

# Commune de Tullins

Département de l'Isère

## Conseil municipal – séance du jeudi 12 octobre 2017

Nombre de membres  
au Conseil Municipal : 29

qui ont pris part à la  
délibération : 0  
non soumis au vote

Date de convocation :  
8 septembre 2017

L'an deux mil dix-sept, le quatorze septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil municipal de la commune de TULLINS, régulièrement convoqué, s'est réuni dans la salle habituelle des séances, sous la présidence de Monsieur le Maire, Jean-Yves DHERBEYS.

### Présents :

Mesdames et Messieurs : Jean-Yves DHERBEYS, Laure FERRAND, Frank PRESUMEY, Marie-Laure BUCCI, Jean-Pierre RENEVIER, Ginette PAPET, Jean-Philippe FEUVRIER, Gaëlle NICOL, Patrice MOUZ, Anne-Sophie THIEBAUD, Catherine DALMAIS, Jean-François RIMET-MEILLE, Chantal MAHE, Patrick DELDON, Xavier HEDOU, Cédric AUGIER, Marcel CLERC, Alain MARECHAL, Corine PATRONCINI, Alain DI NOLA, Jean-Philippe BIBAS-DEBRUILLE, Jenny ENRIQUEZ.

### Absents :

Eric GLENAT donnant pouvoir à Jean-Yves DHERBEYS, Stéphanie FERMOND donnant pouvoir à Marie-Laure BUCCI, Didier MOLKO donnant pouvoir à Frank PRESUMEY, Florence CAVAGNAT donnant pouvoir à Laure FERRAND, Stéphanie AUGIER donnant pouvoir à Cédric AUGIER, Ghislaine CONTI donnant pouvoir à Corine PATRONCINI, Dominique NICOLLET donnant pouvoir à Jean-Philippe FEUVRIER.

Secrétaire de séance : Marie-Laure BUCCI

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 2017-8.4-107

### Mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Monsieur Renevier, Adjoint à l'Urbanisme, rappelle que le Conseil municipal a prescrit la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 26 novembre 2015 et délibération complémentaire en date du 18 mai 2017.

Il rappelle également qu'un groupement de Bureaux d'Etudes, les cabinets Arche 5 (Meylan), Soberco Environnement (Chaponost) et CDMF Avocats Affaires publiques (Grenoble), a été désigné pour accompagner la Commune dans la démarche de révision.

Trois grandes étapes jalonnent la procédure de révision :

- 1) L'établissement du diagnostic urbain et environnemental,
- 2) L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- 3) L'arrêt du PLU.

La phase de diagnostic a été présentée en réunion publique le 28 mai 2017. Ce diagnostic est issu d'un travail interactif entre le cabinet d'études, les élus, les représentants de l'Etat, du Schéma de Cohérence Territoriale, (SCoT), de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV), de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), du Conseil en Aménagement Urbanisme et Environnement (CAUE) et du monde agricole.

Monsieur Renevier précise que l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables.

Selon l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, ce PADD définit :

*« 1° les orientations générales d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*2° les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économiques et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunal ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

Monsieur Renevier précise que le PADD constitue le projet politique et stratégique de développement de la Commune. Il est l'élément central du futur PLU.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumis au débat du Conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du PLU.

Monsieur Renevier expose alors le projet de PADD qui est traduit en trois grandes orientations générales :

### **I - Un développement urbain maîtrisé et économe**

- I - 1 : calibrer le dimensionnement du développement urbain pour permettre un rythme de construction respectueux des grands équilibres actuels
- I - 2 : Favoriser la mixité urbaine et sociale et répondre aux objectifs de production de logements sociaux définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Voironnais
- I - 3 : Lutter contre l'étalement urbain et réduire la consommation d'espaces en favorisant le renouvellement urbain
- I - 4 : Un développement équilibré et cohérent avec les équipements de la commune

### **II - Une ville fonctionnelle et attractive**

- II - 1 : Conforter l'activité économique et sa diversité ainsi que les emplois de la ville
- II - 2 : Améliorer les déplacements
- II - 3 : Conforter la fonction de loisirs

### **III - Un cadre de vie préservé**

- III - 1 : Préserver le cadre de vie des habitants et les espaces naturels et agricoles en assurant un développement maîtrisé du territoire
- III - 2 : Préserver et valoriser le patrimoine architectural de la commune
- III - 3 : Prendre en compte les paysages
- III - 4 : Prendre en compte les risques et les nuisances
- III - 5 : Préserver et valoriser la ressource en eau
- III - 6 : Prendre en compte les enjeux liés à l'énergie et aux déchets

A l'issue de cet exposé, Monsieur Renevier déclare le débat ouvert.

