH déploie les leviers destinés à limiter la pression du développement résidentiel sur les ressources naturelles.

### Liste des actions en lien avec l'orientation 1 :

### Axe 1 - Encourager l'attractivité du territoire par un développement résidentiel équilibré, durable et diversifié

- Action 1 : Favoriser la dynamisation urbaine et démographique des pôles et conforter les bourgs
- Action 2 : Développer la stratégie Habitat des opérations d'aménagement structurantes
- Action 3 : Renforcer la stratégie foncière au service de l'habitat
- Action 4 : Adapter la production aux nouvelles attentes résidentielles
- Action 5 : Développer une démarche de marketing territorial pour accroître l'attractivité du territoire et des opérations

### 2/ Renforcer l'attractivité du parc existant à travers l'amélioration, la réhabilitation et l'adaptation des logements

#### Les enjeux et les défis du territoire

Le deuxième objectif majeur, au coeur de ce nouveau PLH 2019 - 2024, vise à renforcer l'attractivité résidentielle du Pays Voironnais, par l'amélioration de son parc de logements existant. Que ce soit dans le parc public ou privé, le territoire se trouve aujourd'hui confronté à d'importants enjeux en termes de rénovation énergétique et d'adaptation des logements au vieillissement. Dans le parc privé, il s'agit aussi de lutter contre l'habitat indigne et de réduire la vacance.

Plus spécifiquement, la politique d'amélioration du bâti existant, proposée dans le cadre de ce PLH, poursuit plusieurs objectifs :

- Encourager la rénovation des logements publics et privés, afin de réduire la consommation d'énergie et améliorer le confort thermique des ménages ;
- Favoriser l'accessibilité des logements, pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées ;
- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé en parc privé;
- Résorber la vacance du parc privé et maintenir l'attractivité résidentielle des centres-villes et cœurs de villages.
- Poursuivre la restructuration des 4 quartiers en renouvellement urbain : Baltiss, Brunetière à Voiron, Bourg-Vieux à Voreppe, Champlong-les-Fleurs à Moirans ;
- Maintenir l'attractivité du parc social ancien, par rapport au parc neuf.

La politique d'amélioration du parc existant du Pays Voironnais s'inscrit au sein de dispositifs nationaux et locaux existants. Au niveau national, ce nouveau PLH prend en compte les évolutions récentes concernant la politique nationale de réhabilitation et d'amélioration du bâti, ainsi que la politique du maintien à domicile. Au niveau local, la construction de ce PLH est l'occasion de fixer des objectifs en adéquation avec les orientations de l'Agenda 21 et du Plan Climat, élaborés conjointement en 2012. Ces outils de planification marquent l'engagement du territoire en matière de lutte contre le changement climatique, par l'atténuation des émissions de gaz à effets de serre sur le territoire et par son adaptation aux changements climatiques. Afin de relever ce défi climatique, le territoire propose d'accélérer le rythme annuel de rénovation des logements et de mettre en œuvre les actions nécessaires pour lutter contre la précarité énergétique.

Ces enjeux de rénovation et de requalification des logements sont également soulignés dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT de la région urbaine grenobloise, avec l'objectif pour les collectivités d'adapter et de rénover les logements présentant des dysfonctionnements urbains, sociaux et environnementaux. Pour ce faire, les collectivités doivent :

- Déterminer des objectifs chiffrés en terme de logements à réhabiliter, de réduction de la vacance et de diminution du nombre de logements potentiellement indignes ;
- Poursuivre ou engager des politiques de réhabilitation et d'amélioration thermique sur l'ensemble du parc de logements privé et public datant d'avant 1975 ;
- Poursuivre et développer des politiques favorisant la requalification des secteurs présentant des dysfonctionnements en termes de qualité d'habitat et de cadre de vie.

### Liste des actions en lien avec l'orientation 2

### Axe 2 - Renforcer l'attractivité du parc existant à travers l'amélioration, la réhabilitation et l'adaptation des logements

Action 6 : Conforter le volet Habitat des opérations de Restructuration Urbaine

Action 7 : Soutenir la réhabilitation du parc public en perte d'attractivité

Action 8 : Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé

Action 9 : Lutter contre la non décence et l'habitat indigne

Action 10 : Accompagner les travaux d'amélioration thermique du parc

Action 11 : Lutter contre la vacance

### 3/ Conforter l'offre de logements abordables / faciliter l'accomplissement des trajectoires résidentielles et consolider la mixité sociale

### Les enjeux et les défis du territoire

Le troisième objectif de ce PLH 2019 – 2024 porte sur le renforcement de l'offre en logements abordables dans le Pays Voironnais, afin de faciliter les trajectoires résidentielles et de consolider la mixité sociale sur l'ensemble du territoire. Cet engagement, inscrit dans le projet de territoire du Pays Voironnais, réaffirme la politique ambitieuse de l'intercommunalité en faveur de l'équilibre social du territoire, par la mise en place d'une solidarité sociale et territoriale renforcée.

Dans un contexte marqué par l'augmentation du coût du logement et la hausse de la demande sociale sur le territoire, le Pays Voironnais souhaite poursuivre et même amplifier l'effort de construction de logements locatifs sociaux sur son territoire. Dans ce sens, le SCoT demande au Pays Voironnais d'accroître son taux de logements locatifs sociaux SRU d'au moins 0,7 points sur la période du PLH. Le renforcement du parc social, en particulier dans les pôles urbains du territoire, est un engagement d'autant plus important pour la collectivité, qu'il intervient dans le cadre de la hausse des objectifs de production de logements sociaux (25% SRU en 2025) dans 5 communes du Pays Voironnais : Voiron, Moirans, Voreppe, Rives et Coublevie (loi Egalité et Citoyenneté).

La consolidation de l'offre en logements abordables devrait faciliter la concrétisation des trajectoires résidentielles dans le Pays Voironnais, notamment pour les jeunes et les ménages modestes qui présentent parfois certaines difficultés à s'installer ou même à se maintenir sur le territoire. Dès lors, la diversification de

l'offre en logements, tant en mode d'occupation qu'en typologie, reste l'un des enjeux importants pour la communauté.

A travers sa politique d'attribution, le Pays Voironnais s'engage en faveur d'un double équilibre, social et territorial. Le premier cherche à garantir l'accès au logement social pour les publics prioritaires et le second prône une politique de mixité sociale, que ce soit à l'échelle de l'intercommunalité, des communes ou des quartiers. Cela passe notamment par un accueil facilité auprès des demandeurs et par la mise en place d'un système d'attribution plus lisible et transparent.

Enfin, le Pays Voironnais s'engage également à favoriser et à stabiliser les conditions d'habitat des publics les plus précaires. A travers ce PLH, l'intercommunalité cherche dans un premier temps à adapter et à pérenniser les dispositifs d'hébergement, tout en s'inscrivant dans la politique nationale du logement d'abord. Puis, dans un second temps, le Pays Voironnais souhaite également organiser l'accueil des gens du voyage sur son territoire, tout en facilitant leur sédentarisation.

### Liste des actions en lien avec l'orientation 3

### Axe 3 - Conforter l'offre de logements abordables, faciliter l'accomplissement des trajectoires résidentielles et consolider la mixité sociale

- Action 12 : Développer l'offre de logements sociaux familiaux
- Action 13 : Favoriser la primo-accession des ménages modestes et notamment des jeunes
- Action 14 : Accroître la lisibilité, la transparence et l'équité dans le système d'attribution
- Action 15 : Garantir la mise en œuvre du droit au logement et des attributions équilibrées
- Action 16 : Organiser un accueil équitable et une information harmonisée à l'échelle intercommunale
- Action 17 : Consolider le pilotage et l'observation du dispositif d'hébergement
- Action 18 : Développer et adapter le dispositif d'hébergement
- Action 19 : Assurer l'accueil des gens du voyage et faciliter leur sédentarisation
- Action 20 : Diversifier les réponses pour les seniors et les ménages en situation de handicap

### 4/ Gouvernance, observation et animation : faire vivre le PLH sur l'ensemble du territoire Les enjeux et les défis du territoire

Dans un environnement institutionnel évolutif et un contexte de ressources financières publiques contraintes, ce quatrième axe de travail du PLH 2019 – 2024 consiste à mettre en œuvre l'ensemble des outils nécessaires à la conduite stratégique de la politique locale de l'habitat. Dans les six prochaines années, l'objectif est de « faire vivre » ce PLH, à travers sa gouvernance, mais également de le rendre plus efficace et opérationnel.

Cette ambition s'inscrit dans la continuité de l'article 102 de la Loi Egalité et à la Citoyenneté (2017), qui préconise le renforcement du volet foncier des PLH. Avec l'appui de l'EPFLD et de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise, le Pays Voironnais doit désormais prévoir la création d'un observatoire foncier à l'échelle de son territoire, afin notamment d'analyser les marchés et les gisements fonciers, dans l'optique de construire une véritable stratégie foncière intercommunale.

L'objectif de rendre le PLH plus opérationnel répond à plusieurs enjeux identifiés sur le territoire :

- La maîtrise foncière, pour orienter le type de logements produits selon les besoins ;
- La mobilisation foncière, pour planifier la quantité et la localisation des terrains destinés aux logements ;
- L'offre d'ingénierie aux communes, pour aider les petites communes à définir et à réaliser leur programmation de logements ;
- La connaissance des attentes résidentielles, pour répondre à la demande en logements des publics souhaités.

Ainsi, le PLH 2019 - 2024 poursuit trois objectifs:

- (1) Consolider la gouvernance du PLH à travers les instances partenariales ;
- (2) Renforcer les dispositifs d'observation et de connaissance partagée pour guider l'action ;
- (3) Conforter l'animation de la politique locale de l'habitat.

### Axe 4 - Gouvernance, observation et animation : faire vivre le PLH sur l'ensemble du territoire

Action 21 :Observer pour décider

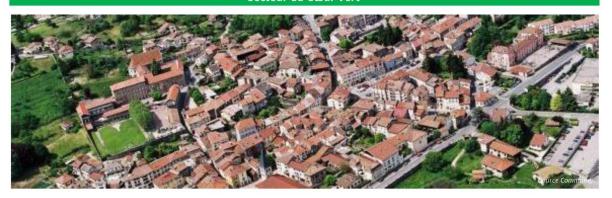
Action 22 :Piloter la politique de l'habitat et animer le partenariat

### Commune de TULLINS – PLU – Rapport de présentation PREMIERE PARTIE DI AGNOSTIC : Chapitre I Contexte et cadre règlementaire

		OBJECTIF	Obj	Objectifs PLH 2019 - 2024 en nb. de logements commencés par an	- 2024 en nb. c	de logements	commencés par	an		Loi SRU	
Commines	Pop.	Maximum	Objectifs tous logements	s logements	dont Ol	bjectifs logen	dont Objectifs logements locatifs sociaux	ociaux	Objectif de		Estimation du
	2014	,	, e	200	2	oue 9	Tx social /	dont PLAI	logements sociaux	Taux SRU 2017	taux SRU en
		Minimum					neuve	6 ans	5052		5707
Ville centre :											
Voiron	20162	Minimum	167	1000	42	250	25%	100	25% LLS / RP	25,02%	25,3%
Pôle principaux :											
Voreppe	9464	Minimum	75	450	23	135	30%	25	25% LLS / RP	21,01%	22,1%
Moirans	7989	Minimum	75	450	23	135	30%	54	25% LLS / RP	19,99%	21,4%
Tullins	7632	Minimum	29	400	17	100	25%	40	20% LLS / RP	19,00%	20,0%
Rives	6128	Minimum	20	300	15	06	30%	36	25% LLS / RP	22,57%	23,5%
Saint-Geoire-en-Valdaine	2397	Minimum	13	80	ო	16	20%	9	non concernée	14,83%	15,6%
Pôles d'appui :											
Coublevie	4688	Minimum	20	300	23	135	45%	25	25% LLS / RP	6,04%	11,4%
Saint-Jean-de-Moirans	3372	Maximum	18	110	9	33	30%	13	non concernée	21,99%	22,7%
La Buisse	3155	Maximum	17	100	5	30	30%	12	non concernée	9,30%	10,8%
Chirens	2352	Maximum	13	80	ო	16	20%	9	non concernée	3,74%	2,0%
Charavines	1863	Maximum	10	09	2	12	20%	Ŋ	non concernée	10,26%	11,0%
Pôles locaux et secondaires :											
Saint-Etienne-de-Crossey	2553	Maximum	14	85	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	non concernée	1,93%	n.d.
Villages du Lac de Paladru	2411	Maximum	13	80	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	non concernée	6,29%	n.d.
La Murette	1923	Maximum	11	92	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	non concernée	9,62%	n.d.
Montferrat	1746	Maximum	10	09	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	non concernée	17,93%	n.d.
Vourey	1677	Maximum	6	55	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	non concernée	5,53%	n.d.
Charnècles	1507	Maximum	ω	20	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	non concernée	1,99%	n.d.
Bilieu	1491	Maximum	œ	20	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	non concernée	2,08%	n.d.
Saint-Cassien	1146	Maximum	7	40	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	non concernée	1,04%	n.d.
Saint-Aupre	1113	Maximum	9	35	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	non concernée	0,44%	n.d.
Réaumont	1039	Maximum	9	35	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	non concernée	0,77%	n.d.
Saint-Blaise-du-Buis	1015	Maximum	9	35	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	non concernée	8,25%	n.d.
La Sure en Chartreuse	686	Maximum	2	30	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	non concernée	1,15%	n.d.
Saint-Nicolas-de-Macherin	893	Maximum	5	30	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	non concernée	0,79%	n.d.
Massieu	740	Maximum	4	25	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	non concernée	1,59%	n.d.
Charancieu	725	Maximum	4	25	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	non concernée	4,23%	n.d.
Saint-Bueil	704	Maximum	m	20	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	non concernée	5,54%	n.d.
Velanne	519	Maximum	m	15	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	non concernée	3,29%	n.d.
Merlas	498	Maximum	m	15	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	non concernée	0,49%	n.d.
Saint-Sulpice-des-Rivoires	438	Maximum	m	15	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	non concernée	%00'0	n.d.
Voissant	220	Maximum	2	10	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	non concernée	%00'0	n.d.
Pays Voironnais	92 549		684	4 105	159	952	23%	381		16,33%	17%

Guide de programmation communaux

### Tullins Secteur du Cœur Vert



### Tullins - Les chiffres clés

### Les habitants...

Nombre d'habitants en 2014 :	76	32	INSEE 2014
Variation annuelle moyenne de la population observée entre 2009 et 2014 :	-0,	1%	INSEE 2014
Nombre moyen de personnes par ménage en 2014 :	2	,3	INSEE 2014
Population de plus de 75 ans en 2014 : (part des plus de 75 sur la population totale)	774	10%	INSEE 2014
Nombre de locataires du parc privé ou public en 2014 : (part des locataires sur l'ensemble des résidences principales)	1187	37%	INSEE 2014
Revenu médian disponible des ménages par UC en 2014 :	205	50€	INSEE 2014
Demandes de logements sociaux en 2016 :	13	35	SNE 2016

### Le parc de logements...

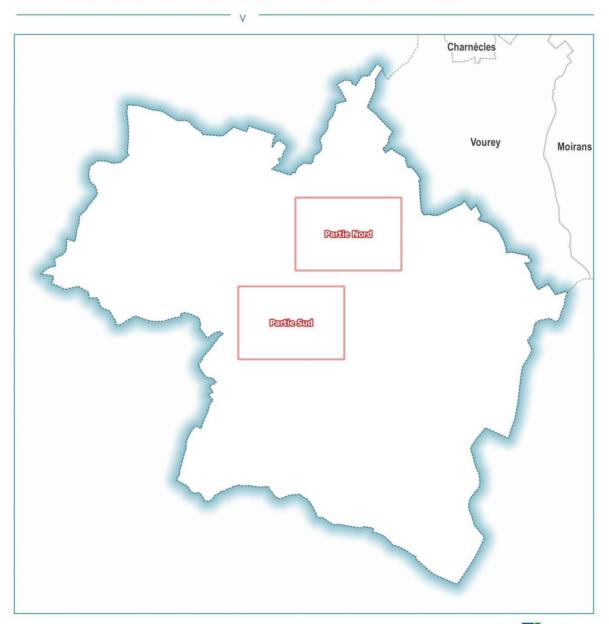
Nombre de logements en 2014 :	35	534	INSEE 2014
Nombre de résidences principales en 2014 : (part des résidences principales sur l'ensemble des logements)	3183	90%	INSEE 2014
Nombre de maisons individuelles en 2014 : (part des maisons individuelles sur l'ensemble des logements)	1993	56%	INSEE 2014
Nombre de logements locatifs sociaux en 2017 (part des logements sociaux sur l'ensemble des résidences princ.)	625	19,00%	SRU 2017
Nombre de résidences principales construites avant 1970 en 2014 : (part sur l'ensemble des résidences principales)	1417	45%	INSEE 2014
Nombre de logements vacants en 2013 :	4:	33	FILOCOM 2013
Nombre de logements privés potentiellement indignes en 2011 :	1:	33	ANAH 2011

### Guide de programmation communaux

### Tullins - Les potentiels fonciers identifiés et les projets envisagés

Afin de faciliter la lecture des gisements fonciers et des projets envisagés par la commune, le volet territorial de Tullins est découpé selon 2 secteurs différents :

### Secteurs référencés du volet territorial de la commune de Tullins



Sources: L'AGENCE D'URBANISME DE LA REGION GRENOBLOISE, BD-TOPO® IGN 2015





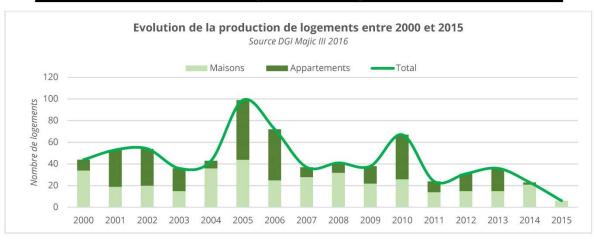
#### Guide de programmation communaux

### Tullins - Le cadre réglementaire et urbain

PLU	En révision (révision prescrite le 26/11/2015)*
SCoT	Catégorie de la commune : Pôle principal  Objectif de production : min. 5,5 logements / an / 1000 habitants, soit 42 logements / an.
SRU	Commune astreinte SRU : Oui (20%)  Taux actuel de logement social : 19,00% (décompte SRU 2017)

<sup>\*</sup>Source DDT 38 d'après SUDOCUH, sous réserve de procédures en cours non encore portées à la connaissance de la DDT.

### Tullins - La production de logements



Sur les 6 dernières années (2010 - 2015):

- Une moyenne de 16 maisons individuelles produites par an, soit près de 52% de la production globale.
- Une moyenne de 15 logements collectifs produits par an, soit près de 48% de la production globale.
- Un rythme de production moyen de 31 logements par an, soit une production en-dessous des objectifs SCoT.

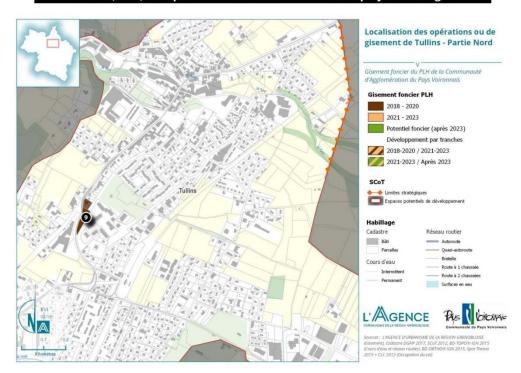
### Tullins – Les objectifs à poursuivre pour le PLH 2019 - 2024

Objectif min	mum sur 6 ans	Objectif mi	nimum 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).

Guide de programmation communaux

### Tullins (nord) - Les potentiels fonciers identifiés et les projets envisagés

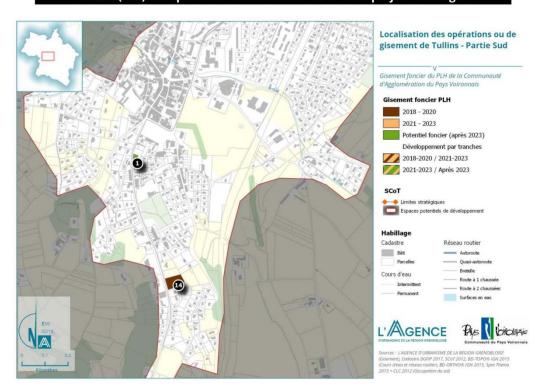


N°	Nom opération	Opérateur	Nb. total logts	dont acces. sociale	dont locatif social	* OAS	Échéance
9	Av. 11 novembre	SDH- PLURALIS	50	0 (0%)	50	Non	2018 - 2020

Source : commune 2017

\*OAS : Opérations structurantes

### Tullins (sud) - Les potentiels fonciers identifiés et les projets envisagés



N°	Nom opération	Opérateur	Nb. total logts	dont acces. sociale	dont locatif social	* OAS	Échéance
1	SCI Cepheides	SCI	15	0 (0%)	3 (20%)	Non	Potentiel foncier
14	Site Transports Fontaine	NOVALYS	70	6 (8%)	18 (25%)	Non	2018 - 2020

Source : commune 2017

\*OAS : Opérations structurantes

### 1.3. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

### I.3.1. Les objectifs de la révision

La commune de TULLINS a prescrit par délibération en date du 26 novembre 2015 la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 07 juillet 2005 et modifié par délibération du 17 juin 2011 (modification n°1).

La commune souhaite ainsi disposer d'un document d'urbanisme à jour de sa politique de développement, porteur du projet des élus intégré dans son PADD (projet d'aménagement et de développement durables) et qui prenne en compte les récentes évolutions législatives. Elle doit également se mettre en compatibilité avec le SCOT de la région urbaine grenobloise. Ce PLU devra être également être Grenellisé.

Le conseil municipal a défini par sa délibération de lancement les objectifs poursuivis par la procédure de révision de son PLU, ainsi que les modalités de concertation. S'agissant des objectifs poursuivis par la procédure d'élaboration du PLU, les objectifs sont les suivants

- 1) Intégrer les nouvelles dispositions normatives :
- Assurer la mise en conformité du PLU au travers notamment du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) avec non seulement la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (dite loi Grenelle) mais également des nombreuses lois qui ont suivi : loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR), la loi du 07 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (dite loi NOTRe), la loi du 06 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi MACRON), loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, ainsi que l'Ordonnance du 23 septembre 2015 qui a entraîné la refonte du code de l'urbanisme au 1er janvier 2016.
- Assurer la mise en compatibilité du PLU avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial de la région grenobloise (SCoT) approuvé le 20 décembre 2012 (entré en vigueur le 28 mars 2013): le SCoT précise le dimensionnement des zones constructibles non bâties des PLU en fonction des objectifs de production de logements neufs. Le calcul du gisement foncier non bâti nécessaire au PLU de la commune de Tullins (hors zone d'activité) au regard des dispositions du SCoT est estimé à environ 34 ha et il s'avère nécessaire de sursoir à la constructibilité pendant 12 ans de 36 ha, soit 51% des espaces urbanisables ou à urbaniser. Concernant le calcul du gisement foncier, il est utile de préciser qu'il a été effectué sur une base de calcul d'un nombre de logements minimum entrainant de fait une réduction des espaces urbanisables du PLU actuel importante (36 ha). Hors, le SCOT classe la commune de Tullins comme pôle principal et lui demande à ce titre de construire un minimum de logements. Il est donc possible que les autres éléments de projet qui seront étudiés dans le cadre de la révision (croissance de la population, logements nécessaires pour assurer un développement cohérent de la commune, le bon fonctionnement des services et des équipements, intégration du point mort, etc,.....) proposent des chiffres de construction de logement plus importants et viennent ainsi modifier les chiffres annoncés de 36 ha et 51%.
- ► Favoriser la mixité urbaine et sociale et répondre aux objectifs de production de logements sociaux définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) : La commune de Tullins en tant que pôle principal a pour objectif de produire un minimum de 42 logements/an.
- ▶ Lutter contre l'étalement urbain et réduire la consommation d'espaces en favorisant le renouvellement urbain.
  - Le PLU devra privilégier la densification du tissu urbain existant et concentrer les projets de développement à l'intérieur de l'espace d'intensification urbaine du SCOT. Une attention particulière sera portée à la requalification des friches industrielles et notamment la friche des Papeteries de la Fures.
- ▶ Préserver le cadre de vie des habitants et les espaces naturels et agricoles en assurant un développement maîtrisé du territoire.