Plus personne ne demandant à prendre la parole, le Conseil municipal :

- Prend acte de la tenue du débat sur les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement durables (PADD).

La présente délibération sera transmise en Préfecture de l'Isère et fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois.

Copie conforme au registre des délibérations

Tullins, le 16 octobre 2017

Le Maire





ANNEXE DELIBERATION N° 2017-8.4-107  
Commune de TULLINS FURES

Révision du Plan Local d'Urbanisme

CONSEIL MUNICIPAL

Débat sur les Orientations générales du Projet  
d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

12 OCTOBRE 2017



SOBERCO ENVIRONNEMENT



## Rappels :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial.

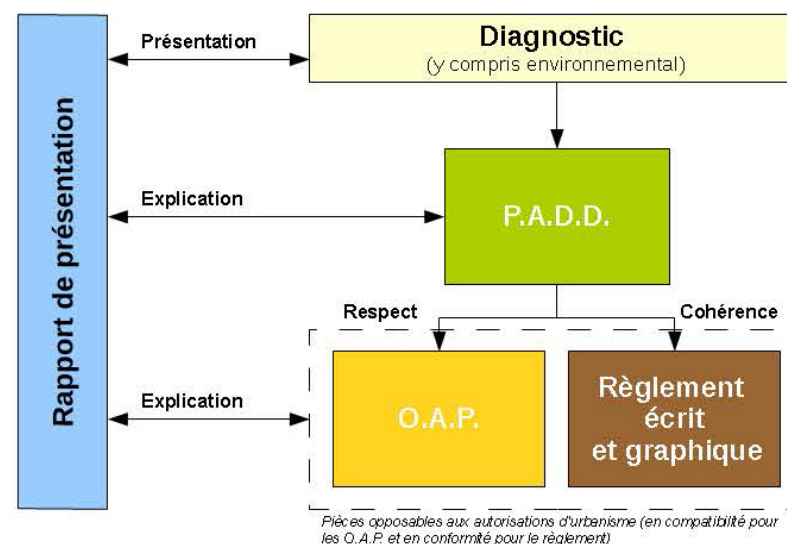
Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

## Article L 151-5 du code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit:

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.



Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.(...). »



La révision du PLU de TULLINS et les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'inscrivent dans la continuité :

- Du PLU de 2011 qui définissait dans son PADD une ambition pour l'avenir de Tullins : un développement urbain maîtrisé et cohérent avec les projets d'infrastructures, des espaces agricoles et un patrimoine agricole préservés .
- Des nouveaux objectifs annoncés dans la délibération de mise en révision du PLU de novembre 2015
- Complétés par les objectifs de la délibération de mai 2017

le PADD présente les évolutions compatibles avec les préconisations et les obligations supra communales,

les souhaits des élus,

Et cohérentes avec l'état des lieux du territoire.

Il est l'expression de la volonté des élus locaux de **définir l'avenir prévisible de la commune** dans les principes énoncés par le Code de l'Urbanisme.

### LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD



Un  
développement  
urbain maîtrisé  
et économe

Une ville  
fonctionnelle et  
attractive

Un cadre de vie  
préservé



## DETAILS DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

### I - Un développement urbain maîtrisé et économe

- I – 1 – Calibrer le dimensionnement du développement urbain pour permettre un rythme de construction respectueux des grands équilibres actuels
- I – 2 - Favoriser la mixité urbaine et sociale et répondre aux objectifs de production de logements sociaux définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Voironnais
- I – 3 - Lutter contre l'étalement urbain et réduire la consommation d'espaces en favorisant le renouvellement urbain
- I – 4 - Un développement équilibré et cohérent avec les équipements de la commune

### II - Une ville fonctionnelle et attractive

- II – 1 – Conforter l'activité économique et sa diversité ainsi que les emplois de la ville
- II – 2 – Améliorer les déplacements
- II – 3 – Conforter la fonction de loisirs

### III - Un cadre de vie préservé

- III – 1 - Préserver le cadre de vie des habitants et les espaces naturels et agricoles en assurant un développement maîtrisé du territoire
- III – 2 - Préserver et valoriser le patrimoine architectural de la Commune
- III – 3 - Prendre en compte les paysages
- III – 4 - Prendre en compte les risques et les nuisances
- III – 5 - Préserver et valoriser la ressource en eau
- III – 6 - Prendre en compte les enjeux liés à l'énergie et aux déchets





## I - Un développement urbain maîtrisé et économe

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

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



## **I - Un développement urbain maîtrisé et économe**

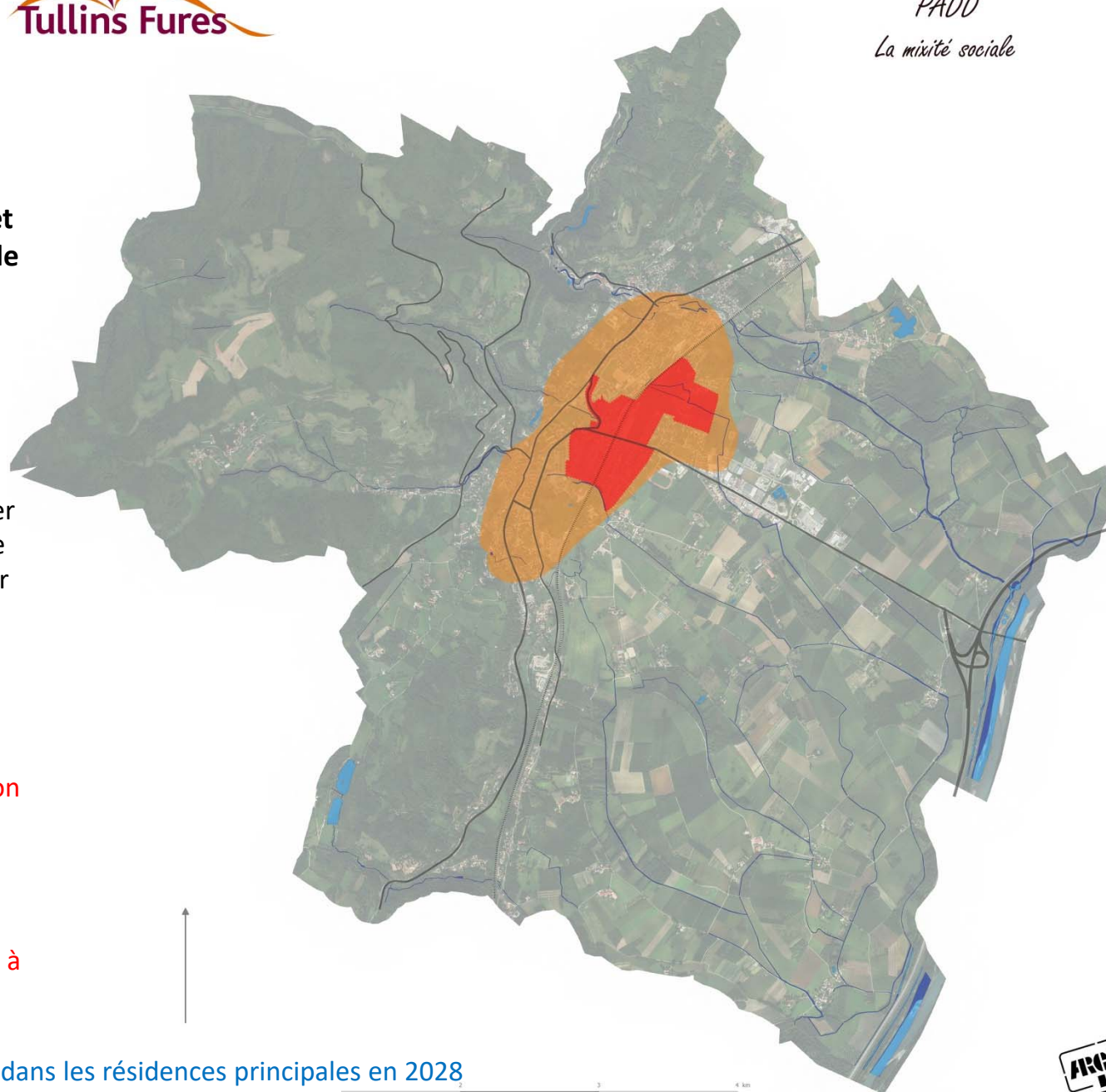
### **I – 2 - Favoriser la mixité urbaine et sociale et répondre aux objectifs de production de logements sociaux définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Voironnais**