Le Plu devra répondre aux objectifs de développement durable par la réduction des gaz à effet de serre, la préservation des continuités écologiques et la lutte contre l'étalement urbain.

Il conviendra donc de :

- Préserver le patrimoine naturel remarquable, plus particulièrement les coteaux boisés et la vallée de l'Isère et de ses affluents (Fures, Salamot, Rival)
- Renforcer la trame verte urbaine et périurbaine participant au cadre de vie des habitants,
- Préserver les espaces agricoles et naturels pour leurs qualités économiques, paysagères, de gestion des milieux préservés notamment les terres situées dans la plaine : Boucle des Moïles et l'étang de Mai

### Commune de TULLINS – PLU – Rapport de présentation PREMI ERE PARTI E DI AGNOSTIC : Chapitre I Contexte et cadre règlementaire

- Prendre en compte les risques naturels en intégrant les cartes d'aléas de RTM (Restauration des Terrains en Montagne) et le Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Isère aval (PPRI)
- Développer de nouvelles formes bâties économe en énergie et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables

### ▶ 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.

### ► Maîtriser le développement urbain :

- Préserver et valoriser le centre : lieu de vie structurant au travers de ses commerces, ses équipements, son patrimoine
- Maîtriser l'urbanisation et la qualité urbaine, architecturale et paysagère des secteurs à urbaniser pour les intégrer dans la logique du développement qualitatif de la ville et notamment les secteurs du Salamot, Boulun, Maisons Neuves
- Viser un développement cohérent avec le niveau d'équipements de la commune (actuels et projetés, voiries, assainissement, station d'épuration...)

### ▶ Valoriser l'emploi, le commerce, l'économie et les loisirs :

- Permettre le maintien des zones d'activités économiques garantes de la dynamique communale et permettre l'extension de la ZA du Peuras telle que prévue par la Communauté d'Agglomération du pays Voironnais
- Valoriser les commerces de proximité situés dans le centre ancien notamment en assurant les conditions de leur maintien et de leur développement
- Travailler sur la reconversion des friches industrielles en incluant la problématique des risques naturels

#### Favoriser les déplacements :

- Permettre la réalisation des politiques intercommunales de déplacements et de transports (déviation, pistes cyclables...)
- Un diagnostic réalisé dans le cadre de la réalisation d'un nouveau plan de circulation a fait émarger certaines réflexions : améliorer les déplacements modes actifs (réseau discontinu et peu sécuritaire), accompagner le renforcement du niveau d'offre en transports en commune et ferroviaire

A l'occasion de cette mise en révision, il sera également procédé à un toilettage du règlement afin d'intégrer les dernières évolutions législatives (suppression de la superficie minimale de terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, suppression du Coefficient d'Occupation des Sols par exemple) ou de rendre certaines dispositions plus compréhensibles.

### 1.3.2. La répartition des zones des documents d'urbanisme en viqueur

Suite à la dernière modification du PLU (de 2011), la répartition des zones du POS s'effectue comme suit (total de la surface communale : 2879 ha, d'après le rapport de présentation) :

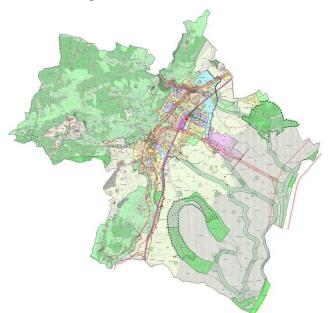
**Les zones « N» naturelle** : 1324 ha, soit 46 % de la superficie de la commune.

**Les zones « A » agricoles** : 1203 ha soit 42 % de la superficie de la commune

**Les zones « U » urbanisée :** 292 ha, soit 10 % de la superficie de la commune

Les zones « AU » : 60 ha, soit 2 % de la superficie de la commune.

Les zones A et N représentent Près de 88 % de la superficie de la commune, ce qui traduit bien le cadre paysager de la commune, cernée par des espaces naturels.



Détails des surfaces d'après les fichiers informatiques SIG (total de la surface communale : 2934 ha)

SURFACES PLU ACTUEL (en ha)			
UA	24,89		
UB	199,70		
UI	55,57		
UZ	14,52		
TOTAL ZONES U	294,69		
		N	1207,27
AU indiciée	31,47	N indiciée	210,42
AU	26,80	TOTAL ZONES N	1417,70
TOTAL ZONES AU	58,27		
		TOTAL ZONES	2914,43
TOTAL ZONES A	1143,77	TOTAL COMMUNE	2934

#### Les zones U sont divisées en plusieurs catégories :

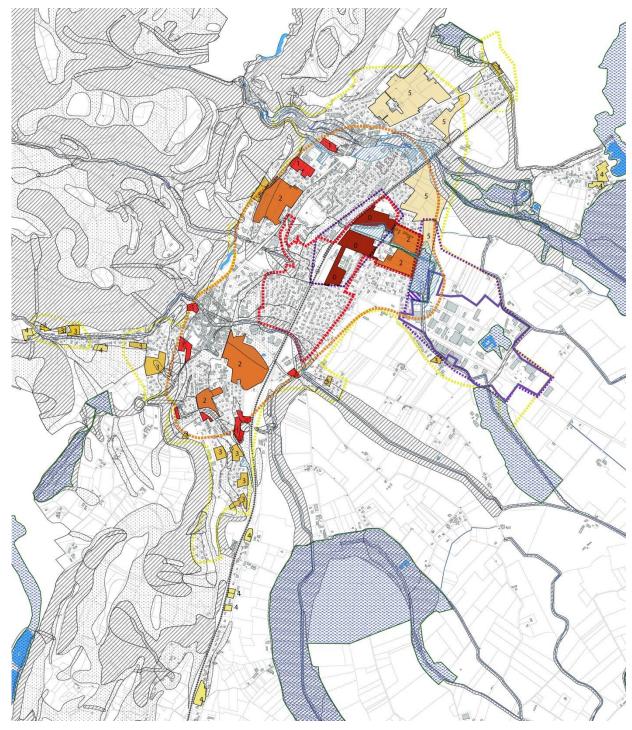
NOM ZONE	CARACTERISTIQUES	CES	HAUTEUR	Emprise publique	Limites séparatives	cos
UA	La zone UA correspond aux parties agglomérées de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles en ordre continu sur 4 niveaux maximum, avec une densité proche 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 UBb:?	Recul de 5m mini ou recul jusqu'à 5m pourra être prescrit	L ≤ 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 Ulz correspondant au périmètre de la ZAC du Pays de TULLINS le sous-secteur Ulv 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 ≤ 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 séparativeu recul jusqu'à 4m pourra être prescrit	-

Les zones U sont assez concentrées dans une bande située entre la RD qui longe le pied de colline et la voie ferrée située en dessous. Les zones de développement étaient prévues ne couronnes autour de cette entité mais ne se sont pas encore réalisées. Les constructions nouvellement édifiées se sont plutôt localisées dans des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine déjà existante. Seule la grande zone d'activités du Peuras s'est développée en extension dans la plaine agricole. Elle est aujourd'hui quasiment remplie.

#### 1.3.2. Les capacités de densification du document d'urbanisme en vigueur

Afin d'imaginer les capacités du PLU actuel, nous avons identifié les terrains constructibles en zone U. Certains d'entre eux sont aujourd'hui des jardins mais, au vu de la taille des parcelles et des droits à construire octroyés, il se pourrait que les propriétaires souhaitent les urbaniser. Ce sont des capacités théoriques mais potentiellement constructibles.

La cartographie ci-dessous identifie ces secteurs.



A partir de la localisation de ces secteurs, de leur hiérarchie par rapport aux espaces du SCOT notamment, nous avons **estimé les capacités de chaque parcelle**. En fonction du tissu environnant et de la taille des parcelles, nous avons estimé quel type d'urbanisation pourrait venir s'installer soit de l'habitat individuel pur, soit du groupé / intermédiaire, soit du collectif. Pour estimer ce nombre de logement, nous avons utilisé les droits à construire du POS.

# Commune de TULLINS – PLU – Rapport de présentation PREMIERE PARTIE DI AGNOSTIC : Chapitre I Contexte et cadre règlementaire

Ainsi, les potentiels peuvent se découper selon des secteurs prioritaires par rapport à d'autres. Certaines surfaces ont également été corrigées en fonction d'une inconstructibilité avérée (nouvelles études hydrauliques sur le Salamot notamment).

- Secteurs 0 : zones « AUc » dans le fuseau d'intensification du SCOT : 6,5 ha
- Secteurs 1 : zones « U » dans l'EPref du SCOT : 4,8 ha
- Secteurs 2 : zones « AUc » dans l'Epref du SCOT : 19,5 ha
- Secteurs 3 : zones « U » dans l'Epot du SCOT : 7 ha
- Secteurs 4 : zones « U » hors Epot SCOT : 3,5 ha
- Secteur 5 : zones « AU » dans l'Epot du SCOT : 22,4 ha
- Total toutes zones : 63,7 ha

Si l'on veut simuler le nombre de logements que pourraient représenter ces 63.7 ha, nous pouvons utiliser la méthode de calcul du SCOT pour dimensionner la consommation foncière :

70% sous forme collective consommant 350 m2 / lgt et 30% sous forme individuelle consommant 700m2 / lgt : les 63.7 ha se décomposeraient donc en 44.59 ha et 1274 logements pour le collectif et 19.11 ha et 273 logements pour l'individuel soit un total de 1547 logements potentiels.

Au final, les zones constructibles au PLU en vigueur permettraient de construire <u>1547 logements</u> pour une consommation de 63.7 ha.

		- PLU - Rapport de présentation
PREMIERE PARTIE D	I AGNOSTI C : Chapitre I	Contexte et cadre règlementaire

#### PREMIERE PARTIE: DIAGNOSTIC

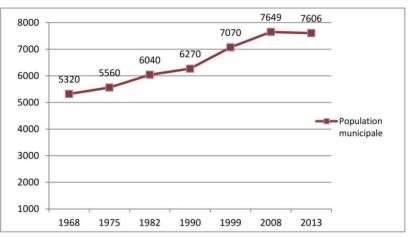
#### CHAPITRE II - ANALYSE THEMATIQUE

II.1.	LES CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE	. 40
	II.1.1 L'évolution de la population	. 40
	II.1.2. L'évolution du solde naturel et du solde migratoire	. 40
	II.1.3. La structure de la population par âge	. 41
	II.1.4. L'évolution du nombre et de la taille des ménages	. 41
11.2.	ETAT DU LOGEMENT : BILAN ET PERSPECTIVES	. 42
	II.2.1. L'évolution du logement	. 42
	II.2.2. Les typologies	. 43
	II.2.3. Le rapport population / logement	. 44
	II.2.4. Le statut d'occupation	. 46
	II.2.5 Le logement social et le PLH	. 47
	II.2.6. Le marché local de l'habitat (Source : observatoire des notaires de l'Isère 2013)	. 49
11.3.	LES EQUIPEMENTS	. 52
11.4.	L'EMPLOI	. 54
	II.4.1 La population active	. 54
	II.4.2. Les emplois à TULLINS	. 55
11.5.	L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE	. 57
	II.5.1. Les activités commerciales	. 57
	II.5.2. Les activités industrielles et de production	. 59
	II.5.3. L'agriculture	. 60
11.6.	LE TOURISME ET LE PATRIMOINE	. 65
	II.6.1 Le tourisme	. 65
	II.6.2 Le patrimoine	. 68
11.7.	LES DEPLACEMENTS ET LES RESEAUX DE TRANSPORT	. 76
	II.7.1. Le réseau de voiries (extrait du rapport de présentation du PLU de 2005 réalisé par l'AURG)	. 76
	II.7.2. Le réseau de transports en commun	. 77
	II.7.3. Le plan de circulation, phase diagnostic (BE « SCE », juillet 2016, synthèse) :	. 78
	II.7.4. Le stationnement	. 79
	II.7.5. Les cheminements piétons	. 84
	II.7.6. Les cheminements cyclables	. 84

#### II.1. LES CARACTERISTI QUES SOCI O-DEMOGRAPHI QUES DE LA COMMUNE

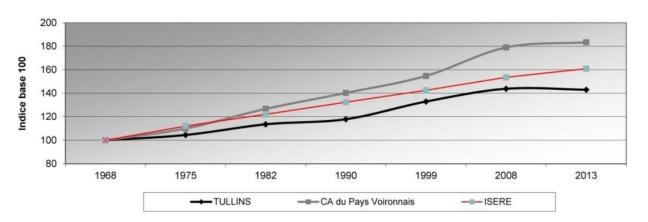
#### II.1.1 L'évolution de la population

La commune de TULLINS compte 7606 habitants au dernier recensement de la population de 2013. On constate sur la courbe ci-contre une croissance démographique négative depuis 2008 après une augmentation continue de la population depuis 1968. La commune a en effet perdu 43 habitants entre 2008 et 2013, alors que la croissance moyenne entre 1968 et 2008 était de 0.8% par an.



Si le territoire de la CAPV a également connu un ralentissement de sa croissance, celle du département est en constante et régulière augmentation, contrairement à la commune de Tullins.

#### Evolution comparée de la population de TULLINS avec son environnement



#### II.1.2. L'évolution du solde naturel et du solde migratoire

La décroissance démographique constatée est due à un solde migratoire négatif depuis 2008. En effet, alors que la part d'excédent naturel (naissance décès) reste constante, le solde migratoire est devenu assez faible entre 1999 et 2008 et négatif depuis 2008.

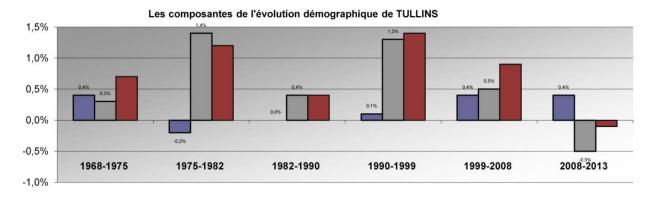
Cette tendance à la baisse du solde migratoire se retrouve également ua niveau du Pays Voironnais mais sur ce territoire il reste positif ce qui maintien t la croissance.

Évolution de la variation annuelle de la population de TULLINS

PERIODE	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013
TULLINS	107EN 200" %					
solde naturel annuel	0,4%	-0,2%	0,0%	0,1%	0,4%	0,4%
solde migratoire annuel	0,3%	1,4%	0,4%	1,3%	0,5%	-0,5%
solde total annuel	0,7%	1,2%	0,4%	1,4%	0,9%	-0,1%

PERIODE	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013
CAPV						
solde naturel annuel	0,50%	0,40%	0,50%	0,40%	0,50%	0,40%
solde migratoire annuel	0,80%	1,50%	0,80%	0,60%	0,40%	0,10%
solde total annuel	1,30%	1,90%	1,30%	1,00%	0,90%	0,50%

Évolution de la variation annuelle de la population de la CAPV

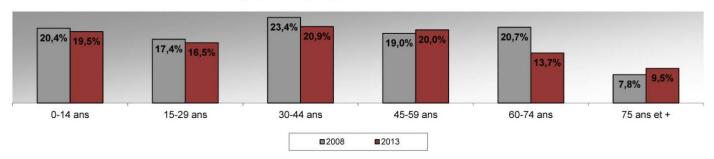


■solde naturel annuel ■solde migratoire annuel ■solde total annuel

#### II.1.3. La structure de la population par âge

Comme sur de nombreux secteurs, la population a tendance à vieillir avec une augmentation assez significative de la tranche des + de 75 ans et une diminution des 0-29 ans entre 2008 et 2013

#### Evolution de la population par âges à TULLINS entre 2008 et 2013

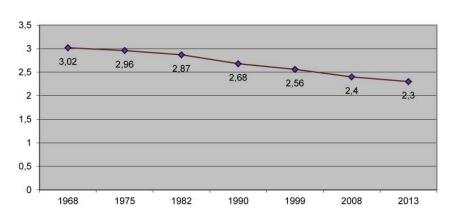


#### II.1.4. L'évolution du nombre et de la taille des ménages

Entre 2008 et 2013, le nombre des ménages a augmenté pour passer de 3035 à 3170 sur la commune de TULLINS, en contradiction avec la diminution de la population sur la même période.

Comme dans l'ensemble de la France, la taille moyenne des ménages est en constante diminution. Sur TULIINS, elle est conforme à la moyenne nationale qui est de 2,3 et légèrement supérieure à celle du département (2,27).

#### taille des ménages

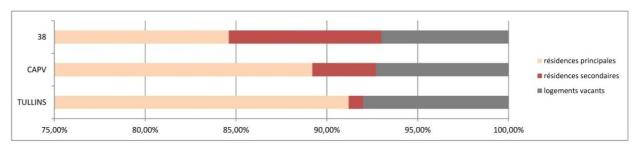


Cette évolution à la baisse correspond à une tendance nationale et résulte essentiellement du phénomène de décohabitation des ménages et de l'augmentation du nombre de familles monoparentales. Ainsi, sur les 3179 ménages comptabilisés en 2014, près de 33% (31% en 2009) sont composés d'une seule personne et 23.6% de couple sans enfant. On comptabilise également 13.3% de famille monoparentale (10.7% en 2009).

#### **11.2. ETAT DU LOGEMENT : BILAN ET PERSPECTIVES**

#### II.2.1. L'évolution du logement

En 2013, la commune de TULLINS comptabilise 3477 logements, dont plus de 8% de logements vacants, ce qui est un peu plus élevé que le taux de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais à 7.30% et que celui du département à 7%. Le reste des logements de la commune est essentiellement composé de résidences principales (plus de 91%).



La production de logement a été croissante et variable sur la commune au fil des ans avec une croissance plus marquée entre 1990 et 2008 et une baisse de la production entre 2008 et 2013. La moyenne est de 1,4% / an sur cette durée.

Sur la dernière période, la croissance annuelle est la plus faible que la commune ait connu avec 0.61% de taux d'évolution annuelle et une moyenne de 33 lgts / an réalisés contre plus de 1% d'évolution annuelle jusqu'à 2008.

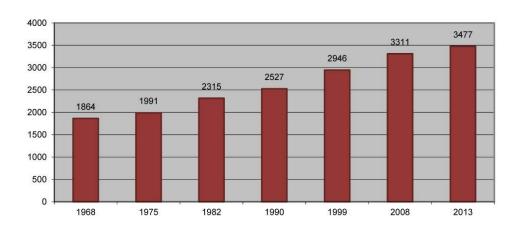
Ce taux de croissance du nombre de logements explique en grande partie la baisse de la population sur cette même période. La commune n'a pas construit assez et elle a donc perdu de la population.

Pour rappel, les objectifs du SCoT de la région urbaine grenobloise sont fixés à 5.5% / 1000

habitants / an minimum, soit 42 logements par an pour TULLINS et ceux du PLH à 42 logements par an (reprise des chiffres du SCOT) dont 13 logements sociaux.

Période	Taux d'évolution annuel
entre 1968 et 1975	0,95%
entre 1975 et 1982	2,18%
entre 1982 et 1990	1,10%
entre 1990 et 1999	1,72%
entre 1999 et 2008	1,47%
entre 2008 et 2013	0,61%

#### **Evolution des logements**



#### Evolution du nombre de logements

année	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
nb de lgts	1864	1991	2315	2527	2946	3311	3477
evolution entre 2 recensements		127	324	212	419	365	166
pourcentage d'évolution		6,81%	16,27%	9,16%	16,58%	12,39%	5,01%
pourcentage d'évolution par an		0,97%	2,32%	1,14%	1,84%	1,77%	0,72%

#### 11.2.2. Les typologies

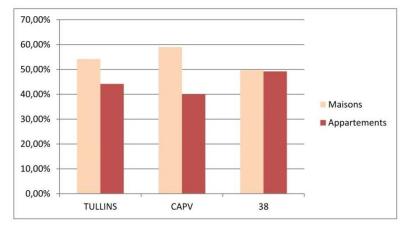
Entre les chiffres du département (comprenant à la fois des communes urbaines et des communes rurales) et ceux de la CAPV (nombreuses communes rurales), Tullins se positionne comme une commune « intermédiaire » : une majorité de 2/3/4 pièces, peu de 1 pièce / au département et des 5 pièces et + dans la moyenne du département mais en plus faible proportion que dans la CAPV

Une tendance que l'on retrouve dans la répartition maisons / appartements : CAPV forte dominante de maisons, département égalité,

Tullins maisons dominantes - marquée.

Il y a peu d'évolution de la répartition du nombre de pièces entre 2008 et 2013.

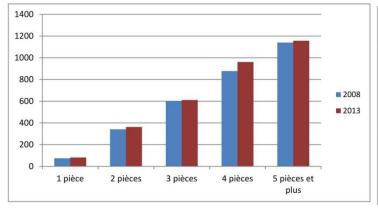
la composition des logements ne correspond pas celle des ménages (seulement 14% de 1 et 2 pièces pour 31 % de ménage d'1 personne), les élus de la commune estiment que le im m obilier parc correspond pas à la demande privée (demande pour de l'individuel et de grands logements, alors que les collectifs qui ne se vendent pas).

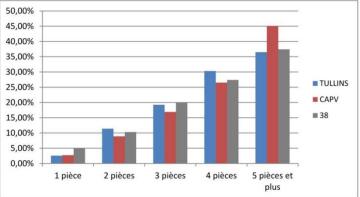


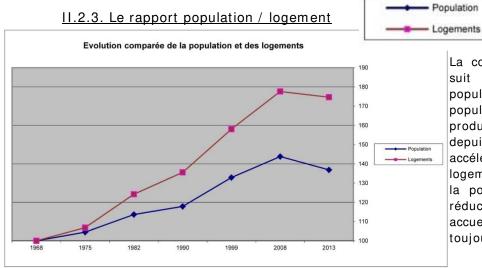
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
TULLINS	2,55%	11,41%	19,26%	30,30%	36,48%
CAPV	2,70%	8,90%	17%	26,50%	45,00%
38	4,90%	10,30%	19,90%	27,40%	37%

## **TULLINS**Résidences principales selon le nombre de pièces

S 275 S 250	2008	%	2013	%
Ensemble	3034	100	3172	100
1 pièce	74	2,44%	81	2,55%
2 pièces	341	11,24%	362	11,41%
3 pièces	603	19,87%	611	19,26%
4 pièces	877	28,91%	961	30,30%
5 pièces et plus	1140	37,57%	1157	36,48%







La courbe de production de logement suit celle de l'accroissement de la population. Cela montre que l'arrivée de population est concomitante à la production de nouveaux logements depuis 1975. Depuis 1975, on note une accélération de la production de logement par rapport à la croissance de la population ce qui correspond à la réduction de la taille des ménages. Pour accueillir la même population il faut toujours plus de logements.