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

## I - Un développement urbain maîtrisé et économe

### I – 2 - Favoriser la mixité urbaine et sociale et répondre aux objectifs de production de logements sociaux définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Voironnais

- Favoriser la mixité sociale en imposant un pourcentage de logements locatifs sociaux à réaliser dans chaque opération d'ensemble afin d'atteindre l'équilibre exigé par le PLH et les lois nationales (y compris en cas de réhabilitation) :
  - Dans l'espace d'intensification urbaine : un minimum de LLS dans les futures opérations à partir de 4 lgts (% à définir selon le contexte législatif à venir)
  - Dans l'espace préférentiel de développement : un minimum de LLS dans les futures opérations à partir de 4 lgts (% à définir selon le contexte législatif à venir)
- NB : pour atteindre 20% de LLS dans les résidences principales en 2028 (environ), il faudrait imposer entre 25 et 30% dans les futurs programmes





## I - Un développement urbain maîtrisé et économe

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

- Privilégier la densification du tissu urbain existant en portant une attention particulière à la requalification des friches hospitalières ou industrielles (lorsque les contraintes de risques ou de pollution le permettent) :
  - Soit vers des vocations mixtes (équipements, logements, hébergement, commerces, services, bureaux, etc.....) : bâtiment Parménie, ancien IME
  - Soit en confirmant une vocation économique : ex site Perrenot / Lapierre, usine Paraboot
  - Soit en valorisant un patrimoine industriel soumis à des risques naturels importants au travers d'opérations de déconstruction / réaménagement d'espaces publics (...) : papeteries de Fure / usine Guély



## I - Un développement urbain maîtrisé et économe

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

- Maîtriser l'urbanisation et la qualité urbaine, architecturale, paysagère,.....des secteurs à urbaniser pour les intégrer dans la logique du développement qualitatif de la ville et notamment les secteurs du Salamot, de la Révolaz, Boulun, Maisons Neuves, Chatroux
- Poursuivre le développement dans l'enveloppe urbaine existante (et les espaces préférentiels et potentiels définis par le SCOT) pour limiter la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain en permettant une densification (raisonnée et adaptée) du tissu existant et en organisant le renouvellement urbain

CAPACITES D'URBANISATION ET REPARTITION DES DENSITES



POUR RAPPEL : espaces d'intensification urbaine, préférentiel et potentiel de développement du SCOT



## I - Un développement urbain maîtrisé et économe

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

Les objectifs de réduction de la consommation foncière :

- Permettre la construction de formes urbaines plus denses qui s'intègrent dans les tissus existants ;
- La commune a consommé en moyenne sur les dix dernières années environ 140 m<sup>2</sup> de terrain par logement collectif et 1000 m<sup>2</sup> par logement individuel pour une consommation moyenne de 486 m<sup>2</sup> par logement et 20,8 hectares de zones agricoles. Cette faible consommation est issue du fait qu'elle n'a pas suffisamment construit et a donc perdu de la population. Dans cette révision, le PLU prévoit de consommer environ 37 hectares (de zones non bâties) pour un objectif de consommation moyenne de moins de 320 m<sup>2</sup> / logement. La réduction de la consommation foncière s'effectuera donc par densification et diminution de la surface moyenne consommée par logement.
- Ne classer en espace constructible que les secteurs nécessaires à la réalisation du projet et ce en compatibilité avec les prescriptions du SCOT et du PLH et reclasser en zone agricole ou naturelle les anciennes réserves d'urbanisation du POS
- = déclassement des 3 zones « AU » de Grand Maison, La Graisse et La Bousse
- Réduire l'enveloppe constructible en diminuant la surface des zones d'urbanisation future d'au moins 20 hectares et en augmentant les surfaces agricoles ou naturelles d'autant (zones « AU » = 26,8 ha) (chiffres à finaliser lorsque le zonage sera fait)