Évolution comparée population / logement (indice 100 en 1975)

#### Scénarios d'évolution de la population :

	Population des ménages						
	Scénario tendanciel (1%/an)	intermédiaire 1,5%/an	forte évolution 2%/an	faible évolution 0,6%/an (SCOT ?)	faible évolution 0,5%/an	évolution 0,7%/an	évolution 0,8%/an
2015	7760	7760	7760	7760	7760	7760	7760
2016	7830	7876	7915	7807	7799	7814	7822
2017	7900	7995	8074	7853	7838	7869	7885
2018	7971	8114	8235	7901	7877	7924	7948
2019	8043	8236	8400	7948	7916	7980	8011
2020	8116	8360	8568	7996	7956	8035	8075
2021	8189	8485	8739	8044	7996	8092	8140
2022	8262	8612	8914	8092	8036	8148	8205
2023	8337	8742	9092	8140	8076	8205	8271
2024	8412	8873	9274	8189	8116	8263	8337
2025	8487	9006	9459	8238	8157	8321	8404
2026	8564	9141	9649	8288	8198	8379	8471
2027	8641	9278	9842	8338	8239	8438	8539
2028	8719	9417	10038	8388	8280	8497	8607
différence 2028-2015	959	1657	2278	628	520	737	847
Logements nécessaires	417	721	991	273	226	320	368
Logts à produire /	20		70	0.1	47	05	
an	32	55	76	21	17	25	28

Différents scénarios ont été testés pour intégrer le nombre de logements à produire pour accueillir cette population.

Au vu de l'historique et du réalisme du marché, les élus ont choisi de retenir le scénario prévoyant une croissance de +0.7% / an et nécessitant la production de 25 lgts / an.

## Par ailleurs, Le calcul du point mort indique que pour maintenir sa population, la commune doit construire au minimum 40 logements par an.

		CALCUL DU P	OINT MORT EN	TRE 2008 ET 2	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)	
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	
Renouvellement	20					•	
R=C-TL08-13		F	?=		125		
Desserrement des ménages	ne:			-	- 1		
D=(PM08/TMM2013)-RP08		D	)=	- J	49		
Variation résidences secondaires et logements vacants							
RSLV08-13=RS08-13+LV08-13		RSLV	12-07=	- 9	27		
Point mort 2008-2013							
PtM08-13=R+D+RSLV08-13		PtM07-12 (I	ogements) =		201		
	PtM annuel (logements/an) =				40.18		
Effet démographique (carence en logements pour maintenir le nive	eau de populatio	n)					
C-PtM-08-13   logements totaux 89							

Grâce à ce point mort et à différentes hypothèses d'évolution de la population, on peut estimer le rythme de construction nécessaire pour arriver à cet objectif :

- Croissance de 0,6% / an (tendance du SCOT) = 61 lgts / an à réaliser
- Croissance de 0,7% / an (intermédiaire) = 65 lgts / an à réaliser
- Croissance de 0,9% / an (moyenne de la commune) = 72 lgts / an à réaliser
- Croissance + forte de 1,5% / an = 96 lgts / an à réaliser
- Croissance très forte de 2% / an = 116 lgts / an à réaliser

Il est à noter que l'intégration du point mort et le phénomène de décohabitation de plus en plus marqué rendent difficile la comparaison des chiffres sur les dernières périodes intercensitaires et le prévisionnel cidessus. Ainsi, ce prévisionnel prévoit bien le besoin de proposer 65  $\lg ts$  / a pour permettre une croissance de  $\pm 0.7\%$  / an de la population.

Au vu de ces différents éléments (évolution de la population et nombre de logements nécessaires liés), dans le cadre de la réflexion sur le PLU et du dimensionnement du développement, l'hypothèse de croissance retenue par la commune est la suivante :

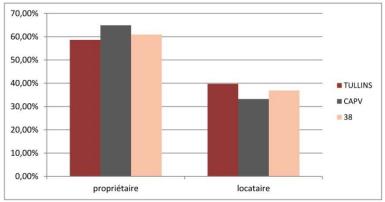
65 lgts / an

Soit 0,7% de croissance / an

Et 780 lgts à réaliser (le SCOT prévoit 500 lgts minimum) sur 12 ans et 8500 habitants en 2028

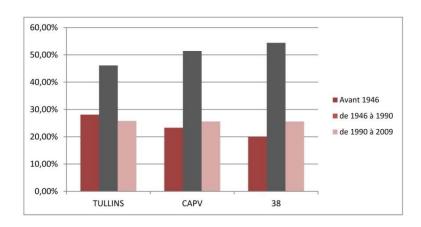
#### II.2.4. Le statut d'occupation

Concernant le statut d'occupation des résidences principales, le pourcentage de locataires est légèrement supérieur à celui du département de l'Isère mais bien plus important que celui de la CAPV avec environ (près de 40% pour Tullins contre 37% pour le département et 33% pour la CAPV). On constate le même phénomène sur les logements HLM qui représente plus de 16% du nombre total de logements occupés (12% pour la CAPV et 14% pour le département).



Ancienneté du parc de logement

Tilleterintete da pare de leg	-		
	TULLINS	CAPV	38
Avant 1946	28,10%	23%	20,00%
de 1946 à 1990	46,10%	51,40%	54,40%
de 1990 à 2009	25,80%	25,60%	25,60%



Statut d'occupation en 2013

	TULLINS	CAPV	38
propriétaire	58,60%	64,90%	61%
locataire	39,70%	33,20%	36,90%
dont HLM	16,20%	12,60%	13,90%
logé gratuitement	1,70%	1,90%	2,20%

#### II.2.5 Le logement social et le PLH

Le parc de logement social de TULLINS compte 625 logements au 01/01/2017 soit environ 19.00% des résidences principales (3290 résidences principales).

POPULATION MUNICIPALE AU 01/01/2017 (RGP 2014)

7632

PATRIMOINE DES ORGANISMES HLM	523
PATRIMOINE DES BAILLEURS PRIVES	21
EQUIVALENT LOGEMENTS FOYERS	81
TOTAL DE LOGEMENTS SOCIAUX	625

État de l'offre et de la demande en 2015 :

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2015	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2015	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2015
Chambre	0	0	0
T1	21	11	1
T2	97	53	11
T3	164	48	14
T4	183	21	21
T5	57	10	3
T6 et plus	3	1	0

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2015	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2015
OPAC DE L'ISERE	239	24
S.A. DAUPHINOISE POUR L'HABITAT - SDH	236	21
IMMOBILIERE RHONE ALPES	29	3
ACTIS OPH DE LA REGION GRENOBLOISE	14	1
SOCIETE D'HABITATIONS DES ALPES SA HLM PLURALIS	5	0
UN TOIT POUR TOUS-DEVELOPPEMENT	2	1

Au 10/01/2017, 125 demandes (70 Tullinoises et 55 hors Tullins) de logements sociaux sont recensées.

Le PLH 2019-2024 arrêté le 24 Avril dernier fixe comme objectif pour TULLINS la production de 16 logements sociaux par an soit 75 logements d'ici à 2024.

Rappel du tableau de production de logements du PLH

	Objectifs de pro	oduction PLH 20	19 - 2024	Evolution	taux SRU	Estimation
Communes	Global	Social	%	1 <sup>er</sup> janv. 2017	1 <sup>er</sup> janv. 2025	taux de croissance de la population 2014 - 2025
otal Pays Voironnais	3 955	927	23%	16,33%	17,1%	+0,7 %/an
ille-centre, objectif min	imum :		10000	N. S. Santa State	1000 7 83	
oiron	1 000	250	25%	25,02%	25,3%	+1,1%
oles principaux, objecti	f minimum :					
oreppe	450	135	30%	21,01%	22,1%	+0,1%
Moirans	450	135	30%	19,99%	21,4%	+0,8%
ullins	250	75	30%	19,00%	20,0%	+0,3%

Les chiffres de production de logements et d'évolution du PLH sont basés sur ceux du SCOT qui prévoit une croissance assez faible (+0.3% de taux annuel de croissance de population).

Le PLU a choisi de prévoir une croissance plus optimiste (+ 0.7% de taux annuel de croissance de population) ce qui induit nécessairement d'offrir plus de logements.

Quoiqu'il en soit, l'objectif commun est d'atteindre à l'échéance des 2 documents, le taux de 20% de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales pour la commune de Tullins.

#### Principaux éléments de diagnostic et d'enjeux du PLH

#### Des besoins en logements à satisfaire pour conserver l'attractivité de la commune

Une croissance démographique en baisse mais légèrement supérieure à celle du Pays Voironnais liée à l'arrivée de nouveaux ménages. Cette attractivité est notamment due à la proximité de l'autoroute. Durant les dix dernières années, la commune a connu un renouvellement d'un tiers de sa population; les arrivées concernent essentiellement des familles biactives ayant des enfants adolescents/jeunes adultes.

Le vieillissement de la population est plutôt moins marqué qu'à l'échelle du Pays Voironnais, car il est pallié par l'arrivée de nouveaux ménages plus jeunes. La commune est plutôt bien dotée pour satisfaire cette population âgée avec notamment une MAPAD et un foyer pour personnes âgées (+ long séjour de l'hôpital).

La baisse continue de la taille moyenne des ménages conduit à un besoin accru de logements.

La population dispose de revenus inférieurs à la moyenne du Pays Voironnais comme la majorité des pôles urbains mais avec de nouveaux arrivants ayant des revenus plus importants et participant ainsi au renchérissement du foncier.

#### Une dynamique de construction à poursuivre, avec comme enjeu la diversification de l'offre

L'offre de logements est répartie de façon relativement équilibrée entre maisons individuelles (56%) et appartements. Toutefois, il s'agit de grands logements en inadéquation avec la demande actuelle liée à la baisse de la taille des ménages.

Avec 35 logements en moyenne mis en chantier annuellement, l'offre nouvelle en logements s'est fortement développée. 44% de ces logements mis en chantiers entre 2006 et 2011 sont des logements collectifs.

Le parc locatif est important avec près de 40% de résidences principales occupées à titre de location en 2008.

Au 1er janvier 2011, la commune de Tullins compte 531 logements sociaux « ordinaires » et 73 places en foyers. Le parc social représente 18.71% du parc de résidences principales. Il manquerait 42 logements locatifs sociaux au titre de la SRU. Les demandeurs de logement social sollicitent à 55% des logements de type T2/T3. Ces demandes émanent principalement de personnes seules (après séparation) et de jeunes retraités souhaitant quitter leur logement trop grand.

#### Perspectives et principaux enjeux identifiés

La commune de Tullins entend poursuivre la densification du centre et limiter le développement dans les autres secteurs. La mise à l'urbanisation du secteur dit de Salamot, pour lequel la commune a réalisé une modification de son PLU, est essentiel pour la mise en œuvre du PLH.

En termes de réhabilitation du parc public, deux groupes nécessiteraient une intervention : la Contamine et la Cressonnière. Les loyers pratiqués sont bas, ces opérations concentrent une population fragile. Les problèmes de cohabitation entre les habitants s'accentuent.

Concernant le parc privé, le bâti dégradé est important, la faible qualité des logements génère des charges de chauffage lourdes pour les ménages. Peu de dossiers ont été présentés dans le cadre du PIG car les propriétaires bailleurs arrivent à louer à des personnes dans l'urgence des logements indécents.

#### II.2.6. Le marché local de l'habitat (Source : observatoire des notaires de l'Isère 2013)

En 2017, le marché est fluide, mobile et « sain ». Pour l'ancien (ou l'existant), nous n'avons pas encore atteint les prix d'il y a 10 ans. A la différence, le neuf se reprend.

Le marché de l'immobilier a connu plusieurs facteurs favorables :

- Des taux d'intérêt toujours très attractifs
- Une stabilité des prix.
- Le prêt à taux Zéro
- Le succès du dispositif Pinel pour les investissements dans le neuf.

Le marché de l'immobilier est très varié en Isère. Alors que nous aurions tendance à penser qu'il s'agit surtout de vente d'appartements neufs ou existants, nous constatons que près d'une vente sur deux concerne une maison, soit existante, soit à construire après acquisition d'un terrain à bâtir. La sociologie des acquéreurs est différente suivant les secteurs.

#### Marché de l'immobilier VOIRONNAIS - ST MARCELLIN BIEVRE (par Philippe LINTANFF, notaire)

Le secteur Voironnais St Marcellin et le secteur Bièvre ont une proximité géographique mais correspondent à plusieurs secteurs immobiliers distincts.

La Bièvre et St Marcellin Vinay, voir Tullins, sont assez similaires en terme de nature de biens et de structure du marché immobilier même si les prix ne sont pas identiques.

Ce sont des secteurs ruraux et semi ruraux, portés par les ventes de maisons et de terrains à bâtir.

Le marché du terrain à bâtir est dynamique avec des prix à portée de budgets faibles.

Sur ces zones, les appartements anciens, d'une valeur vénale basse empêchent le marché du neuf de s'installer durablement.

Voiron a clairement un niveau supérieur en prix pour le neuf, les maisons et les terrains à bâtir, pas forcément pour les logements collectifs anciens.

Il s'agit donc plus d'un secteur défini par un périmètre géographique qu'une unicité statistique ce qui rend difficile une analyse globale.

Toutefois, que l'on parle de la Bièvre, du Voironnais, ou de St Marcellin, les chiffres de l'immobilier suivent une logique simple : plus on s'approche de la périphérie grenobloise, plus les prix augmentent.

Pour les appartements anciens, St Marcellin est au bas de l'échelle : 1 260 euros du m2, un prix pour un appartement à rafraîchir, les biens pour une rénovation plus lourde étant vendue autour de 1 000 euros du m2.

Des prix au m2 sous cette fourchette ne sont pas rares.

Rives est à 1 490 € mais, dès Vinay, où en distance on gagne une sortie d'autoroute, une station de train, et une 15aine de Km, le prix de l'ancien est de 1 610 euros, très proche de Voiron alors que Voreppe grimpe à 2 270 €;

Pour les maisons, on retrouve cette échelle de prix mais les volumes sont bien plus importants sur les secteurs Bièvre et St Marcellin. Clairement, ce secteur intéresse les personnes désireuses de trouver une maison

Ce secteur représente le deuxième volume de vente de maisons anciennes après le Nord Isère.

#### **LOGEMENTS ANCIENS**

En 2009, les prix étaient au plus haut, progressant plus vite que la moyenne, Voiron étant même proche de Grenoble.

Plusieurs programmes immobiliers sont sortis de terre vendus « Aux portes de Grenoble ».

Le secteur est devenu donc moins attractif pour les personnes désirant acquérir un bien avec un revenu moyen.

L'effet a été rapide : les prix du collectif ancien est passé d'environ 1 800 euros à 1 200 euros en un an. Dix ans après, les prix sont encore à moins 26,3 %, moins 28 % pour Rives. A son échelle de prix, Voiron a subi le même sort : moins 25,2% pour Voiron.

#### Revente des immeubles construits en 2008 2009

Des prix faibles de l'ancien qui s'expliquent :

- par les logements vacants existant dans le centre-ville ancien et peu réhabilités jusqu'à présent par les propriétaires,
- Par des immeubles avec des prestations moyennes de 3 ou 4 étages sans ascenseur.

#### Acquisition par des primo accédants

Depuis quelques années, ces appartements trouvent preneurs auprès de primo accédant, titulaire d'un premier CDI, capable de rénover le bien. Pour 1 260 € le m2 prix médian avec des taux d'intérêt bas, ils acquièrent des surfaces impossibles à acquérir ailleurs. L'Observatoire fait ressortir cette évolution du pouvoir d'achat : en 10 ans, la surface pouvant être acquise pour un revenu moyen a largement augmenté.

#### Investisseurs

Les investisseurs existent aussi sur ce marché car un calcul simple permet de se rendre compte qu'il n'a pas besoin d'une loi Pinel, refusée par le Préfet à St Marcellin, pour être attractif. Le prix du bien est bas à l'achat mais le prix moyen de location porté par un marché actif se rapproche de la périphérie de Grenoble. Le taux de rendement est donc intéressant.

Le prix de l'ancien est donc faible entre 1 000 € le m2 et 1 700 € le m2 mais a aujourd'hui un volume qui compte tenue de l'offre, est satisfaisant. Les biens en vente trouvent des acquéreurs.

#### LOGEMENTS NEUFS

L'immobilier neuf a été marqué sur les 10 dernières années par un niveau de volume faible, voire certaines années inexistant. Difficile pour un promoteur de vendre en raison de l'écart entre le prix du neuf et de l'ancien, le coût de la construction étant quasiment identique partout. Plusieurs programmes ne sont jamais sortis de terre, d'autres se sont vendus sur une durée importantes.

#### Reprise en 2017

2017 marque une reprise à ce titre. Plusieurs projets sont en cours par des promoteurs ayant réussi à maîtriser le foncier.

#### Exemple d'un programme

Ainsi, un programme d'environ 30 logements s'est très bien vendu à St Marcellin. Le profil des acquéreurs dans ce programme montre l'avenir de ce secteur : Les acquéreurs sont des personnes retraitées, ayant acquis des maisons dans les années 80, 90 ou 2000 et souhaitant aujourd'hui vendre leur habitat individuel pour s'installer dans le centre-ville. Il s'agit d'un programme de qualité avec des prestations.

L'absence de programme neuf sur les 10 dernières années a aussi créé un potentiel d'acquéreurs permettant au secteur de la promotion de repartir.

D'ailleurs, sur St Marcellin, rapidement le manque de terrain en centre-ville et la difficulté liée à la limite de la hauteur des immeubles va se faire ressentir.

Il est vrai que même en 2017, d'autres programmes composés souvent de maisons jumelées et de petit collectif se vendent beaucoup plus difficilement en raison de leur prix et de leurs prestations moindres les rapprochant trop de l'ancien pour un prix largement supérieurs.

En tout cas, la demande est là mais à un prix adapté au secteur : environ 2 600 € à 2 800 € le m2 avec des surfaces moyenne de 70 m2, accompagné de balcon, d'un garage, d'une cave et d'une place de stationnement systématiquement.

#### TERRAINS A BATIR - CONSTRUCTIONS

La baisse des prix et les taux bas ont permis aux couples avec un niveau de revenus moyens, de s'intéresser à nouveau à ces secteurs plus éloignés de GRENOBLE.

La vente de terrains à bâtir est donc portée par le désir de s'installer en maison individuelle, avec un critère principal : la proximité de l'autoroute. Les lotissements bien placés se vendent évidemment beaucoup mieux que les terrains à bâtir même diffus et de plus grandes surfaces mais éloignés de l'axe principal.

Clairement, sur les secteurs BIEVRES, SAINT MARCELLIN VOIRONNAIS, le prix au m2 a augmenté de manière plus importante que le prix des autres biens.

#### Surface des terrains

Conséquence de l'augmentation des prix et de la volonté très perceptible sur notre secteur de densification des zones déjà urbanisées, la surface des terrains à bâtir a diminué.

Le résumé de l'observatoire explique le dynamisme du secteur en matière de terrain à bâtir par « le déplacement du marché vers des parcelles de plus grandes superficies ».

Les petites communes rurales ont purgé les zones en sous-secteur d'habitat (Ah, Nh) qui entraînaient un habitat de bonne qualité (maison avec grand terrain) mais diffus : le fameux mitage.

Ces terrains ont été vendus encore jusqu'à peu grâce à la volonté des maires encourageant le dépôt de déclarations de division ou l'absence de PLU ou de POS et donc l'application du schéma national d'urbanisme permettant une certaine latitude dans la délivrance des permis.

#### Difficultés à venir - Fin du prêt 0 %

Aujourd'hui, on peut toutefois exprimer une inquiétude sur ce marché en raison de la fin du prêt à taux zéro puisque ceux ne sont pas des secteurs tendus. Ce système a clairement permis aux primo accédants de s'installer en maison individuelle sur le secteur du Sud Grésivaudan dans des lotissements faits par des opérateurs nationaux.

En 2017, les lotissements en vente font ressortir des parcelles entre 250 et 500 m2 pour un prix de 148 € à 159 € le m2.

Les derniers terrains diffus non viabilisés sont vendus autour de 70 euros le m2

#### **MAISONS ANCIENNES**

La diminution de la surface des parcelles de terrain à bâtir, la densification par des lotissements et la fin des terrains à bâtir diffus, a enfin un effet sur le dernier type de biens : les maisons anciennes.

Ce marché, principal facteur de l'activité immobilière, est clairement porté par des acquéreurs actifs avec des revenus plus importants mais dont les prix des maisons sur GRENOBLE restent trop élevés ou qui ont la volonté de s'installer à la campagne. Ils animent le marché des maisons plus anciennes intéressés par les prix du secteur, les surfaces habitables et de terrain disponibles.

Pour l'instant, les prix ont augmenté de manière raisonnable (plus 4,3 % en un an, moins 10 % sur dix ans), mais les agences confirment : le manque de biens de ce type à la vente face à une demande croissante entraîne une hausse moins depuis le début de l'année.

#### **BIENS ANCIENS**

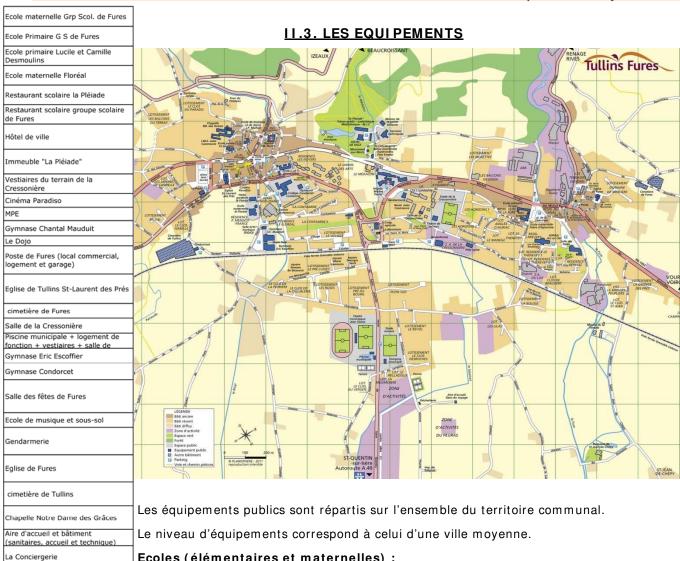
Il existe enfin en ce domaine, un réel marché des maisons et fermes anciennes à rénover qui donne lieu à des prix avant rénovation compris entre 100 000 € pour les biens les plus éloignés des centres urbains et 150 000 € pour les plus proches. Pour ces biens, le budget travaux est largement supérieur au coût d'une construction.

Contrairement au reste du marché, ces biens n'ont pas perdu de valeur sur 10 ans : plus 4 % alors que les maisons des années 70, 80, ... sont toujours à moins 11 % sur 10 ans.

Sur le secteur, une maison aux critères médians (110 m2 habitable, 800 m2 de terrain) au prix de 200 000 € trouvera sauf exception, un acquéreur rapidement.

#### Pour conclure...

2017 est une bonne année pour le secteur ST MARCELLIN, BIEVRE et VOIRONNAIS, grâce au différentiel de prix retrouvé avec le bassin grenoblois, à l'amélioration de la desserte avec le doublement de la voie du train par exemple. Les volumes sont intéressants et en hausse. Les prix profitent d'une augmentation saine et raisonnable et n'ont pas rattrapé les prix d'avant la crise de 2009 quel que soit le type de bien. Seul le prix du terrain à bâtir évolue à mon sens trop rapidement, la hausse (+ 12 % en un an) étant compensée par une baisse de la surface vendue.



#### Ecoles (élémentaires et maternelles) :

- Sur une période récente (2006-2016), les chiffres ci-dessus montrent que les effectifs scolaires sont réguliers malgré des périodes de construction variables.
- Prévisions :

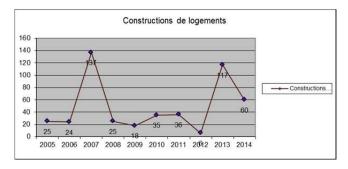
Halte Floréal

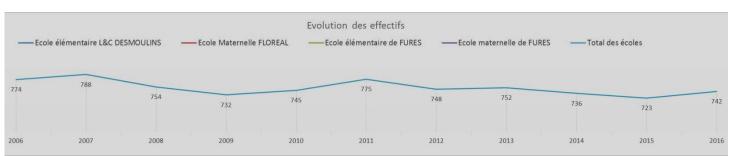
Boulodrome communal

Club House du Tennis estiaires stade annexe rugby

Tribune vestiaires stade Jean Valois

Les textes et graphiques ci-contre sont extraits rapport de présentation PLU dυ réalisé actuel en 2004/2005 par l'AURG.





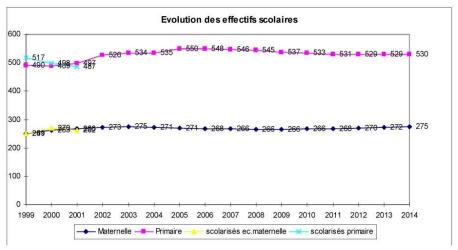
- Ils induisaient 275 élèves en maternelle et jusqu'à 550 en primaire, soit 825 élèves en tout et 32 classes nécessaires.
- Dans la réalité, le nombre maximum d'enfants accueillis a été de 788 (en 2007), pour 31 classes.
- Au vu des prévisions envisagées dans le PLU, il serait opportun de se laisser la possibilité de créer un nouvel équipement en cas de besoin (prévoir un emplacement réservé si nécessaire) même si sa programmation peut s'envisager dans quelques années)
- > Il prévoyait des hypothèses en matière d'évolution des effectifs scolaires qu'il est intéressant d'intégrer :
- L'hypothèse de croissance la plus élevée retenue prévoyait 83 lgt en 2002, 60 en 2003 et 50 en moyenne de 2006 à 2015.

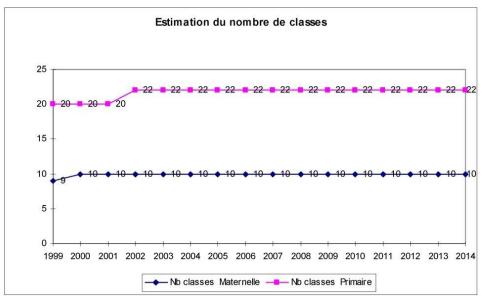
# Hypothèse : 83 logements en 2002, 60 de 2003 à 2005 et 50 logements de 2006 à 2015.

Cette hypothèse de développement très fort, surtout en 2002 le effectifs maternels seraient orientés à la hausse ils atteindraient 275 élèves en 2010. Les 10 classes seraient justifiées sur toute la période.

Pour le primaire la situation serait très tendue dès la rentrée 2002 ; il faudrait 22 classes (+ 2) pour scolariser plus de 525 élèves (+40 élèves environ). Les effectifs atteindraient même 550 élèves en 2005.

#### 22 classes seraient nécessaires jusqu'en 2014.



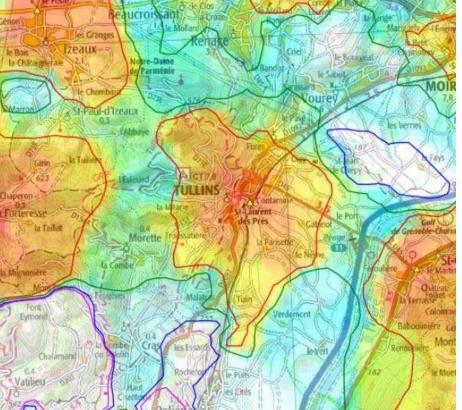


#### Les réseaux numériques

La couverture numérique de la commune est plutôt bonne et permet un développement en conséquence, en particulier dans la partie la plus centrale du territoire.



# Source : DREAL Rhône-Alpes, Réseaux et énergie (application Carmen)

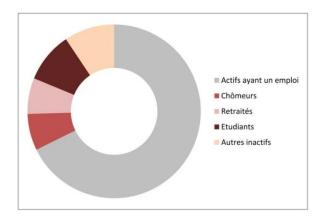


#### II.4. L'EMPLOI

#### II.4.1 La population active

En 2013, TULLINS compte 4 813 personnes âgées de 15 à 64 ans dont 3 571 sont déclarés actifs (67% d'actifs ayant un emploi et 7.1% de chômeurs). La population active représente donc 74.2% de la population en âge de travailler et a légèrement diminué depuis 2008 (74.6%).

Le taux d'attractivité du territoire se maintient malgré la crise économique et qui correspond à la moyenne du département (ration du nombre d'emplois sur la commune sur les actifs résidents) : 0,78 en 2013, 0,77 en 2008 (département : 0,8 en 2012)



EMP T1 Population de 15 à 64 ans par type d'activités	2008	2013
Ensemble	4878	4813
Actifs en %	74,6	74,2
Actifs ayant un emploi en %	67,8	67
Chomeurs en %	6,8	7,1
Inactifs en %	25,4	25,8
Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	9,4	8,9
Retraités ou préretraités en %	6,7	8,6
Autres inactifs en %	9,4	8,3

Nombre de chômeurs

Taux de chômage en %

Taux de chômage des hommes en %

Taux de chômage des femmes en %

Part des femmes parmi les chômeurs en %

EMP T5 Emploi et activité	2008	2013
Nombre d'emplois dans la zone	2591	2533
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	3326	3247
Indicateur de concentration d'emploi	77,9%	78,0%
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	60,0%	58,7%

La part d'actifs correspond à celle de la CAPV (74,8%) et à celle du département (74,4%).

Le pourcentage de chômeurs dans la population active est plus faible (7,1% en 2013) que celui du département (8,4% en 2013) (en 2008, le taux était identique à celui du département), en revanche le taux de chômage augmente entre 2009 et 2017 passant de 9.6% à 12.1%. Il est à noter que le taux de chômage des femmes est plus faible que celui des hommes.

Ces taux de chômage sont supérieurs à celui observé au niveau du département de l'Isère (7,8% en 2013) et à celui de la CAPV (10.7% en 2014).

# 25-54 ans 212 Actifs en 2013 181 212 1350 femmes hommes 1422 hommes

2014

431

12.1

12,6

11,6

45,5

2009

345

9.6

8,7

10,6

52,6

#### II.4.2. Les emplois à TULLINS

Une dominante d'employés et d'ouvriers dans les CSP en 2013 qui représentent plus de 50% des emplois, moyenne observée sur les territoires de comparaison (46% pour le département et 49% pour la CAPV).

Les professions intermédiaires représentent 1/3 des emplois et les cadres seulement 10% (16% dans la CAPV en 2013 et près de 20% à l'échelle du département).

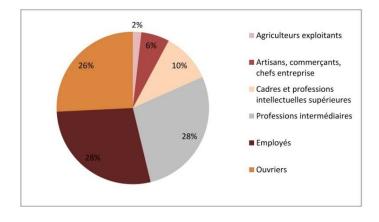
Les artisans / commerçants / chefs d'entreprises sont également peu représentés avec seulement 6% des emplois (8% CAPV et 7% département).

Plus de la moitié des établissements sont dans le commerce / transport services divers (54%).

Plus d'1/3 des postes salariés (34% sur Tullins) sont dans les mêmes domaines (comme sur la CAPV où la proportion est encore plus importante).

Presque 1/3 dans l'administration public / enseignement,..à Tullins (proportion 2 fois plus importante que dans la CAPV).

Le 3<sup>ème</sup> 1/3 répartis quasi équitablement entre industrie et construction (alors qu'à l'échelle de la CAPV l'industrie domine nettement).



CEN T2 postes salariés par secteur d'activité en 2014 - CAPV

Ensemble	28 084
Agriculture	103
Industrie	6701
Construction	2185
Commerces, transport, services diverses	10643
Administration publique, enseignement santé,	
action sociale	4059

CEN T2 postes salariés par secteur d'activité en 2013 - commune de TULLINS

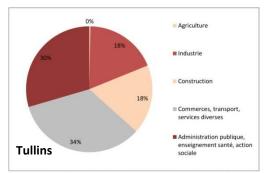
3 - Commune de TOLLIN	cell 12 postes salaries par secteur à activité en
2139	Ensemble
7	Agriculture
396	Industrie
381	Construction
723	Commerces, transport, services diverses
632	Administration publique, enseignement santé, action sociale

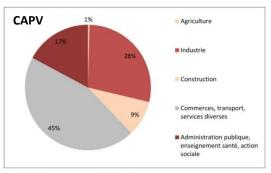
#### PREMIERE PARTIE DIAGNOSTIC : Chapitre II Analyse thématique

CEN T1 - Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2013

Source : Insee, CLAP

	Nombre	%
Ensemble	691	100
Agriclture, sylviculture et pêche	35	
Industrie	58	8,5
Construction	93	14,8
Commerce, transports, services divers	394	54,3
dont commerce et réparation automobile	114	19
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	111	22,5





EMP T7 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2013 - commune de Tullins

Source : Insee, RP2013 exploitation complémentaire lieu de travail.

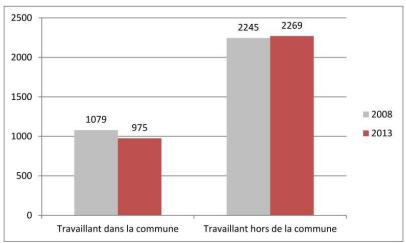
	Nombre	%
Ensemble	2583	100
Agriculteurs exploitants	47	1,8
Artisans, commerçants, chefs entreprise	155	6,0
Cadres et professions intellectuelles supérieures	272	10,5
Professions intermédiaires	721	27,9
Employés	723	28,0
Ouvriers	666	25,8

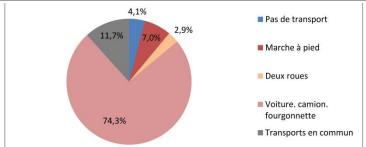
De moins en moins d'actifs travaillent dans la commune.

L'équipement automobile des ménages évolue vers une diminution du nombre de ménages possédant deux voitures ou plus.

En 2013, cette proportion est nettement inférieure à celle de la CAPV (46,1%) et légèrement supérieure à celle du département (40,5%).

Plus de 74% des actifs utilisent leurs voitures pour se rendre au travail (même chiffre que le département, 77% pour la CAPV), moins de 12% utilisent les transports en commun (chiffres identiques sur autres territoires)





Equipement automobile des ménages

Taux de motorisation	TULLINS		CAPV	Isère	
	2008	2013	2013	2008	2013
au moins 1 emplacement réservé au stationnement	61,3%	62,7%	71,5%	65,1%	66,1%
Au moins une voiture	87,4%	87,0%	89,4%	85,2%	85,4%
Une voiture	45,1%	45,9%	43,3%	44,9%	44,9%
Deux voitures ou plus	42,3%	41,2%	46,1%	40,4%	40,5%

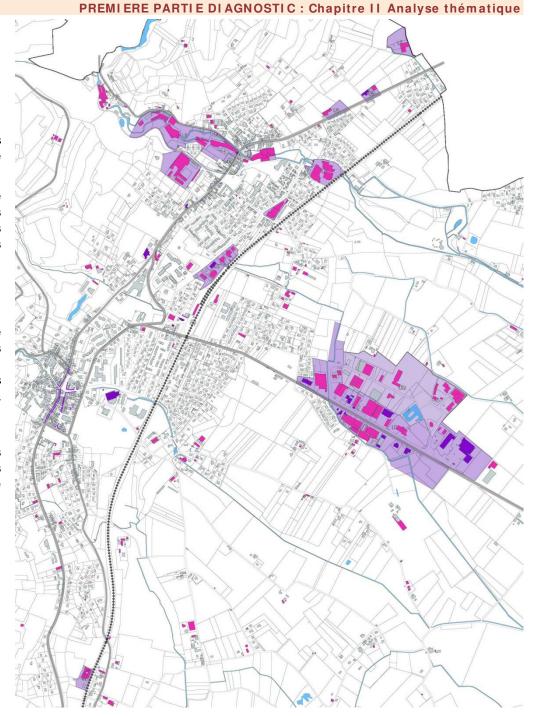
#### II.5. L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

Il n'existe aucun recensement des activités présentes sur le territoire communal

La cartographie ci-contre identifie les activités artisanales et industrielles (en rose), les zones d'activités inscrites au PLU (secteurs violet) et les commerces (en violet foncé).

La zone du Peuras située en entrée de ville depuis l'autoroute apparait comme la zone d'activités la plus importante de la commune.

La question du maintien et du devenir de ces activités sont des éléments forts pour le devenir du territoire.



#### II.5.1. Les activités commerciales

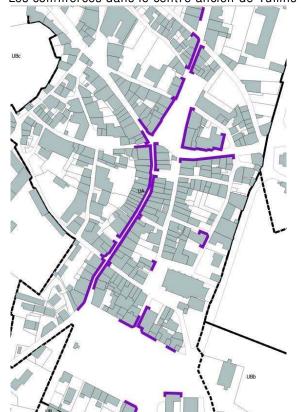
Sur la commune de TULLINS, l'offre commerciale est répartie en plusieurs sites :

- la zone du Peuras le long de la RD 45 accueille quelques commerces dont plusieurs supermarchés.
- Le centre-ville ancien de Tullins propose une offre étoffée de commerces de proximité accompagnés également par un supermarché en bordure Est du centre ancien.
- Le centre ancien de Fures quant à lui accueille également un certain nombre de commerces de proximité principalement répartis le long de la RD 1092
- Quelques commerces moins structurés viennent compléter l'offre dans le tissu diffus.

#### PREMIERE PARTIE DIAGNOSTIC : Chapitre II Analyse thématique

Les commerces dans le centre ancien de Tullins









Comme sur de nombreux territoires, les commerces des centres anciens connaissent des difficultés pour perdurer ou développer leurs activités. Les difficultés d'accès (rues piétonnes ou places de stationnement trop éloignées ou insuffisantes), la vétusté de certains bâtiments, la difficulté pour s'agrandir ou se mettre aux normes, conduisent les commerçants à déserter de plus en plus ces quartiers difficiles économiquement. Le centre ancien de Tullins possède aussi l'inconvénient de ne pas être traversé par des axes structurants ce qui rend encore plus difficile le développement de ces commerces locaux qui aimeraient se situer sur des axes plus





#### II.5.2. Les activités industrielles et de production

La zone industrielle du PEURAS accueille une grande partie des entreprises installées à TULLINS. C'est désormais une zone communautaire sous compétence de la communauté d'agglomération du Pays Voironnais. Elle accueille des activités très variées allant de l'activité commerciale (supermarché) à l'accueil d'industries ou d'entreprises de grande taille (Eur'Ohm, Groupe Perraud,...) et d'activités artisanales de petite taille.

Son développement est extrêmement, limité puisque sur les quelques terrains restant disponibles plusieurs sont grevés d'inconstructibilité (hachuré rouge). Il reste seulement 4 terrains encore urbanisables (hachuré violet). Son extension est en cours d'études par la CAPV.

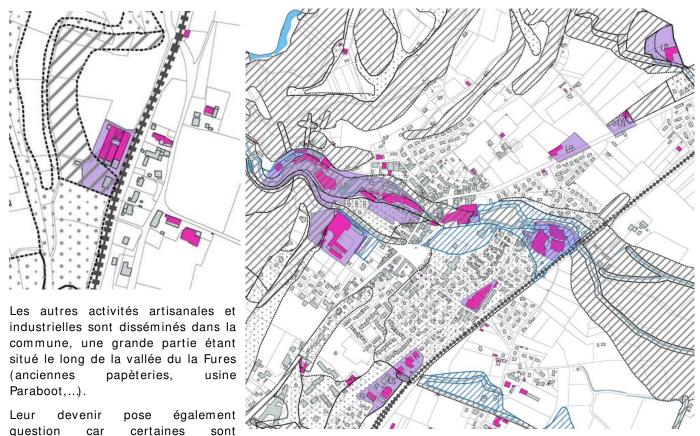
concernées par des risques naturels importants rendant leur réutilisation

compliquée.



L'activité « carrière » au sud du centre ancien de Tullins

Les autres activités de la commune



De la même manière le devenir des activités isolées doit être questionné dans le cadre de la réflexion PLU. Le maintien de zones dédiées aux activités est important afin de conserver une mixité et des emplois sur la commune mais la localisation de certaines activités commerciales isolées est peut-être à revoir.

#### II.5.3. L'agriculture



Les chiffres sont issus du recensement général agricole (RGA) de 1970, 1979, 1988, 2000 et 2010.

Il est à noter que pour le RGA : une exploitation comprend au moins 1 hectare ou 6 brebis mères ou 10 ruches. La surface agricole utilisée est celle exploitée par les agriculteurs de Tullins, elle peut être située sur différentes communes.

#### Les principaux éléments à retenir :

Un nombre d'exploitations et une SAU communale en constante diminution.

Une SAU moyenne en constante augmentation à mettre ne lien avec la diminution du nombre d'exploitations, le statut juridique et la SAU selon ce statut : de moins en moins d'exploitations individuelles, la création de GAEC, la diminution de la SAU des exploitations individuelles et l'apparition de SAU pour les GAEC.

#### **Exploitations et SAU**

Années	1970	1979	1988	2000	2010
Nb d'exploitations	137	120	78	67	48
SAU carto					
communale	1423	1423	1314	1374	1244
SAU moyenne par					
exploitation	10,4	12	16,8	19	25,9

En 2000 un état des lieux des successions assez préoccupant avec seulement 5 exploitations avec successeurs et 34 sans.

Une variation des âges des chefs d'exploitation irrégulière avec une augmentation de la proportion des moins de 40 ans et des plus de 55 ans depuis 2000.



#### Commune de TULLINS – PLU – Rapport de présentation PREMIERE PARTIE DI AGNOSTIC : Chapitre II Analyse thématique

Statut juridique des exploitations

571.0	2000	2010
Tous statuts	67	48
Exploitations individuelles	64	41
GAEC	donnée soumise au secret statistique	4
EARL avec chef d'exploitation		donnée soumise au secret statistique
EARL avec plusieurs coexploitants		donnée soumise au secret statistique
autres		

SAU (ha)

	2000	2010
Tous statuts	1254	1244
Exploitations individuelles	1113	833
GAEC	donnée soumise au secret statistique	296
EARL avec chef d'exploitation		donnée soumise au secret statistique
EARL avec plusieurs coexploitants		donnée soumise au secret statistique
autres		donnée soumise au secret statistique

Qui succèdera au chef d'exploitation (âgé de 50 ans ou plus)	Exploitations							
	Ensemble des exploitations		Exploitations non concernées par la question succession		Exploitations avec successeur		Exploitations sans successeur ou inconnu	
	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000
38517 - Tullins	48	67	secret	28	secret	5	29	3



Un cheptel qui évolue selon les recensements y compris à l'intérieur des catégories (plus de bovins mais moins de laitières et plus d'allaitantes entre 2000 et 2010 par exemple)

Un nombre d'exploitations en constante baisse

Une SAU en constante baisse également

Des cultures qui évoluent également entre les différents recensements, plus de fourragère et de vergers et moins de mais entre 2000 et 2010 par exemple

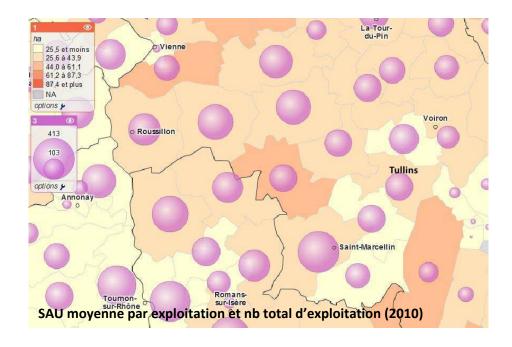
#### Cheptel

5		nb d'animaux		nb d'exploitations concernées			
Type d'animal	1996	2000	2010	1996	2000	2010	
Total bovins	680	698	853	33	20	18	
dont total vaches	337	347	364	29	20	18	
vaches laitières	224	212	186	14	12	9	
vaches allaitantes	107	135	178	13	11	12	
ovins	815	540		10	4		
caprins	402	416		10	4		
equidés	15	55		6	9		
poulets		200	340		15	3	
porcins	9	8		3	4		

#### Cultures

	exploitations en ayant			superficie en ha		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
SAU	78	66	48	1314	1254	1244
Terres labourables	63	52		657	607	
dont céréales	56	49	27	339	422	333
superficie fourragère						
principale	64	42	30	597	496	591
dont superficie toujours en herbe	63	39	30	482	412	504
blé tendre	25	19	14	21	37	72
orge et escourgeon	13	12	9	15	18	19
mais	52	45	25	296	361	233
						donnée soumise au
oléagineux	33	12	3	191	83	secret statistique
vergers 9 espèces		46	36		219	267
jachères	4	5	3	6	17	9

Une SAU moyenne et un nombre d'exploitations dans la moyenne des communes limitrophes Des chiffres à la baisse dans tous les domaines : nombre d'exploitations, UTA, SAU, cheptel,...



#### Synthèse des données

	1988	2000	2010
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	81	67	48
Travail dans les exploitations agricoles (en UTA)	98	71	54
SAU (en ha)	1314	1254	1244
Cheptel	1089	901	974
Orientation technico-économique de la commune		polyculture et polyélevage	
Superficie en terres labourables	657	607	452
Superficie en cultures permanentes	172	220	268
Superficie toujours en herbe	482	412	504

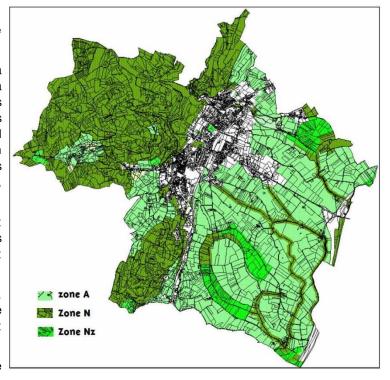
## La prise en compte de l'agriculture dans Le PLU de 2005

De nombreuses réunions de travail avec la commission municipale d'urbanisme, et la profession agricole, ont permis de définir les enjeux spécifiques et la vocation des zones naturelles du territoire communal. Le Plan Local d'Urbanisme, dans sa traduction spatiale, met en œuvre les mesures de préservation nécessaires pour le maintien des milieux humides (ZNIEFF), la qualité des paysages et de l'environnement.

Les espaces à vocation agricole, pouvant accueillir de nouveaux sièges d'exploitations agricoles sans dommage sur l'environnement et le cadre de vie, ont été classés en zone A

Les espaces d'enjeux essentiellement paysagers, patrimoniaux ou écologiques et ceux ne présentant pas une vocation agricole affirmée ont été classés en zones N.

L'ensemble des ZNIEFF inventoriées dans le diagnostic territorial a été classé en zone Nz.



Le PLU permet le renforcement des bourgs de Tullins et de Fures et un développement maitrisé des hameaux les plus significatifs et les mieux équipé, le maintien des espaces de cultures nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes et futures, tout en préservant la qualité des sites naturels et patrimoniaux et des corridors écologiques.

#### Le PLU de 2018

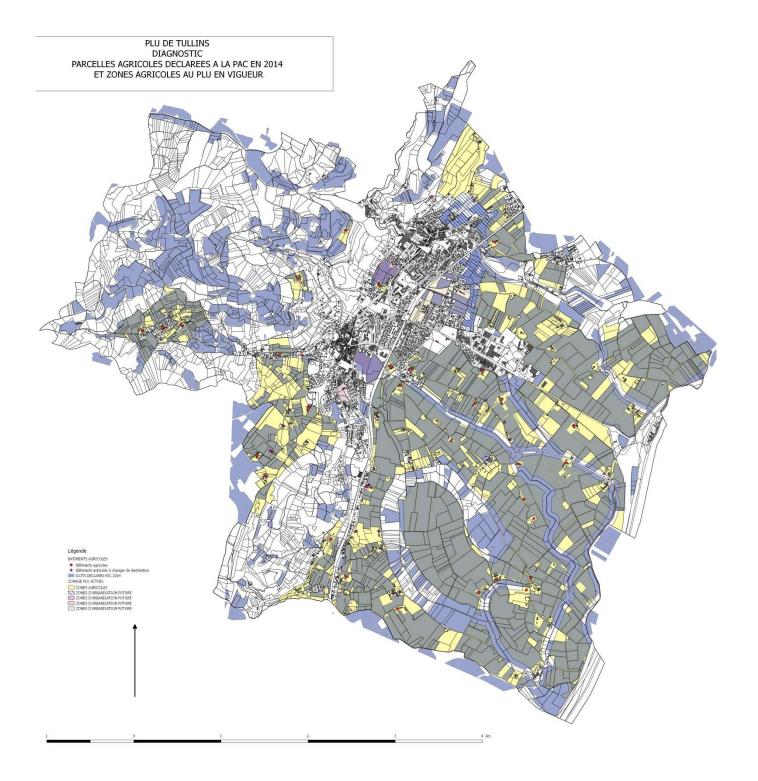
Globalement le principe de préservation des terres agricoles nécessaires aux exploitations existantes ou à venir n'est pas remis en cause au contraire.

Dans cette révision, l'objectif est de dresser un état des lieux des exploitations encore en place (voir chiffres cidessus et carte ci-dessous) afin de permettre leur valorisation si elles ont cessé leur activité (mais peu d'évolutions ont été constatées) et de revisiter le zonage A / N en fonction d'une mise à jour des terres exploitées.

Ce travail a été effectué en partenariat avec les représentants de la chambre d'agriculture et certains agriculteurs au travers de plusieurs réunions.

Comme l'illustre la carte ci-dessous, ont été utilisés comme base de travail : les parcelles déclarées à la PAC en 2014, les sièges et bâtiments agricoles et le zonage agricole du PLU actuel.

La révision du PLU intègre donc les données mises à jour et les besoins recensés par les agriculteurs afin de répondre à leurs besoins.



#### **11.6. LE TOURISME ET LE PATRIMOINE**

#### II.6.1 Le tourisme

La Commune de Tullins n'a pas une attraction touristique majeure. On peut plutôt parler de tourisme à la journée (développement des locations « AIRBNB », une dizaine de locations recensée et 1 chambre d'hôtes) ou de loisirs. Elle ne possède pas d'hôtel (la seule auberge qui existait sur la commune vient de fermer) et les élus considèrent ce fait comme un manque.

L'attraction de loisirs majeure est constituée par le Domaine de St Jean De Chépy.



Ce site organise de la conception d'événements, location d'espaces, restauration, hébergement, activités (sportives, culturelles et environnementales) et animations.

Parallèlement à l'activité économique du Domaine, ArtChépy, l'Association des Amis du Domaine Saint Jean de Chépy (loi 1901), a pour but d'animer les lieux sur les plans culturels et artistiques.

Depuis plus de seize ans, le Domaine Saint-Jean de Chépy investit pour le patrimoine local.

Son château du XIIIème siècle et sa voûte céleste (classée) constituent un élément d'attractivité essentiel pour cette entreprise familiale dont la l'activité est l'accueil et la création d'événements d'entreprises et familiaux.

La propriété est ouverte au public à certaines dates. Les traditionnelles portes ouvertes du 1<sup>er</sup> mai accueillent près de 1000 personnes pour se divertir dans le parc et le château pour un total annuel de visiteurs tout confondu de plus 12 000 par an. Des événements culturels ponctuent la vie du Domaine grâce l'association « Art Chépy » avec, par exemple, le Symposium annuel de sculpture qui se déroule, cette année, du 31 juillet au 11 aout 2017. Lieu d'activités économiques, le Domaine s'est imposé comme un espace de culture, de nature et d'expression sans équivalent en Dauphiné.





Les entreprises et les familles qui décident d'organiser leurs événements au Domaine participent au projet global de conservation du patrimoine et de rayonnement du territoire. Elles peuvent également y participer

#### Commune de TULLINS – PLU – Rapport de présentation PREMIERE PARTIE DIAGNOSTIC : Chapitre II Analyse thématique

directement par le mécénat en aidant l'association Art Chépy qui organise, entre autres, le symposium de sculpture. Le parc accueille une soixantaine d'œuvres d'art à « ciel ouvert » qui ont été réalisées sur place. En outre, l'association programme et anime régulièrement des rencontres culturelles et musicales tout au long de l'année.

ArtChépy a aussi comme mission d'assurer la connaissance et la promotion du patrimoine culturel et historique du Domaine Saint Jean de Chépy.

Les actions menées concernant la création du rucher parrainé par des entreprises locales (18 actuellement) puis le refuge de biodiversité entreprise LPO (fauchage raisonné, désherbage manuel, parcours pédagogique), initiative pionnière en Rhône-Alpes avec sensibilisation du personnel et de la clientèle.



Question gastronomie, la cuisine est maintenant faite sur place en utilisant des produits locaux provenant, entre autres, du verger (fruitiers, noyers..).

2015 marque l'arrivée d'une politique d'économie et de production locale d'énergie : éclairage LED intérieur/extérieur, détecteurs de mouvements... avant la réactivation de la turbine Beylier (1885) témoignage du passé industriel du Domaine.

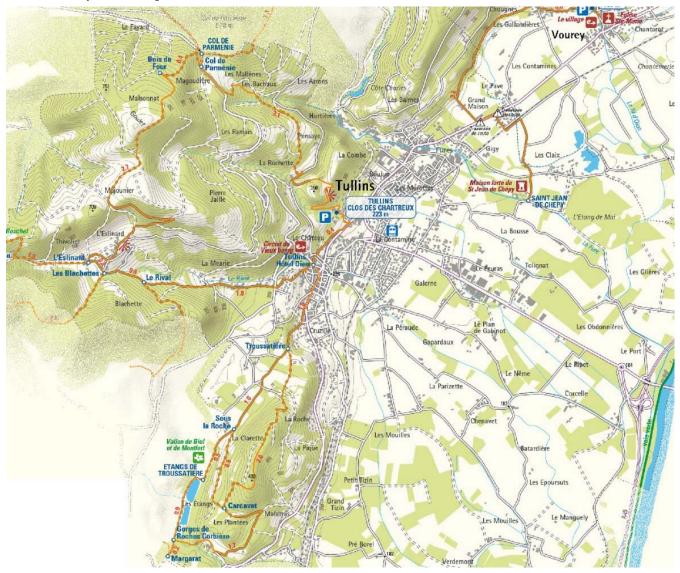
2016 Le jardin bio est lancé en partenariat avec une association d'insertion sociale (les Jardins du Prado). La production est destinée à la cuisine et aux visites du potager pour les clients et visiteurs du Domaine.

2017 restauration de l'Orangerie date du 18ème siècle et son usage visait certainement à protéger des rigueurs de l'hiver, certains arbustes et plantes et de la propriété.

Depuis 2008, un symposium annuel de sculpture est organisé, avec artistes en résidence. Les œuvres ainsi créées in situ et celles mis en dépôt dans le parc constituent aujourd'hui le Chant des sculptures : 60 œuvres à ciel ouvert.

Le domaine souhaite continuer à se développer avec la création d'un Espace événementiel, de parkings ou de nouveaux lodges.

#### La commune possède également des sentiers de randonnée PDIPR



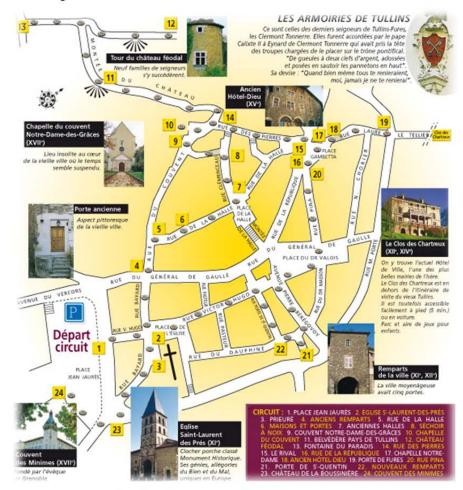
Par ailleurs la commune possède un patrimoine bâti et naturel varié qui peut etre mis en valeur aux travers de différentes mesures dans le PLU.

#### 11.6.2 Le patrimoine

La ville de Tullins possède un patrimoine riche autour de son centre ancien, de la Tour du Château et du Clos des Chartreux.

Ce patrimoine architectural témoigne de l'histoire de la ville.

#### Le Circuit historique



#### Sites classés et/ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques



Eglise Saint-Laurent-des-Prés (XIe)

Clocher : classé Monuments Historiques le 3/02/30.

Le reste de l'édifice : inscription à l'inventaire des Monuments Historiques le 6/01/65.

Intérieur







#### Château de Saint-Jean de Chépy

La tour sud avec ses peintures murales représentants les signes du Zodiaque : classée Monuments Historiques le 28/03/77

Les façades et toitures du château et escalier intérieur : inscription à l'inventaire des Monuments Historiques le 28/03/77





Maison 17 avenue de la Gare

Façade et toitures, grille d'entrée en fer forgé, escalier avec rampe en fer forgé...

Classés Monuments Historiques le 22/10/76

<u>Plusieurs portes inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques</u>

#### Portes Rues de la Halle







Une des plus anciennes portes située rue de la Halle





Porte place Docteur Valois



#### Couvent Notre-Dame-des-Grâces (XVIIe)

La porte d'entrée et les vantaux : inscription à l'inventaire des Monuments Historiques le 1/10/63



#### Chapelle du couvent Notre-Dame-des-Grâces (XVIIe)





La façade, le portail et les vantaux : inscription à l'inventaire des Monuments Historiques le 1/10/63





Intérieur

### <u>Autres sites non classés et non inscrits</u> <u>Chapelle Notre-Dame (XV<sup>e</sup>)</u>







# Tour du Château féodal









Bâtiment Parménie







# Chapelle Saint Véronique



Ex- Institut Médico-Educatif Jules Cazeneuve





Friche usine Guély sur Fures





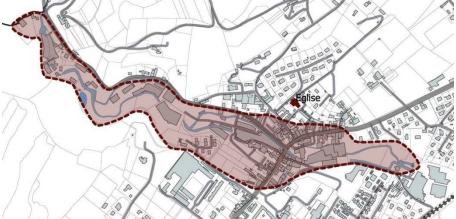
# L'aqueduc historique de la Fure – Canal des Moulins et la vallée industrielle :

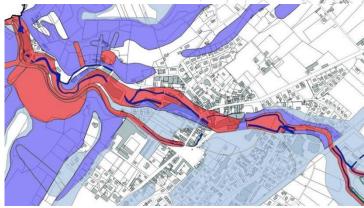
Le travail de l'association « Mémoire et Patrimoine de fures » sur l'aqueduc historique de la Fure — Canal des Moulins sur l'aqueduc est intéressant et doit être valorisé mais il s'inscrit dans un site aux enjeux plus larges de valorisation de la vallée industrielle et de la friche des usines Guély sur Fures ou Paraboot notamment (le problème du classement en zone inconstructible au titre des risques naturels étant une donnée compliquée à intégrer)



- Le village rue de Fures est également intéressant du point de vue de sa forme urbaine
- Ce secteur fait par ailleurs l'objet de préconisations dans le plan de circulation : zone 30, changement de zone pour le parking sur la Rd 1092, l'amélioration des circulations piétonnes
- C'est un lieu de vie (commerces, espaces publics, patrimoine) à valoriser







### Le patrimoine agricole

Dans la plaine agricole de l'Isère ont été » recensés un certain nombre de bâtiments présentant des caractéristiques intéressantes.

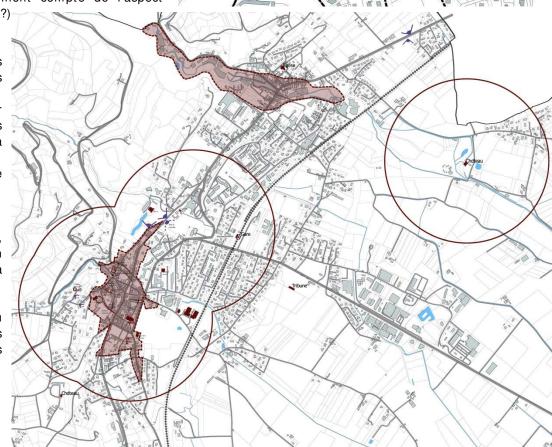
Ce sont essentiellement des granges (pour lesquelles un changement de destination est autorisé) ou des habitations existantes



### Synthèse sur le patrimoine

Deux grands sites à enjeux sur lesquels des précautions doivent être prises :

- 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 le travail sur le zonage et les règles applicables dans ce secteur, 4 zones différentes dans le même périmètre (en rouge le périmètre du site inscrit et en pointillé noir les zones du PLU actuel ); auj par exemple un recul systématique est demandé sur limites séparatives et sur voies, est-ce bien adapté à la problématique ?)
  - sur un certain nombre d'éléments ponctuels tels que les vitrines commerciales (comment faire en sorte qu'elles tiennent compte de l'aspect
- patrimonial ?) 2/ Le site de Fures Il nécessite des études plus approfondies pour identifier
  - les éléments historiques conserver (parties de bâtiments, éléments ponctuels, tracés urbains, etc,....) tout en envisageant sa reconversion (reconstruction s difficiles au vu des risques naturels, quels évolutions possibles ?)



3/ Pour mémoire : Le patrimoine terre / pisé (ville et agricole) : recensement effectué. Intégration règlementaire difficile car chaque cas est unique et des fiches conseils ne semblent pas efficaces.

Pour mémoire le patrimoine agricole

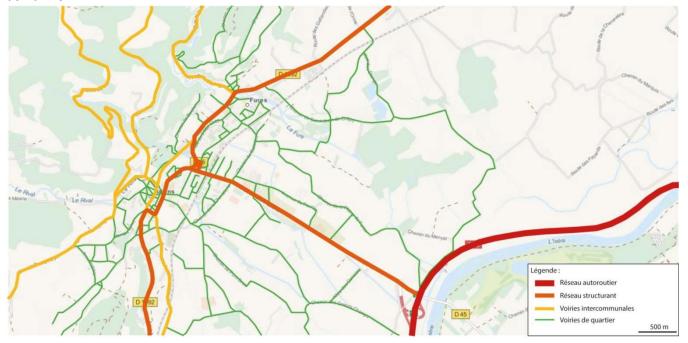
Le patrimoine recensé pourra faire l'objet d'un changement de destination (d'agricole vers habitat).

### 11.7. LES DEPLACEMENTS ET LES RESEAUX DE TRANSPORT

# II.7.1. Le réseau de voiries (extrait du rapport de présentation du PLU de 2005 réalisé par l'AURG)

Le réseau de voiries sur la commune est d'une longueur totale de 75198 mètres.

La commune est localement traversée par l'autoroute A49 Grenoble-Valence (bordure Sud-Est de la commune) Elle bénéficie d'un échangeur autoroutier situé dans le quartier du Port, à proximité de la RD 45 (route de Tullins-Saint Quentin sur Isère). La RN 92 (route de Moiran-Romans sur Isère) longe la plaine de l'Isère puis s'élève en direction de la terrasse de Cras-Chantesse. Cette route traverse les Bourgs de Fures et de Tullins.



Les hauteurs de la commune sont desservies par la RD 153 et la RD 73e. La RD 153 se greffe sur la RN 92 au niveau du Bourg de Tullins et se dirige en direction de Morette (Sud de la commune) La RD 73e relie Tullins à Izeaux via le col de Parménie.

Dans la parie Nord de la commune, la RD 45 emprunte la vallée de la Fure pour rejoindre Renage.

De nombreuses voies communales complètent le réseau routier et permettent la desserte de nombreux hameaux.

Une étude de faisabilité de la liaison entre la RN 92 et la RD 45 à Tullins, déviation Nord-Est de l'agglomération a été établie en 1991. Cette étude s'inscrit dans un projet de déviation complète de l'agglomération de Tullins Fures dont le tracé de principe figure au POS de la commune approuvé en 1999. L'objectif de ce projet est de rabattre le trafic de la RN92, en provenance du Voironnais, vers l'autoroute A49, en évitant la traversée de l'agglomération de Tullins sur un longueur de 2.5 kilomètres. Les trafic observés sont de l'ordre de 8470 véh/jour en moyenne journalière annuelle sur la RN 92 au Nord-Est de Tullins et de 6250 véh/jour sur la RD 45 entre Tullins et l'échangeur de l'autoroute A 49 (valeur 1999)

Au Sud-Ouest de Tullins, le trafic sur la RN 92 diminue à 5470 véh/jour.

Ces valeurs de trafic étaient respectivement de 9200, 6200 et 6800 véh/jour, en 1991 avant la mise en service de l'autoroute A 49. Le projet de déviation établi en 1991 devra être actualisé, notamment en ce qui concerne l'application de la Loi sur l'eau et les dispositions techniques qui en découlent, ainsi que par une étude acoustique et par les mesures de protections éventuellement nécessaires. Les éventuelles adaptations du tracé aux nouvelles données d'urbanisation seront à prendre en compte.

### II.7.2. Le réseau de transports en commun

### 4 compagnies de Taxis sur la commune

### ► Les Transports en commun :

- Transports du Pays Voironnais, Ligne A (Tullins Moirans / Voiron) : 8 arrêts sur la commune et une fréquence qui dépend du rythme scolaire : 9/16 (A/R) bus / jour en période scolaire ; 8/7 toute l'année et 1/3 en vacances scolaires)
- Les Transports Trans'Isère : Ligne 5200 (St Marcellin / Moirans / Grenoble) 15/19 bus / jour en moyenne
- Navettes aéroport Lyon-Saint Exupéry
- Gare SNCF de Tullins : le train est compétitif par rapport à la voiture en heure de pointe :



	Bus	Train	Voiture
Voiron (gare routière) - Tullins	25 à 28 min	X	18 à 25 min
Grenoble (gare routière) - Tullins	38 à 43 min	20 à 25 min	25 à 50 mn
Saint Egrève - Tullins	25 à 30 min	18 min	20 à 30 min
Moirans (gare) - Tullins	13 à 20 min	7 à 9 min	12 à 18 min
Echirolles (gare) - Tullins	X	32 à 48 min	23 min à 1h

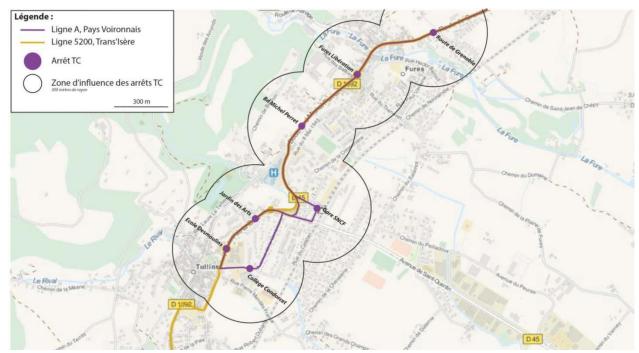




- Covoiturage (1 parc de stationnement)
- ► Service « Multitud »

# II.7.3. Le plan de circulation, phase diagnostic (BE « SCE », juillet 2016, synthèse) :

La majorité de la commune se situe dans l'aire d'influence d'un point d'arrêt



- A l'exception d'Echirolles, ces deux lignes interurbaines permettent de rejoindre les principales communes génératrices de déplacements
- > 3 lieux de vie :
  - Le centre bourg
  - Le secteur de la mairie

Très peu de pôles générateurs à Fures

La zone d'activités

Lo First

Common du Donay,

Le First

Common du Donay,

Co

### II.7.4. Le stationnement

Rappel de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme :

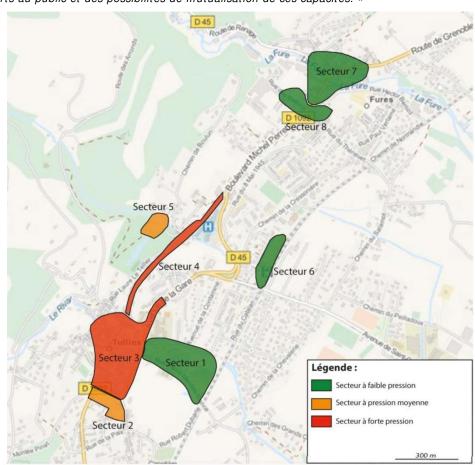
!« Le diagnostic établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Données issues du « plan de circulation, phase diagnostic (BE « SCE », juillet 2016, synthèse) » :

### Le Bilan réalisé en 2014 :

#### Etat des lieux :

- Le stationnement sur la commune est gratuit.
- La commune ne dispose pas d'horodateur.
- La commune possède 2 zones de stationnement avec le disque européen.
- La commune possède des zones de stationnement sans disque européen.
- Au total : 1 512 places de stationnement sur la commune
- Des stationnements illicites concentrés sur les secteurs 3 et 4 : un comportement gênant la circulation des piétons
- Une faible rotation en zones bleue et jaune
- Le parking de la salle des fêtes : un parking sous-occupé
- Un taux d'infraction important





### Localisation et nombre de places de stationnement sur Fures Rte de Grenoble 2 places Rue de la République Square Bicentenaire 4 places Rte de Grenoble Place W. Churchill 10 places 28 places Route de Grenoble Derrière pharmacie Bd M. Perret 22 places 4 places 18 rte de Grenoble Rue du Grésivaudan 3 places Rue Hector Berlioz 137 et 143 Bd M. Perret 2 places P Salle des fêtes Rue des Battoirs 200 places >Zone sans disque 46 places Zone Jaune, disque, limitée à 15 minutes 70 Bd M. Perret Zone Bleue, disque, 2 places Pl. de la Libération limitée à 1h30 46 places



### Stationnement sans disque : Sur le bourg de Tullins

• Place Jean Jaurès : 256

• La Contamine (haut Intermarché): 56

• Rue Pierre Mendès-France : 33

• Gymnases (Mauduit/Escoffier): 36

• Place de la Halle: 7

Pôle d'échange de la gare : 194

• Parking école Desmoulins : 12

• Hôtel de Ville : 52

• Boulevard Michel Perret: 149

Avenue de la Contamine (Collège): 7

Parking en face ex-Chavoutier : 150

### **TOTAL: 952 places sur Tullins**

# Stationnement sans disque:

### Sur le bourg de Fures

• Place de la Libération : 46

Place Winston Churchill: 28

Parking de la salle des fêtes : 200

Square Bicentennaire : 4

Rue des Battoirs : 46

Derrière la pharmacie : 22

Route de Grenoble : 10

### **TOTAL: 356 places sur Fures**

# Stationnement en Zone bleue, avec disque, limité à 1h30.

### Sur le bourg de Tullins

• Rue Général de Gaulle : 20

Place Docteur Valois : 43

• Avenue Pierre Bérégovoy : 9

Rue de la République : 8

Place Gambetta: 10

• Rue Docteur Masson: 3

Square Maximilien Tonnel: 11

Rue Aristide Briand : 23

• Place de l'Eglise : 13

• Avenue de la Gare (Laboratoire) : 23

Rue de la Maire (Espace Emploi): 7

### **TOTAL**: 170

# Stationnement en Zone jaune, avec disque, limité à 15 minutes.

#### Sur le bourg de Fures

N°70 Bd Michel Perret

Entre le 137 et 143 Bd Michel Perret : 2

Au droit du N° 18 Route de Grenoble :

# TOTAL: 7

### Le stationnement en ville, une problématique :

- Entre nécessité pour les commerçants et besoins pour les résidents autour des commerces,
- Pour les lieux uniquement résidentiels où le parc automobile est important,
- Pour les habitants périphériques souhaitant venir en centre ville.

# Stationnement en Zone bleue, avec disque, limité à 1 h 30.

### Sur le bourg de Fures

• Boulevard Michel Perret: 4

• Route de Grenoble : 2

TOTAL: 6

# Stationnement en Zone jaune, avec disque, limité à 15 minutes.

### Sur le bourg de Tullins

• Rue Général de Gaulle : 8

• Avenue Pierre Bérégovoy : 2

• Rue de la République : 2

Rue Jules Cazeneuve : 4

Au droit du n°1 BD Michel Perret : 1

• Place Jean Jaurès (Poste): 1

• Avenue du 11 Novembre : 5

**TOTAL** : 23

# Récapitulatif Bourg de Fures et Bourg de Tullins:

- Places de stationnment en zone bleue : 176
- Places de stationnement en zone jaune : 30
- Places de stationnement autres zones : 1308

### AU TOTAL: 1 512 places de stationnements

### Actions en cours :

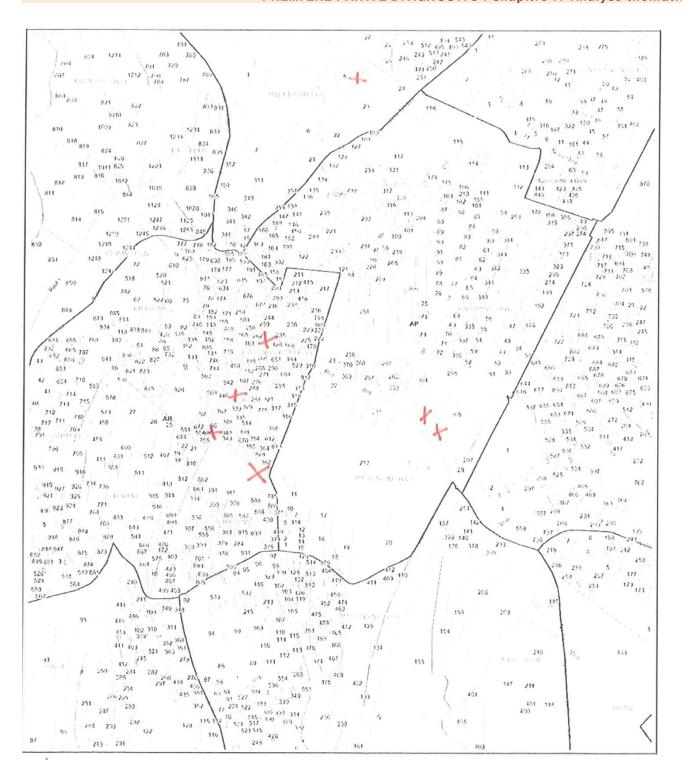
- Renforcement de la présence « sur le terrain » de la Police Municipale, pour :
  - Contrôler le respect des zones bleue et jaune,
  - Verbaliser les contrevenants,
  - Bénéfice de cette action :
  - Augmenter la rotation des véhicules.
- Le recensement général des parkings sur la commune montre une répartition de poches sur l'ensemble du territoire. Chacune répond à un besoin localisé et leur « ampleur » ne nécessite pas d'intervention particulière. Leur devenir est donc peut-être de se densifier.
- La problématique générale concerne plus un manque de places qu'une possibilité de les mutualiser.
- Sans nécessairement les augmenter, il parait donc utile de conserver les poches existantes.
- Pour les véhicules électriques il existe place jean Jaurès une borne qui permet d'alimenter 2 voitures.

### LE STATIONNEMENT VELOS

Lieux	Emplacements	Nombre d'arceaux	Divers
Gymnases	Mauduit /Escoffler	2/3	
DOJO		2/3	
Stade Valois	Vers les tribunes	2/3	
Clos des chartreux	Mairie / Pléiade	4	+ logos motos vers le CCAS
Place Valois	Ajouter un panneau signalisation vélo face à l'ancien labo		
Place Valois	Face à la boulangerie Franchini	2	
Rue général de Gaulle	Face à Métal Destrier	2	
	Vers le kebbab et le coiffeur David and son	2	
Place Jean Jaurès	Entre l'abri bus et l'arbre	2 .	
La Poste	?		

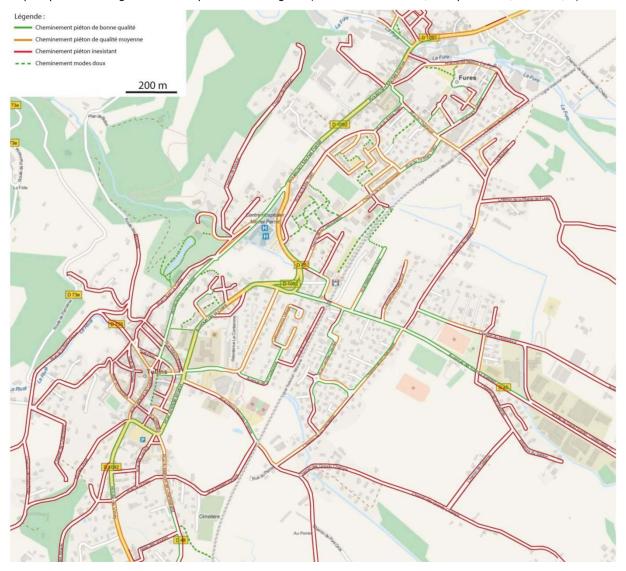
# Localisation des emplacements vélos :





### II.7.5. Les cheminements piétons

- > Des aménagements piétons hétérogènes, discontinus et donc inconfortables
- Des aménagements ne répondant pas aux normes d'accessibilité PMR
- > Des aménagements pas toujours suffisamment sécurisés
- > Un stationnement illicite sur trottoir pouvant gêner le passage des piétons
- Mais quelques aménagements de qualité à souligner (zone de rencontre, rue piétonne, chemin,...)



# II.7.6. Les cheminements cyclables

- > Si quelques aménagements permettent une circulation des vélos en dehors de la circulation automobile, le niveau de service offert aux cyclistes reste relativement incomplet et faible.
- > Il n'existe pas de logique d'itinéraire et les discontinuités d'aménagement ne permettent pas une lisibilité des circulations vélo.
- Les liaisons avec les communes voisines restent également incomplètes voire inexistantes.

### PREMIERE PARTIE DI AGNOSTIC : Chapitre II Analyse thématique



### En synthèse du plan de circulation :

Un cercle vicieux d'usage de l'automobile....

#### Les principaux constats:

- Une bonne accessibilité routière et autoroutière ;
- Une forte motorisation des ménages (87% des ménages ont au moins un véhicule);
- Un stationnement au domicile confortable avec 63% des logements équipés de stationnement privatif;
- Des trajets domicile-travail importants (72% des actifs travaillent en dehors de la commune) :
- Une offre en stationnement attractive avec des disponibilités tout au long de la journée et des stationnements illicites gênant le cheminement des piétons;
- Une offre TC et ferroviaire intéressante mais un niveau de service à renforcer :
- Un réseau viaire peu maillé avec des voiries étroites à double sens;
- Un réseau mode doux discontinu est peu sécuritaire.

### ... un cercle vertueux à initier

#### Effets:

- Dominance de l'usage de la voiture quel que soient le motif et les distances de déplacements;
- Une part modale voiture importante;
  - La voiture est au centre de l'espace public,
- Un niveau de service mode doux peu attractif et peu développé.

### Potentiels:

- 28% des déplacements domicile-travail se font sur la commune :
- ▶ Une part modale de 10% pour les transports en commun et les modes actifs pour les déplacements domicile-travail;
- Des projets prenant en compte les modes doux ;
- Une ville à taille humaine ;
- Une prise de conscience des citoyens sur la nécessité d'agir (pollution, sécurité des déplacements, redynamisation des centres villes);

→ Une complémentarité à trouver entre besoins d'accessibilité voiture et nécessité de développement des autres modes

Commune de TULLINS – PLU	J – Rapport de présentatior
PREMIERE PARTIE DI AGNOSTI C : Chap	oitre II Analyse thématique

# PREMIERE PARTIE: DIAGNOSTIC

# CHAPITRE III - ANALYSE TERRITORIALE

III - 1 - EVOLUTION SPATIALE	89
III.1.1. Situation et site	89
III.1.2. Les caractéristiques paysagères	91
III.1.3. Présentation du bassin versant	92
III.1.4 Le réseau hydrographique	93
III.1.6 Le développement urbain du piémont	96
III.1.8 Organisation urbaine	102
III.1.9 Structure actuelle : le CES	108
III – 2 - CONSOMMATION DE L'ESPACE	111
III.2.1. L'enveloppe urbaine	111
III.2.2. La consommation foncière sur les 10 dernières années	112

Commune de TULLINS – PLU – Rapport de présentation
PREMIERE PARTIE DI AGNOSTIC : Chapitre III Analyse territoriale

### III - 1 - EVOLUTION SPATIALE

L'ensemble de cette partie « évolution spatiale » est issue du diagnostic réalisé par l'AURG lors de l'élaboration du précédent PLU.

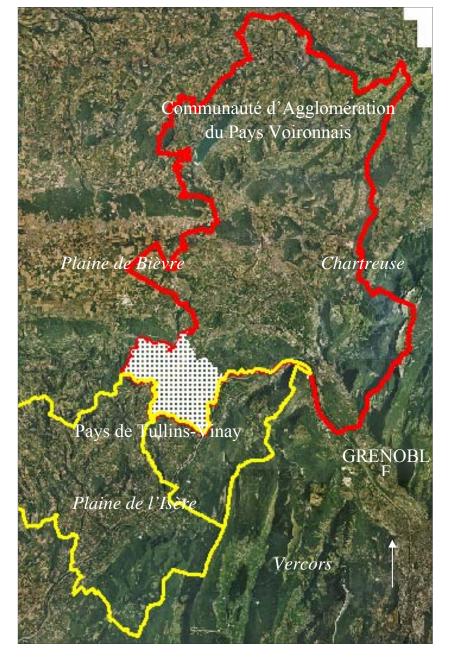
### III.1.1. Situation et site

(Extrait de l'ouvrage de Jean-Pierre Moyne avec la collaboration de Annick Clavier et l'équipe de la Maison de Pays, Musées du Lac de Paladru à Charavines « Le Pays Voironnais » publié en septembre 2001 dans le cadre de la convention patrimoniale Région Rhône Alpes/Conseil Général de l'Isère avec le concours de la Maison de Pays Paladru-Valdaine et la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais)

«La commune de Tullins, Chef lieu de canton, appartient à la communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, 34 communes regroupée en représentant un territoire de 39.000 hectares environ. Ce vaste Pays aux aspects variés a pour limite le massif de Chartreuse à l'Est, au Sud l'Isère, à l'Ouest la plaine de la Bièvre et au nord, les collines du bas Dauphiné. Pour l'essentiel il est constitué de quatre vallées parallèles empruntées par de petites rivières, tandis que s'étend au Sud la large plaine de l'Isère. Ces vallées de formation identiques, se sont développées dans la masse des terrains molassiques de l'ère tertiaire. remodelés par le glacier du Rhône et le glacier de l'Isère. La Bourbre et l'Ainan, qui s'écoulent du Sud vers le Nord, empruntent de large vallée en U avant de se jeter, respectivement dans le Rhône et le Guiers, affluent du Rhône. La Fure et la Morge s'écoulent au contraire vers le Sud et rejoignent toutes deux la plaine de l'Isère. Leurs vallées larges en amont, se resserrent dans la partie moyenne du cours de la rivière; la Morge emprunte véritables gorges creusées dans le socle miocène.

A l'Est de ce territoire apparaissent les premiers contreforts du massif de Chartreuse: plateau du Grand Ratz, chaînon calcaire jurassien, séparé des chaînons subalpins calcaires par une dépression à remplissage tertiaire (molasse et poudingues) qui s'étend de Voreppe à Saint Laurent du Pont.

L'ensemble est dominé par le chaînon majestueux de la Grande Sure.



Le Pays Voironnais connaît des différences climatiques sensibles entre sa moitié Nord et sa moitié Sud. Le climat frais et humide de sa partie Nord, dû à son altitude relativement élevée (environ 500 mètres pour le lac

de Paladru) et à l'orientation Nord-Sud des vallées, en fait un pays de forêts et de prairies. L'élevage y constitue donc l'activité agricole la plus répandue. Au Sud, l'altitude étant plus modeste (200 mètres au niveau de la plaine de l'Isère), le climat est plus sec et plus chaud : l'exploitation des arbres fruitiers est devenue la spécialité des communes comme Charnècles et Saint Jean de Moirans où l'on trouve une partie de la zone d'appellation «Noix de Grenoble» ».

Située à une trentaine de kilomètres de Grenoble sur la rive droite de l'Isère, au Sud-Ouest de la région urbaine grenobloise, dans la vallée du Bas Grésivaudan, la commune de Tullins s'étend sur une superficie de 2879 hectares.

Le territoire communal se déploie d'Est en Ouest d'une altitude de 180 mètres en bordure de l'Isère, à une altitude de 784 mètres, jusque vers les points culminants des Chambarans, sur les coteaux desquels, en piémont, vient s'appuyer une grande partie du développement urbain de la commune. La commune de Tullins est bordée des communes limitrophes suivantes : Saint Paul d'Izeaux à l'Ouest, Morette et Poliénas au Sud, Saint Quentin sur Isère à l'Est Beaucroissant, Renage et Vourey au Nord. La commune de Tullins appartient également au territoire du Pays de Tullins-Vinay. Le Pays de Tullins-Vinay est situé sur trois entités géographiques distinctes : en partie sur le massif du Vercors, sur le massif des Chambaran et en partie sur la plaine de la basse Isère. Le relief composant le Pays de Tullins-Vinay sont très différents. La plaine alluviale de l'Isère a environ 200 mètres d'altitude est franchement dominée par le Vercors (le Bec de l'Orient à 1568 mètres), à l'Est de Tullins, alors qu'à l'Ouest de la commune s'étendent les Chambarans aux pentes douces et progressives.



# III.1.2. Les caractéristiques paysagères

Orientations d'ensemble : Voironnais (Schéma Directeur de la région urbaine grenobloise)

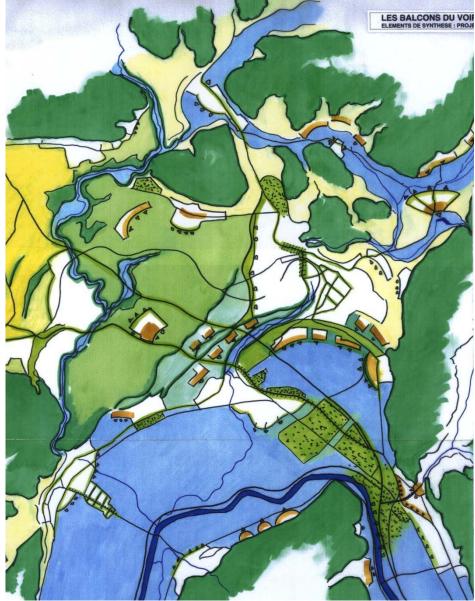
- Un territoire de projet en balcon sur le site naturel de l'Isère à préserver.
- Une qualité de mixité de collines et de balcons habités à renforcer.
- Eviter tout système de conurbation entre Voiron, Moirans, Voreppe et l'agglomération grenobloise
- affirmer la lisibilité et l'identité bien distinctes de chaque pôle urbain
- Maîtrise et indépendance d'un projet de territoire par rapport aux infrastructures transversales (A48, RN85) en rupture totale avec la géographie et l'histoire du développement de cette région.
- Redécouvrir la géographie locale comme support d'organisation du territoire.
- Permettre un développement en balcon autour des sites urbains existants
- Préserver la plaine de l'Isère et sa continuité

<u>Promouvoir à l'échelle régionale et nationale l'image emblématique des sites phares, et grands paysages, Vercors, Chartreuse, Cluse de Voreppe</u>

### La vallée de la Fure

Promouvoir la vallée de la Fure comme une vallée, véritable parc jardin, rétablissant une liaison transversale entre l'Isère et le Lac Paladru (itinéraire touristique, pédestre et cyclable)

Recomposer des relations volontaires avec la vallée (système d'espaces publics) pour les villes de Rives et Renage, le « coté Parc ».



### **Tullins**

Ménager des ruptures à l'urbain entre Moirans, Vourey, Tullins, Poliénas et décliner un projet spécifique sur la route de balcon comme lieu de découverte privilégié de la vallée de l'Isère Eviter tout modèle urbain linéaire et privilégier des tissus urbains en épaisseur.

Arrêter le développement transversal à la plaine et préserver une coupure significative entre la zone économique et l'échangeur (A49).

Dans la plaine recomposer une entrée de ville et la zone économique avec les motifs identitaires que véhicule se territoire (mail de noyers).

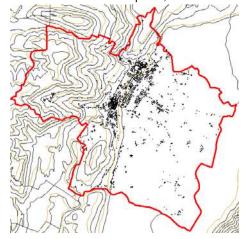
Préserver les coteaux, côté parc de la ville

Lisibilité et valorisation de la Porte sur la vallée de la Fure



### III.1.3. Présentation du bassin versant

La commune est caractérisée par deux zones morphologiquement distinctes: la plaine de l'Isère et le secteur des coteaux très vallonné. La plaine de l'Isère, large de quelques kilomètres au niveau de Tullins, représente environ la moitié du territoire communal. Elle est traversée par plusieurs cours d'eau qui drainent les versants et accueille de nombreux fossés de drainage : Cette plaine est également marquée par une micro-topographie souligne qui généralement d'anciens méandres de l'Isère. La partie vallonnée de la commune est composée de collines souvent très escarpées, hautes de





quelques centaines de mètres et marquées par des replats plus ou moins étroits. Une vallée étroite (La Fure) et plusieurs combes, parfois profondes et étroites, marquent également le paysage et sont empruntées par des ruisseaux (Le Malatras, Le Rival, Le Médalon) A l'exception de la vallée de la Fure, les différentes combes sont globalement orientées Ouest-Est. Les altitudes sont relativement faibles, elles s'étagent entre 181 mètres au Sud de la commune en bordure de l'Isère, et 784 mètres au sommet de Marsonnat (amont de

# Commune de TULLINS – PLU – Rapport de présentation PREMIERE PARTIE DIAGNOSTIC : Chapitre III Analyse territoriale

la combe du ruisseau de Médalon). Hors agglomération le caractère rural de la commune est souligné par de vastes espaces naturels dont une grande partie est réservée à l'agriculture. La plaine et quelques zones de replats présentes sur les versants accueillent souvent des parcelles cultivées (blé, maïs, etc.) et de nombreuses noyeraies nous rappellent que la commune se situe dans une région productrice de noix. Les versants sont plus souvent occupés par des pairies destinées au fourrage ou à la pâture. La forêt est également très présente. On la rencontre souvent sur les pentes fortes, dans des secteurs isolés difficiles d'accès, et dans la plaine généralement sur l'emplacement d'ancien méandre de l'Isère où elle se présente alors sous la forme de larges bosquets. Plusieurs essences cohabitent, la plus fréquente reste le châtaignier qui pousse en taillis et qui est exploité pour la production de piquets. Les zones de friches sont relativement rares.

### III.1.4 Le réseau hydrographique

Une infime partie de la commune voit ses eaux s'évacuer en direction de la Plaine de Bièvre par le biais de plusieurs combes. Il s'agit des secteurs de Bois du Four, Marsonnat, Grand Goulet, Majournier qui sont en partie orientés vers Saint Paul d'Izeaux. Le reste du réseau hydrographique est rattaché à l'Isère et s'organise autour de cinq bassins versants majeurs.

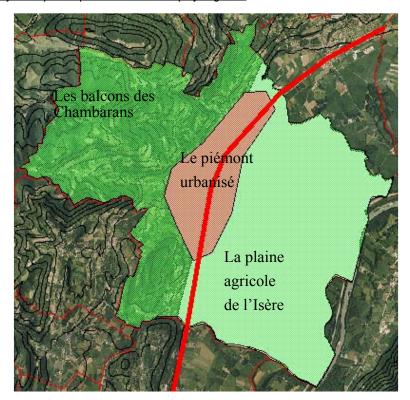
- La Fure prend sa source à l'exutoire du lac Paladru et possède un vaste bassin versant de plusieurs dizaines de kilomètres carrés. Elle reçoit les eaux de la Combe d'Huretières et draine une grande partie du Nord de la commune. Elle traverse la plaine de l'Isère pour rejoindre la Morge dans le quartier du Port. Ces deux rivières forment alors le canal de la Fures-Morge qui s'écoule parallèlement à l'Isère.
- Le ruisseau de Médalon prend sa source sur le rebord oriental du plateau de Marsonnat qui s'écoule dans une combe très marquée en direction de la zone urbaine de Tullins. A ce niveau il longe la Mairie puis l'hôpital avant de disparaître dans un passage couvert à l'amont de la Gare SNCF qui permet le passage de la RD45 et reçoit un réseau d'eau pluvial, le reste est dirigé vers le ruisseau de Salamot au Nord de la Gare SNCF.
- Le Rival prend sa source dans le hameau de L'Eslinard où plusieurs combes convergent pour l'alimenter. Ce cours d'eau emprunte ensuite une combe en direction du hameau de la Méarie. Il s'écoule à ce niveau au Nord de son ancien cône de déjections. Il se dirige ensuite vers le Bourg de Tullins où il est couvert puis réapparaît à l'aval de la RN 92 pour traverser la plaine de l'Isère.
- Le ruisseau de Pairaude prend sa source sur l'extrémité Nord de la terrasse de Troussatière. Il traverse le quatier de Maisons Neuves puis la plaine de l'Isère en direction de la zone marécageuse de Tête Noire.
- Le ruisseau de Malatras marque la limite communale Sud de la commune. Ce ruisseau prend sa source sur les hauteurs de Cras et de Morette et draine une partie du quartier de Troussatière. Il possède ainsi un bassin versant important de plusieurs kilomètres carrés. Il traverse une vaste zone marécageuse sur la commune de Cras qui peut jouer un rôle tampon en cas de crue. A l'aval, dans la plaine de l'Isère, il s'écoule sur la commune de Poliénas.

•

#### III.1.5 Caractéristiques du grand paysage et enjeux spécifiques des entités paysagères

L'amphithéâtre de Tullins et Moirans doit son sa situation géographique nom remarquable. De légers coteaux, extrémité Est du plateau de Chambaran, en dominant la vaste plaine de l'Isère, dessinent autour de l'extrémité Nord du Vercors un 'croissant'. Les communes de Poliénas, Tullins, Vourey et Moirans s'adossent ainsi sur les piémonts de ces collines tout en admirant le spectacle que leur offre la plaine de l'Isère à leur pied et le massif du Vercors à l'horizon en premier plan, puis le massif de la Chartreuse et de Belledonne. Cette configuration géographique a été formée par le surcreusement du glacier de l'Isère au niveau de la plaine puis par son comblement par des alluvions. Cette dernière paraît d'autant plus vaste et ouverte qu'elle se situe au sortir de la cluse de Voreppe.

Cette géographie permet de distinguer des entités paysagères spécifiques : les balcons, accidentés, boisés et peu urbanisés ; la plaine de l'Isère, paysage ouvert et



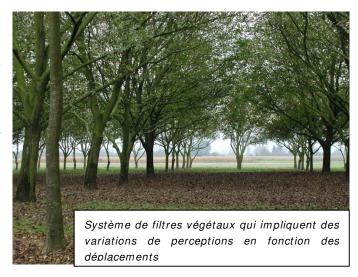
principalement agricole; les piémonts orientés vers la plaine et traditionnellement urbanisés.

#### Le territoire de Tullins se décompose en plusieurs entités paysagères aux enjeux contrastés:

- la frange de l'Isère, milieu fermé et végétalisé qui ne permet que peu de visibilité sur la rivière.
- la plaine de l'Isère qui accueille une végétation et une agriculture diversifiée, ainsi que de nombreux pôles d'habitat agricole
- une bande urbanisée en piémont, initialement contrainte par le tracé du chemin de fer, et qui désormais s'étend sur la plaine (nouveaux lotissements, zone économique, ...) le long de la D45
- un relief très prononcé qui accueille un boisement important, et un habitat concentré sur les replats au sommet
- des vallées perpendiculaires à la plaine, espaces de transitions entre différentes entités, où s'égrène un bâti qui prend en compte le relief et l'hydrographie du lieu.

# La plaine agricole

Le fond de la vallée de l'Isère, modelé par le passage du glacier contenu depuis Grenoble entre la Chartreuse et le Vercors, s'évase brusquement au niveau de Moirans pour créer une large plaine (de l'ordre de 2,5 à 3 Km). Les anciennes divagations de l'Isère, encore visibles sous différentes formes dans la plaine (méandre des Moïles), tracé emprunté par les rivières actuelles comme la Morge...) ont limité l'urbanisation de cette partie du territoire et ont privilégié une exploitation agricole du sol.



### PREMIERE PARTIE DIAGNOSTIC : Chapitre III Analyse territoriale

#### Les principales caractéristiques sont les suivantes :

- ▶ Un milieu vaste et très diversifié au niveau culture : Noyeraies, peupleraies, maraîchage, maïsiculture, vergers, viticulture, élevage (chevaux, moutons, oies, ...). Du point de vue des paysages et de l'économie agricole, les vergers constitués de noyers (en AOC) caractérisent cette plaine alluviale, même si la céréaliculture et aujourd'hui la populiculture se développent.
- ► Une multiplicité des ambiances et des perceptions. Nombreux jeux de transparences, effets d'arrière-plan et de premier plan, jeux de couleurs, jeux de trames dus aux parcellaires multiples.
- ► Les parcelles de vergers et de peupliers apportent des espaces d'intimité et d'ombres en opposition avec des parcelles de céréales qui offrent des vues dégagées sur les paysages lointains.

Seuls éléments de repères du territoire depuis la plaine : les deux reliefs de part et d'autre de la vallée. L'urbanisation est peu perceptible, excepté depuis les axes routiers perpendiculaires (RD 45).

Les nombreux cours d'eau ne sont pas véritablement des éléments structurants du paysage de la plaine. La végétation qui les accompagne est relativement peu présente. Cependant, la présence de saules têtards, et de végétation de bord d'eau indique que ce milieu est humide. La gestion de l'eau dans la plaine apporte aussi un vocabulaire spécifique de ruisseaux et ponts, de fossés, noues et végétation de sols humides.

L'habitat dans la plaine est constitué de groupement de fermes au bâti traditionnel, hameaux denses et harmonieusement insérés dans la trame agricole. Dispersés sur le territoire, ils ponctuent et animent la plaine.

De nombreux vergers AOA crée des cadrages particuliers et referme l'espace





Les espaces de maraîchages et de cultures permettent des vues dégagées sur le massif des Chambarans et le Vercors

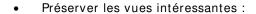
L'habitat tire parti des éléments hydrographiques et du relief puisqu'il est souvent situé à proximité des cours d'eau, et à la jonction de plusieurs petites routes. Ce maillage de petites voies et de chemins permet de parcourir et de découvrir au mieux la plaine.

Outre l'activité économique agricole, la qualité et la diversité des paysages de la plaine en multiplie ses usages et en élargit les enjeux. En offrant un cadre paisible à l'écart des axes routiers, frais et ombragé et des séquences paysagères diversifiées, et jouxtant les lieux d'urbanisation, la plaine constitue un atout majeur pour la qualité du cadre de vie des résidants de la commune et un attrait pour les citadins de agglomérations Grenobloises et Voironnaises. D'une part, elle est très pratiquée par les promeneurs et cyclistes (piste cyclable en bordure d'Isère, sentier d'interprétation de l'étang de Mai à Tullins...). D'autre part cet espace ouvert permet, depuis les zones urbanisées en piémont, un panorama grandiose sur la cluse de Voreppe et les Alpes.

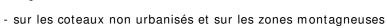
Aujourd'hui en limite des agglomérations Grenobloises et Voironnaises, la plaine agricole de Tullins et Moirans présente de larges surfaces apparemment 'vides' et peu contraintes grâce à la maîtrise de l'Isère. Elle est ainsi devenue l'enjeu d'aménagement : développement urbain (Moirans, Tullins), passage d'infrastructures (A 49), développement de nouveaux pôles d'activités (Centr'Alp, entrée de Tullins par la RD45..).

### Les enjeux essentiels (encore valables aujourd'hui)

- Recenser les arbres remarquables afin de les préserver ou de les valoriser (saules têtards, vergers, alignements, ...)
- Valoriser les cours d'eau afin de signaler leur parcours (végétalisation, valorisation par la mise en place d'un maillage de chemins, ...). Valoriser également l'ensemble du patrimoine relatif à l'eau (ponts, sources, fontaines, ...)
- Préserver l'habitat, et notamment la qualité architecturale des fermes. Recenser les sites abandonnés afin de les réhabiliter (à l'exception des secteurs concernés par les risques naturels d'inondation d'aléas fort et moyens). Eviter un développement urbain nouveau autour de ces hameaux habitat afin d'en préserver l'identité.



- sur le patrimoine bâti de qualité : fermes dans la plaine, château de Pont-Pinet sur les coteaux, sur le village, ...
- Habitat traditionnel de fermes intégrées dans les espaces ruraux, avec cependant quelques bâtisses à l'abandon



- Ouvrir des vues sur l'Isère et aménager des liaisons vers la rivière en des points ponctuels.
- Conduire une réflexion sur la valorisation de la plaine en tant qu'espace économique, ludique et touristique : quelle gestion, quels usages afin de garantir une mixité ? Mettre en place des sentiers de découverte de la plaine
- Conduire une réflexion sur les liaisons possibles avec la rive gauche de l'Isère
- Conduire une réflexion sur les limites stratégiques de l'urbanisation, le maintien de coupures non urbanisées entre les pôles urbains et la valorisation du rôle actuel de la plaine reste à travailler.
- Conduire une réflexion sur l'intégration des grands projets d'aménagements dans la plaine agricole.
- Comment qualifier les axes routiers venant de la plaine et notamment l'entrée de ville perpendiculaire à la commune ?

### III.1.6 Le développement urbain du piémont

En articulation entre la plaine et les coteaux pentus, les piémonts ont permis l'urbanisation de la commune. Celle-ci se décompose en plusieurs pôles plus ou moins distincts : Fures au Nord-Est, relié à Tullins, au centre, et un habitat qui s'égrène au Sud, le long de la RN92.

Les centres historiques de Tullins et Fures se situent au débouché de deux rivières qui sont respectivement Le Rival et La Fure ainsi que le long de l'axe historique de la RN92 et en surélévation par rapport à la plaine autrefois inondable et dévolue à l'agriculture.





Les centres urbains ainsi situés en balcon offrent des vues dégagées sur la plaine de l'Isère et la porte des alpes. Ces centres anciens présentent un habitat traditionnel dense, de grande qualité architecturale et s'étageant sur le coteau.

Chacun possède un caractère propre :

- Fures s'est développé autour de l'axe RD45 / RN92 où l'on retrouve de nombreux commerces, des places de stationnements, des services, ... Puis l'habitat s'est allongé le long de RN92 sous la forme d'une rue principale, en surplomb du reste de l'urbanisation.
- Tullins s'est développé selon un plan orthogonal, avec un habitat dense et possédant une qualité architecturale indéniable (harmonie des couleurs, mise en valeur du patrimoine, ...), de petites ruelles piétonnes ou semi piétonnes, des espaces publics de qualité, des cadrages visuels sur les coteaux et la plaine. Certains lieux méritent cependant une nécessaire revalorisation : quelques places en périphérie du centre ancien sont très utilisées pour le stationnement et ne permettent pas suffisamment de ce fait de tenir un rôle majeur de place ou de square.

La continuité entre les deux bourgs est réelle malgré. Si la RN92 constitue la voie urbaine de Fures, elle reste encore très routière sur Tullins (largeur importante de la voirie, peu de valorisation de l'espace public adjacent, peu de place pour le piéton, carrefours relativement dangereux, ...).

De même, la composition resserrée inhérente à la structure urbaine des centres bourgs anciens pose certainement des difficultés de requalification : circulation et stationnement des voitures, insuffisance d'espaces extérieurs pour les habitations, ruelles étroites limitant les accès, ...

L'urbanisation en pied de coteau du relief de la Roche, bien que dispersée le long de la départementale, reste bien intégrée dans le paysage. L'habitat s'est implanté sur les courbes du relief et les volumes ainsi que le traitement des toitures contribuent à une certaine homogénéité. De plus, la végétation présente autour des habitations influe encore sur son intégration dans

Les coteaux qui encerclent les centres bourg de Tullins et Fures permettent une transition entre l'urbanisation et les boisements en arrières plan et constituent des coupures urbaines valorisant chaque lieu.

Les zones d'habitats récents sur la plaine n'ont pas encore pris suffisamment en considération l'espace naturel environnant. En effet excepté le traitement des abords de la zone industrielle, les transitions avec le milieu cultivé sont quasi inexistantes.

Les constructions neuves se sont rapprochées des bâtis anciens, les ont englobés, sans réelle structuration ou mise en valeur du patrimoine bâti.





De nombreuses rues et ruelles étroites, perpendiculaires à la pente permettent de relier les différents quartiers entre eux.

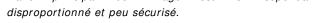
Les perspectives sur le massif du Vercors sont nombreuses du fait du dénivelé.

Le caractère ancien du village transparaît par l'architecture de pierre

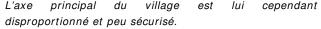
De plus, le traitement différentié entre habitat ancien et récent est très repérable: L'habitat ancien, situé en bordure des axes routiers, se distingue agréablement dans le territoire: murs en pierres, parfois pans de façades en bois, toitures à 2 pans, tuiles écailles brunes, ouverture sur l'espace due à une absence volontaire de traitement des limites, ... Tandis que les constructions récentes possèdent une hétérogénéité dans le traitement des toitures, des teintes, des implantations et une fermeture de l'espace privé sur la rue (clôture végétale opaque)

### Les enjeux essentiels

- Maintenir une coupure verte entre Tullins centre et les habitations le long de la RN92 (Zone naturelle et parc de la Mairie)
- Permettre une urbanisation limitée des coteaux afin d'éviter le phénomène de mitage et un trop fort impact des habitations nouvelles depuis la plaine (coloris, ...)
- Conforter l'identité des deux bourgs, par un traitement spécifique des centres
- urbaine S'appuyer sur la composition existante pour poursuivre l'urbanisation (plan orthogonale, ouverture sur la plaine, ...)
- Améliorer les liaisons entre Fures et Tullins, notamment pour les modes doux de circulations (piétons, cycles, ...). Créer des liens entre les différents quartiers des pôles



accompagne de manière harmonieuse le bâti.



La végétation est très présente au sein du bourg et

urbains. Améliorer les liaisons inter - quartiers entre la ville ancienne et les nouveaux lieux de vie.

- Structurer la RN 92 comme véritable voie urbaine et favoriser le piéton le long des grands axes,
- Valoriser les entrées de ville
- Proposer un vocabulaire architectural et paysager pour les nouvelles constructions, reflétant le caractère identitaire du territoire.
- Conduire une réflexion sur le projet de déviation autour de Tullins : quelle intégration dans le paysage, quels impacts sur le paysage et l'environnement ?

### Les vallées perpendiculaires (Les Taillanderies, La Méarie)

- Cette portion du territoire s'est développée au bord des rivières sous la forme d'industrie au XIX ème siècle, qui ont utilisé la force hydraulique.
- Ces espaces intimes et très resserrés du fait du relief très présent, constituent une transition entre l'espace de la plaine et l'urbanisation de Tullins, et les zones plus aériennes des sommets.
- L'habitat se développe de part et d'autre des deux axes principaux, l'eau étant également un élément structurant dans l'implantation du bâti, mais peu perceptible depuis les voies.
- L'implantation des habitations se fait parallèlement à la vallée, celles-ci sont de fait dirigées vers la plaine de l'Isère. L'architecture traditionnelle et la prégnance des matériaux (façades et couvertures) contribuent à renforcer l'identité du lieu.

### Les enjeux essentiels

- Intégrer les habitations nouvelles afin de préserver le caractère urbain actuel (implantation, couleurs, matériaux, ...)
- Valoriser le passage du cours d'eau
- Améliorer la transition vers les coteaux
- Eviter la fermeture de la vallée

### Les balcons des Chambarans et autres zones montagneuses

- Les coteaux des Chambarans présentent des contreforts plus ou moins pentus. Au Sud de Tullins ceux-ci descendent jusqu'à la plaine en créant des paliers. Le relief étant accentué sur la commune de Tullins, les coteaux accueillent d'avantage des boisements que des espaces urbanisés.
- La végétation est très présente, notamment sur les coteaux où elle met en valeur les cassures du relief. Des reliquats de haies persistent en limite de parcelles et structurent encore le site. L'élevage y est également encore représenté sur des parties peu pentues, les zones les plus pentues étant progressivement grignotées par les boisements. Les traces de cette ancienne alternance de la gestion des parcelles entre crêtes et talweg, ainsi que le reliquat de parcelles en prairie laissent imaginer à terme une fermeture progressive des espaces ouverts et une déprise agricole.
- Les espaces ouverts, constitués de pâtures sont très importants; non seulement pour le maintien de la qualité des paysages, mais aussi pour les points de vues qu'ils offrent sur la vallée.
- difficilement accessibles depuis le bas de la commune, les hameaux agricoles se sont implantés sur les replats. L'habitat au sommet de la vallée, dégagée visuellement, ainsi que les routes en promontoires, permettent des perceptions lointaines, en direction de la commune de Saint Quentin sur Isère et vers Grenoble. Ces lieux d'observations permettent une bonne lisibilité de la structure de la plaine et du pied de
  - coteau urbanisé. Cependant, avec la déprise agricole sur les parcelles non mécanisables, défavorables à l'agriculture de montagne, le cadre de vie, ainsi que les perceptions qui existent sur la plaine peuvent être remis en cause à plus ou moins brève échéance.
- Le hameau l'Eslinard est tourné vers l'agriculture, avec une prédominance de fermes et de vieux bâtiments. Relativement intime (maisons resserrées, petites voies, proximité directe des pâtures et vergers de noyers, écrin boisé qui referme l'espace visuel, ...) il possède également des perceptions directes sur la vallée.

### Les enjeux essentiels

- Limiter les constructions neuves sur le plateau de l'Eslinard
- Conduire une réflexion sur le vocabulaire paysager et architectural des nouvelles constructions au sein des hameaux et des requalifications de bâtiments
- Maintenir les espaces ouverts, et éviter la fermeture des coteaux et de la vallée de la Méarie
- Préserver les vues sur la vallée (entretien des franges boisées en dessous de la route sinueuse en balcon)



La présence de prairies sur les pentes des vallées perpendiculaires permet encore des perceptions sur la vallée de l'Isère et la porte des Alpes

# Commune de TULLINS – PLU – Rapport de présentation PREMI ERE PARTI E DI AGNOSTI C : Chapitre III Analyse territoriale

### III.1.7 Éléments de cadrage architectural et de composition

Le service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Isère a rédigé une note de cadrage architectural développée ci-après :

Une première analyse du territoire permet de distinguer des secteurs de grande sensibilité et des secteurs sur lesquels une action curative peut être envisagée, comme des secteurs « mités » par des constructions sans la moindre recherche de composition urbaine ou paysagère.

Les hameaux peuvent connaître une croissance raisonnée, sous réserve que les continuités bâties soient prolongées avec une densité comparable, dans le respect des volumes existants et avec des liaisons architecturées : murs, clôtures de pierres ...

Il faudra s'attacher surtout à bien limiter les secteurs de croissance urbaine pour ne pas avoir à déplorer une diffusion du bâti le long des voies et la disparition des larges coupures vertes entre les hameaux, comme on peut commencer à le craindre

A l'avenir les zones constructibles de par les risques naturels d'inondation ne devraient pas être implantées en plaine agricole, au-delà des stades municipaux, à l'Est, et de manière modérée en ligne de crêtes à l'Ouest, celles-ci peuvent s'appuyer sur des ensembles déjà existant au pied des coteaux, avec des plantations d'arbres de haute tige et autres végétaux d'espèces locales. La trame viaire et l'état du réseau devront être particulièrement pris en compte dans la définition des zones d'urbanisation.

Une attention particulière devra être apportée pour assurer une bonne intégration des contraintes liées à la pente dans les projets. On évitera ainsi les mouvements de terrains trop importants avec des déblais longs à cicatriser et des remblais aussi inesthétiques qu'inutilisables.

Les premières perceptions du bâti, les plus lointaine, sont liées à la couleur : les teintes dominantes sont liées aux matériaux de construction les plus visibles : noyer ou teinte chêne moyen pour les boiseries, rouge nuancé ou vieilli pour les toitures, et gris beige pour les façades Les menuiseries des logements sont généralement peintes.

### En second lieu vient la volumétrie :

Ces volumes classiques tirent leurs caractères architecturaux de leur simplicité. Le bâti traditionnel est réalisé à base de pisé, mais on peut trouver des réalisations où la pierre est utilisée. Ces volumes sont couverts par une toiture, dont le faîtage est généralement disposé parallèlement à la voie lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, ou aux courbes de niveau et dans le sens de la plus grande longueur de l'ouvrage sinon.

Leur plan est rectangulaire. Les volumes sont hauts (au moins R+1). Les toitures, à deux pans, sont unitaires, sans accidents de type jacobines, chiens assis ou outeaux qui ne font pas partie de la culture constructive traditionnelle du secteur doivent être proscrits. A la limite, on peut trouver occasionnellement une petite lucarne ou un engrangeou, qui est alors entièrement réalisé en bois. Cette toiture enveloppante, couvre toujours tous les éléments extérieurs au volume clos comme les balcons les escaliers, etc...

Les volumes traditionnels sont couverts par une toiture à deux pans, avec une pente moyenne de  $30^{\circ}$ , maximale de  $50^{\circ}$  dans le cas de toiture écaille.

Si les tuiles mécaniques ont fréquemment ont succédé aux tuiles canal sur les toits à faibles pentes, on doit cependant prévoir de réaliser des toitures en tuiles de ce type d'origine, éventuellement posées sur des plaques « sous tuiles » ou de « canalite ». Les toitures en tuile écaille devront être conservées et restaurées avec des produits de même aspect et de dimension similaire.

Les dépassées de toit sont supérieures à 0.60 mètre. Sur le mur gouttereau le mieux exposé, on peut aussi trouver de plus importantes dépassées de toit, qui abritent l'entrée, des séchoirs, balcon, escalier et autres éléments intermédiaires du bâtiment.

On trouve aussi plus exceptionnellement des couvertures à 4 pans. Il s'agit alors de grosses maisons « bourgeoises » dont l'emprise au sol est supérieure à 10x10 mètres (100 m²), et la hauteur à l'égout de toiture supérieure à 6 mètres (R+1). Leur plan rectangulaire est dans une proportion de longueur supérieure à 1.5 fois la largeur.

# Commune de TULLINS – PLU – Rapport de présentation PREMIERE PARTIE DI AGNOSTIC : Chapitre III Analyse territoriale

Ces toitures ont parfois évolué dans le temps vers trois ou quatre pans. Les toits sont alors très allongés et peuvent descendre jusqu'à 2 ou 3 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et abritent différents volumes de stockage.

Les dépassées de toitures sont comprises entre 0.60 et 0.80 mètres.

En milieu urbain, les alignements des faîtages sont majoritairement organisés par rapport aux voies (les égouts de toit sont le long des rues) ou dans les secteurs plus pentus, face à la pente.

Certains grands débords de toitures caractéristiques garderont aussi leur dimension originale, et on s'inspirera de ces caractères pour les futures réalisations.

Puis la composition des façades :

En dehors des secteurs soumis à des risques naturels d'aléas moyen et fort, on pourra s'attacher à permettre la réutilisation de bâti agricole en pisé. On trouve d'importants volumes intéressants et offrants de grandes possibilités.

Dans ces restaurations, on traitera avec attention les anciennes ouvertures, dans le respect des proportions et tout particulièrement les portes de granges avec un arc de briques, qui resteront mise en valeur dans leur globalité.

Les ouvertures des bâtiments caractéristiques du patrimoine architectural sont toujours plus hautes que larges.

La commune présente donc un patrimoine d'architecture rurale de qualité, dont la richesse s'exprime tant dans l'expression des volumes et de leurs transparences, que dans le jeu et la facture des éléments menuisés et charpentés.

Les nombreux éléments de constructions ouverts ou ajourés (séchoirs grenier,...) devront garder leur transparence et en conséquence ne devront pas être fermés.

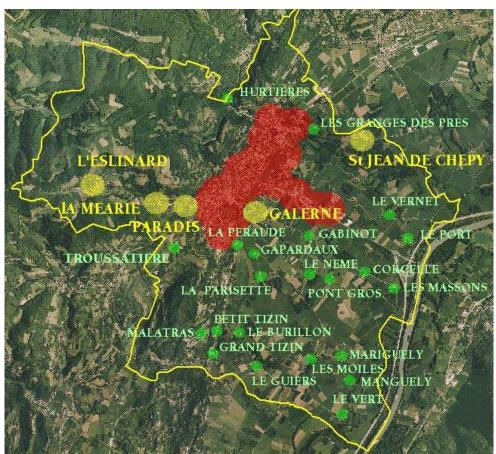
Enfin les matériaux et les finitions :

Tant pour des raisons esthétiques que de pérennité des ouvrages (notamment ceux en pisé), il faudrait dans le Bourg ou les hameaux, comme sur les bâtiments agricoles, imposer à l'occasion des travaux que les enduits soient réalisés suivant les règles de l'art à la chaux « naturelle, aérienne éteinte pour le bâtiment ». Un grattage ou un brossage permettront de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène, et les décors peints (encadrements, chaînage,...) seront restitués. On s'attachera à éviter la réalisation de bourrelets ou de surcharger l'épaisseur d'enduit par rapport au niveau d'éventuelles pierres taillées. Celles-ci seront alors partiellement recouvertes pour laisser un aspect d'encadrement droits. Les éléments intermédiaires entre le clos de l'habitation et l'extérieur (balcons, escaliers,...) sont toujours réalisés en bois. On s'inspirera de ces caractères et de leurs principes pour les futures réalisations.

Il est à noter qu'un inventaire des bâtiments représentatifs de l'architecture patrimoniale a été réalisé par la commune (voir en annexe du PLU). Celui-ci permettra dans la zone agricole le changement de destination des bâtiments existants dont la qualité architecturale justifie la préservation.

### III.1.8 Organisation urbaine

La commune est caractérisée par une zone urbaine importante située en marge de la plaine de l'Isère (secteur centré autour du Bourg de Tullins et de Fures) habitat par un relativement diffus sur le reste du territoire. La zone urbaine est composée par l'habitat ancien des deux Bourgs originels (Tullins et Fures) et par de nombreuses constructions récentes (lotissement et immeubles qui témoignent des fortes pressions foncières connaît cette partie de la commune. Cette petite agglom ération rassemble ainsi la majorité des habitants de la commune. On compte un grand nombre de hameaux et de maisons isolées dans la plaine de l'Isère et sur les coteaux.

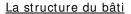


Ces groupes d'habitations s'inscrivent alors dans un cadre fortement rural qui a su se préserver d'un développement urbain important. On citera parmi les plus grands hameaux L'Eslinard et La Méarie à l'amont du Bourg de Tullins et le quartier de Tizin dans le Sud de la commune.

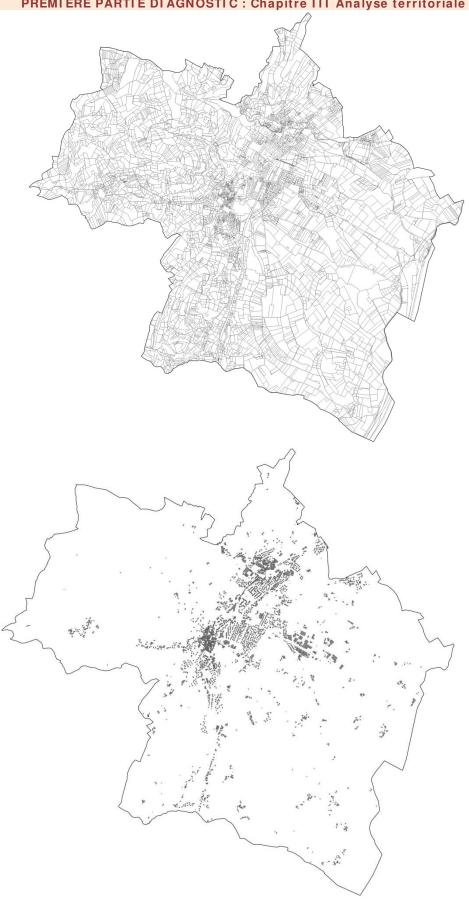
PREMIERE PARTIE DI AGNOSTIC : Chapitre III Analyse territoriale

### La structure du parcellaire

Le parcellaire est représentatif de la géographie du territoire et de l'occupation des fonctions diverses du sol et de son histoire. On observe de grandes parcelles agricoles sur la Plaine de l'Isère aux anciens méandres bien marqués et sur les pentes des collines cultivées de On Chambaran. distingue nettement le découpage petites entités parcellaires dévolues à l'habitat sur le piémont urbanisé.



bâti tel au'observé précédemment c'est concentré à l'origine en piémont de coteau, bénéficiant d'une très bonne exposition et de la protection contre les crues de l'Isère, avant endiguement. On observe également la présence d'un nombre considérable et diffus de constructions sur la plaine ainsi que sur les collines, moindre en quantité.



### Les différentes typologies de tissus urbains du territoire





Le bourg de Tullins à la trame urbaine médiévale, se caractérise par ses rues et ruelles étroites développées de manière concentrique. Sont présents de nombreux bâtiments patrimoniaux de grande qualité architecturale.

Bourg de Fures





**Le quartier ouvrier de Fures** s'est développé au XIX<sup>e</sup> siècle autour des industries implantées le long de la Fure et au point de passage de la RN 92 sur la rivière.

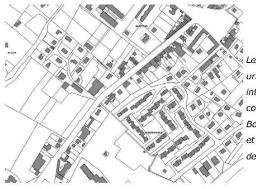
### Les espaces urbains interstitiels



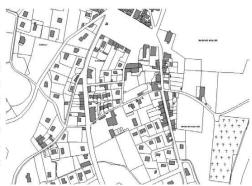


On distingue un développement hétérogène et diffus avec des constructions anciennes en ordre continu, le long des infrastructures routières, et un développement plus récent sous forme pavillonnaire ou d'ensemble immobilier





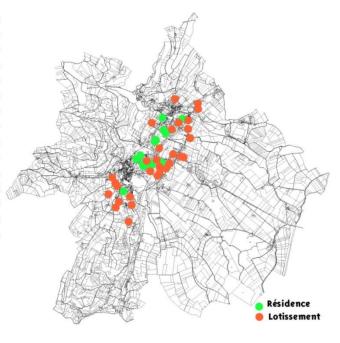
Les espaces urbains interstitiels compris entre le Bourg de Tullins et Fures, le long de la R 92 Les espaces urbains interstitiels le long de Route de Poliénas jusqu'au Bourg de Tullins



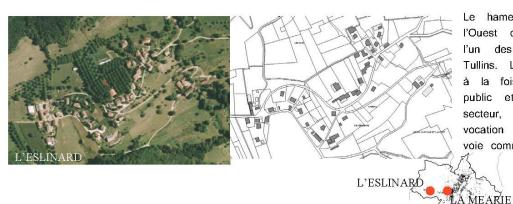
### Le développement urbain à caractère résidentiel



Le développement du territoire communal, en dehors des espaces de centralité de type bourg, s'est effectué de manière équilibrée, proposant un urbanisme favorable à la mixité de l'habitat. Le développement urbain s'est réalisé sous la forme de lotissements et de résidences. On distingue la composition de quartiers bien structurés offrant une diversité d'habitat et de services. Tullins compte environ 22 lotissements et 19 résidences répartis sur le territoire communal



# Les hameaux significatifs du territoire communal



Le hameau de l'Eslinard se situe à l'Ouest du territoire communal. C'est l'un des plus grands hameaux de Tullins. L'urbanisation c'est développée à la fois à l'alignement de l'espace public et en fond de parcelle. Ce secteur, classé en zone naturelle à vocation agricole, est desservi par la voie communale n°1.





Le hameau La Méarie légèrement en contrebas du hameau de l'Eslinard et s'est développé de part et d'autre de la voie communale n°1 dans une combe étroite ou s'écoule le A l'exception d'un siège d'exploitation agricole le hameau classé en zone NB au POS en vigueur peut permettre encore quelques constructions. est hameau contiguë développement des espaces dominant le bourg de Tullins au lieu dit Paradis

# Commune de TULLINS – PLU – Rapport de présentation PREMIERE PARTIE DIAGNOSTIC : Chapitre III Analyse territoriale





Saint Jean de Chépy s'est structuré par des constructions en bordure de la desserte principale du hameau et de quelques habitations plus récentes et isolées sur leur parcelle. Ce secteur peut permettre suivant les dispositions du POS approuvé en 1999 un développement non négligeable.

St JEAN DE CHEPY





Situé au Sud de la RD 45 et à l'Est de la vie ferrée ce hameau important est constitué de nombreuses résidences récentes en lotissement et de constructions isolées plus anciennes. Ce secteur était classé en zone NB au POS en vigueur et peut permettre quelques constructions en nombre



Le hameau de Grand Tizin se situe au sud de la commune, de part et d'autre de la Départementale n°48 et le long de la voie ferrée Grenoble/Valence.

Il est composé d'une vingtaine d'habitations isolées ou groupées pour les plus anciennes. Ce secteur était classé partiellement en zone NB et NC au POS approuvé en 1999 et il peut permettre encore quelques constructions.





Le hameau Petit Tizin se situe au Sud de la commune, de part et d'autre de la RD 48.

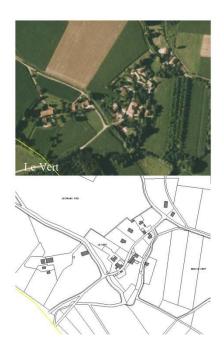
Il est constitué d'habitation groupée et isolée.

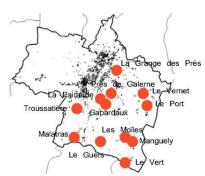
La plus part des bâtiments sont implantées sur limite et à l'alignement de l'espace public

### L'habitat dispersé et hameaux isolés

On distingue sur le territoire communal, notamment sur la plaine inondable de l'Isère, de nombreux secteurs d'habitats formant de petits hameaux distincts ainsi que des constructions anciennes, isolées et diffuses à la croisée de chemins vicinaux.

Hormis quelques petits hameaux sur les replats des coteaux des Chambarans, la plupart de ces secteurs bâtis sont inscrits en zone naturelle inondable ou agricole et ne permettent quasiment plus de développement.







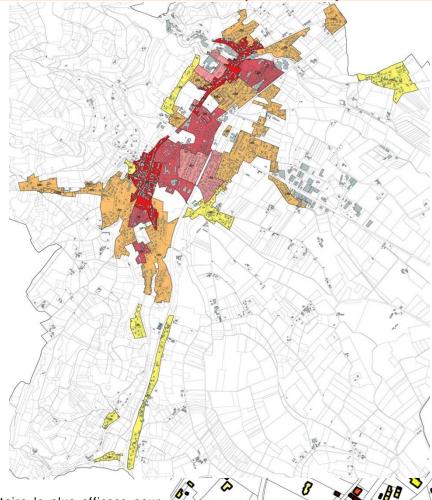


PREMIERE PARTIE DIAGNOSTIC : Chapitre III Analyse territoriale

C'est cette analyse qui a conduit au zonage ci-contre en identifiant les différents secteurs à dominante d'habitat de la commune (zones U des existants).

La logique du découpage correspond à cet état des lieux partagé et ne sera globalement pas remise en cause.

Néanmoins, dans le cadre de la présente révision, ce zonage correspondant d'avantage à un état des lieux sera revu en fonction du projet de la commune et des choix en matière de développement de l'urbanisation.



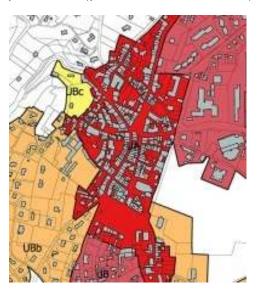
### III.1.9 Structure actuelle : le CES

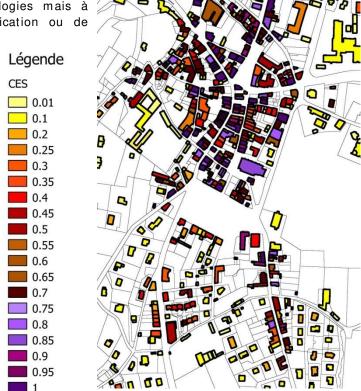
Le CES est aujourd'hui l'outil règlementaire le plus efficace pour « contrôler » la densification (avec le pourcentage d'espaces verts, les règles de prospect et les hauteurs).

Il est donc intéressant de regarder ce qui existe aujourd'hui.

Des emprises au sol en rapport avec les typologies mais à réinterroger en fonction des volontés de densification ou de préservation des tissus :

UA : des CES importants > 0,5 et souvent proche de 1 (parcelle entièrement bâtie)

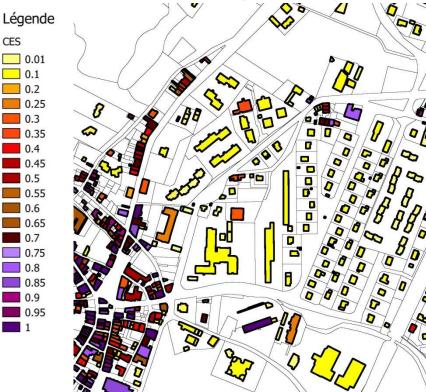




### PREMIERE PARTIE DI AGNOSTIC : Chapitre III Analyse territoriale

UB : CES assez faibles : les copropriétés collectives n'ont pas nécessairement des CES élevés. Ceux —ci sont plutôt significatifs d'une densité horizontale



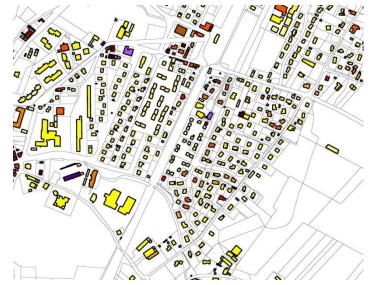


Des densités en rapport avec les typologies :

UBa : un tissu plus mixte avec des Ces allant de 0,1 à 0,8 (des

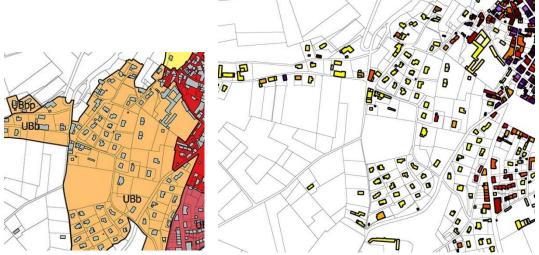
maisons sur de plus petites parcelles)





UBb: à part quelques habitations anciennes, des CES assez faibles

(0,1 souvent)



0 0 D 0 of the 4 Légende 0 CES 0.01 00 0.1 0.2 0 0.25 0.3 0 0.35 0.4 0.45 0.5 0°0 0 0 0.55 0.6 0.65 0.7 0.75 0 0.8 0.85 ũ 0.9 0.95

UBc: à part les tissus anciens, des CES assez faibles (0,1 souvent)

# Répartition des surfaces d'habitat :

En nombre de logements, l'habitat individuel isolé représente à peu près 50% des résidences principales de la commune, en surface il en occupe 80% (calcul approximatif sans la zone UA)

Une consommation d'espace bien plus importante pour l'individuel : à contrôler

### III - 2 - CONSOMMATION DE L'ESPACE

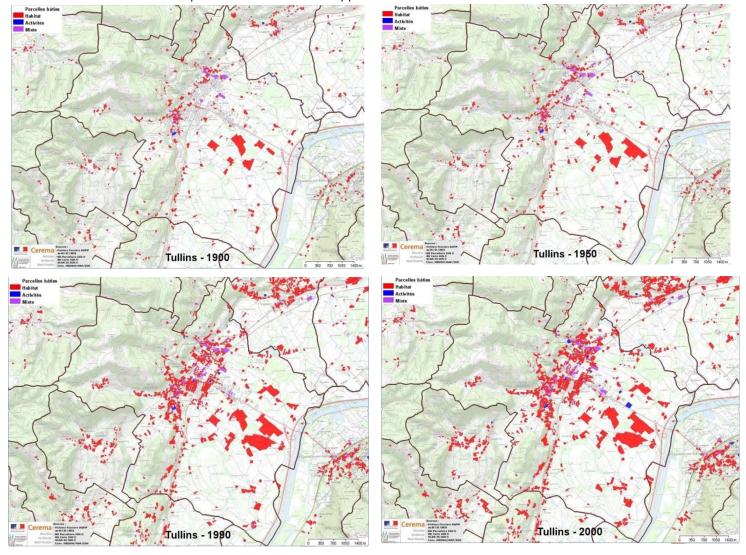
### III.2.1. L'enveloppe urbaine

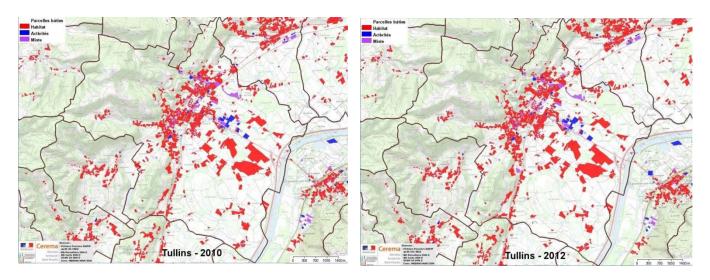
La loi Grenelle 2 a introduit une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les PLU. Il s'agit de justifier les objectifs inscrits dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant par le SCOT quand la commune est concernée. La loi ALUR a précisé que cette consommation d'espace devait être regardée sur les dix dernières années et que des objectifs chiffrés devaient être inscrits dans le PADD pour réduire cette consommation d'espace.

C'est grâce à cette analyse de la consommation d'espace que le PLU va pouvoir justifier ses actions en vue de limiter l'étalement urbain, ceci à la fois par une limitation de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones et par une densification des zones déjà urbanisées. De manière générale en France, l'artificialisation du territoire a atteint les 9% en 2009. Avec une progression moyenne entre 2006 et 2009 de 86 000 hectares artificialisés par an. A ce rythme les espaces agricoles perdraient près de 236 ha par jour... (source : Agreste Primeurs n°246, MP.Morel et JP. Lebreton). Chaque commune doit désormais chercher les moyens d'enrayer ce phénomène et de continuer à accueillir des logements sans en faire pâtir les espaces naturels et agricoles.

Les cartes présentées ci-dessous sont extraites d'une vidéo réalisée par le CEREMA qui montre l'évolution de la tâche urbaine depuis 1900.

Elle a été élaborée de manière systématique et présente des erreurs manifestes (grandes taches rouge dans la plaine qui occupent des parcelles importantes alors qu'il n'y a pas de construction de cette ampleur) mais donne à voir la vitesse à laquelle la ville s'est développée sur les dernières décennies.





### III.2.2. La consommation foncière sur les 10 dernières années

Au-delà de cet aspect « tâche urbaine », l'agence d'urbanisme avait réalisé dans le cadre de son bilan du PLU actuel réalisé en avril 2015, une analyse de la consommation foncière sur les 10 dernières années.

Les conclusions sont les suivantes :

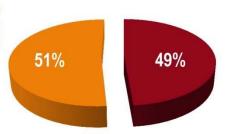
# Le PLU en vigueur: 70 hectares non construits dont 25 ha de zones à urbaniser Cos nul

# 34 hectares constructibles sont nécessaires pour la réalisation de 2 PLH (12 ans)

Calcul effectué suivant la répartition vers laquelle doit tendre la production de logements à Tullins, suivant les dispositions du SCoT : 70% de logements collectifs et 30% de logements individuels.

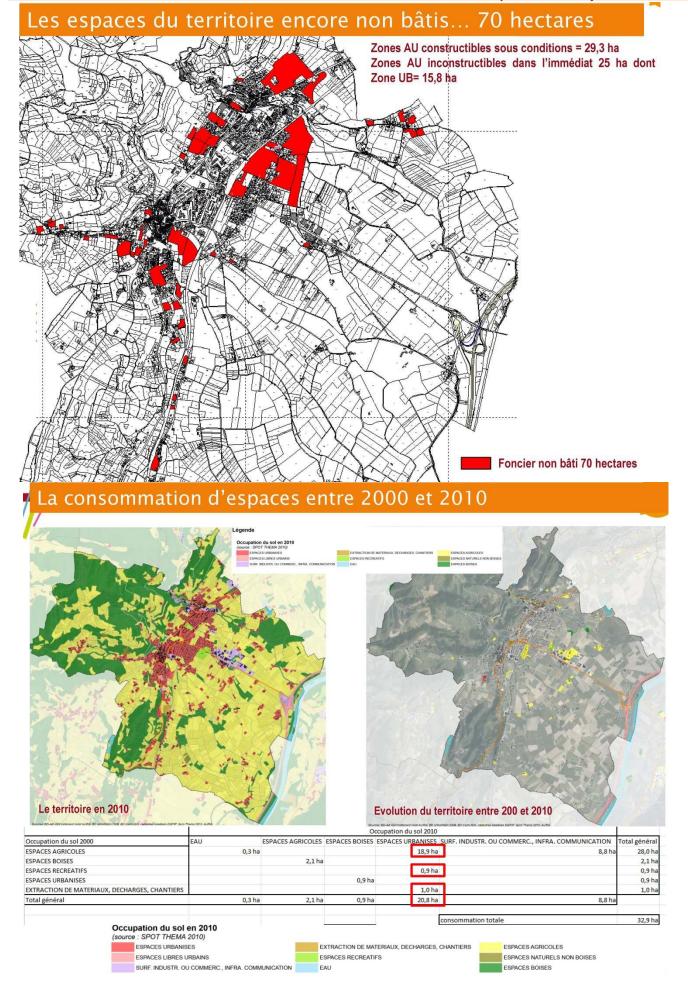
Zones AU constructibles sous conditions = 29,3 ha Zones AU inconstructibles dans l'immédiat 25 ha Zones Urbaines = 15,8 ha

36 hectares dont il convient de surseoir à la constructibilité pendant 12 ans, soit 51% des espaces constructibles



Gisement de 34 hectares de foncier constructible, soit 49% du foncier disponible

Environ 500 logements à construire sur environ 34ha= 2PLH

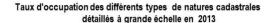


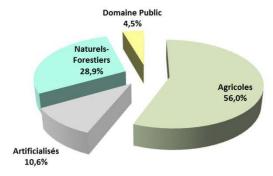
# Nature d'occupation des sols consommés

Environ 20,8 hectares de zones agricoles ont été consommées au bénéfice des espaces urbanisés entre 2000 et 2010, soit une consommation annuelle de 2, 8 hectares

En considérant les éléments chiffrés produits par la commune de TULLINS, relatifs aux permis de construire attribués entre 2005 et 2014, on constate qu'une consommation d'environ 2,2 hectares de foncier durant cette période a permis la construction de l'ordre de 483 logements sur 10 ans, soit une consommation moyenne de foncier par logement de 486 m².

Ce ratio de surface moyenne consommée par logement est légèrement inférieur à celui préconisé par le SCoT (550 m²). Cependant, si le ratio de surface consommée pour un logement collectif est vertueux, à Tullins environ 138 m² de foncier (SCoT: 350 m²/ logt collectif), par contre la surface consommée pour le logement individuel est légèrement plus importante, avec une consommation de 1035 m² par logement, au lieu de 750 m² de surface préconisée par le SCoT





Sources: SAFER d'après DGFIP - DREAL