## Détails sur les calculs des capacités de densification



### I - Un développement urbain maîtrisé et économe

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

##### I – Capacités de densification

#### 1) Rappel des choix de développement (pour l'habitat)

780 logements potentiels dans le PLU sur 12 ans, soit une moyenne de 65 lgts / an permettant une croissance de +0,7% / an de la population

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

30% d'individuel (234) X 700m<sup>2</sup> = 16,38 ha

70% de collectifs / intermédiaires / jumelés (546) X 350 m<sup>2</sup> = 19,11 ha

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

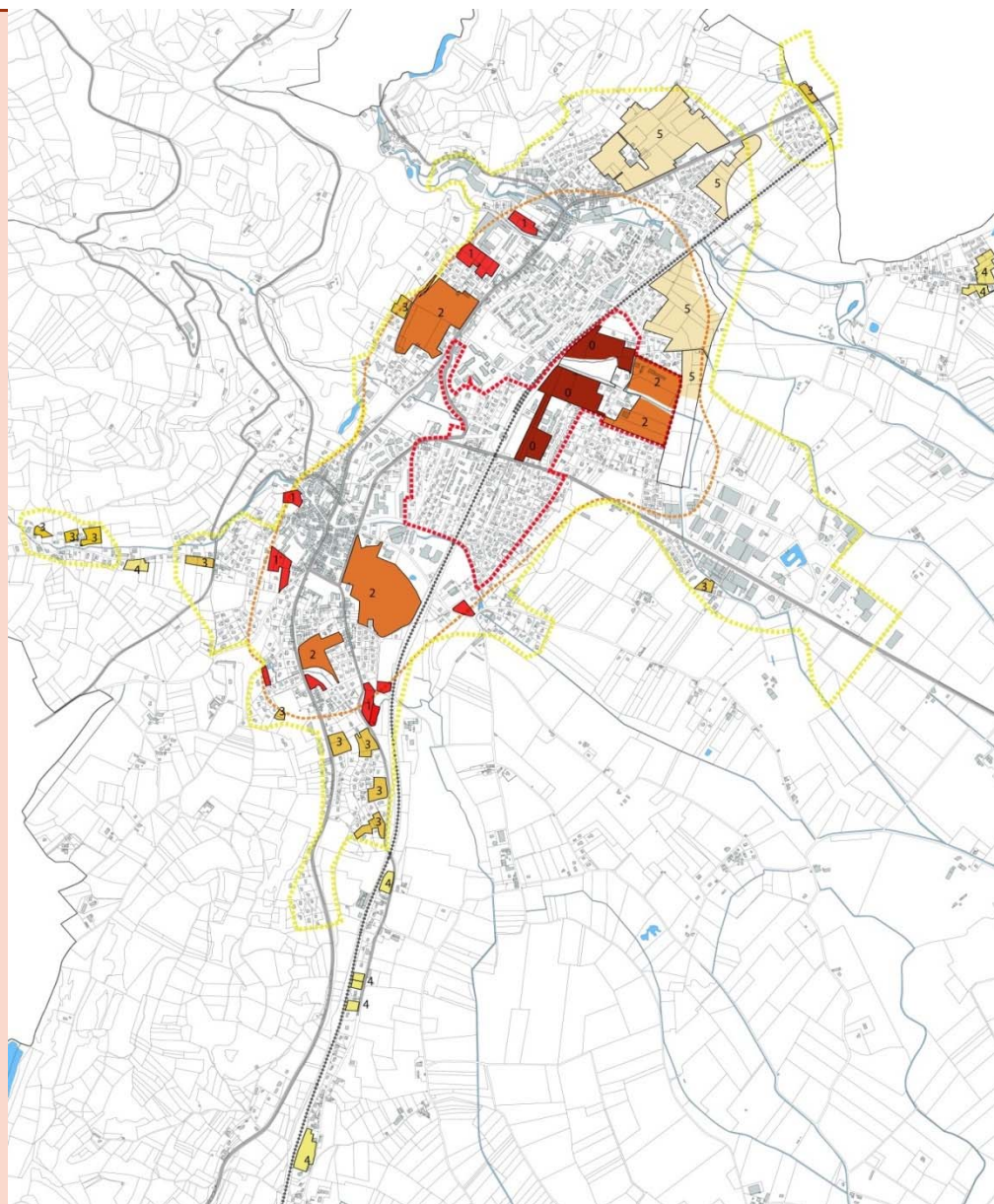
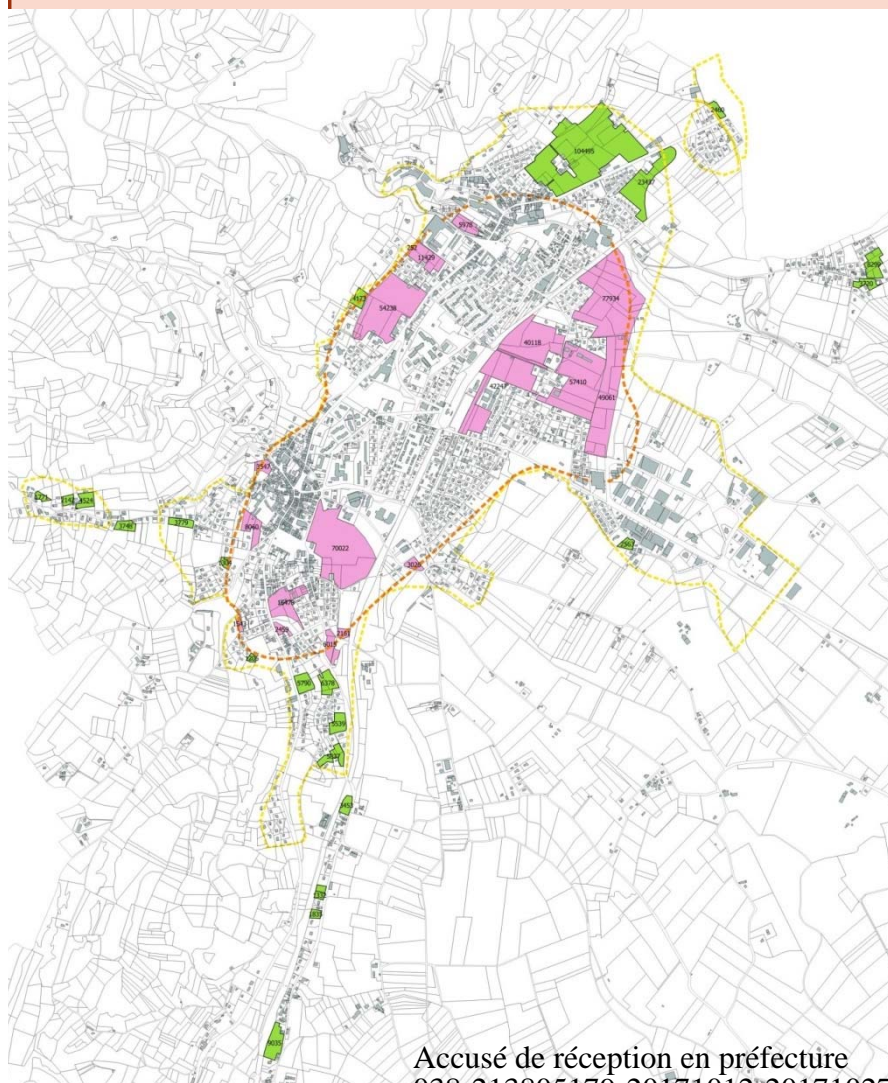
**+ Rajouter chiffres potentiel réhabilitation / logements**



**I - Un développement urbain maîtrisé et économe**

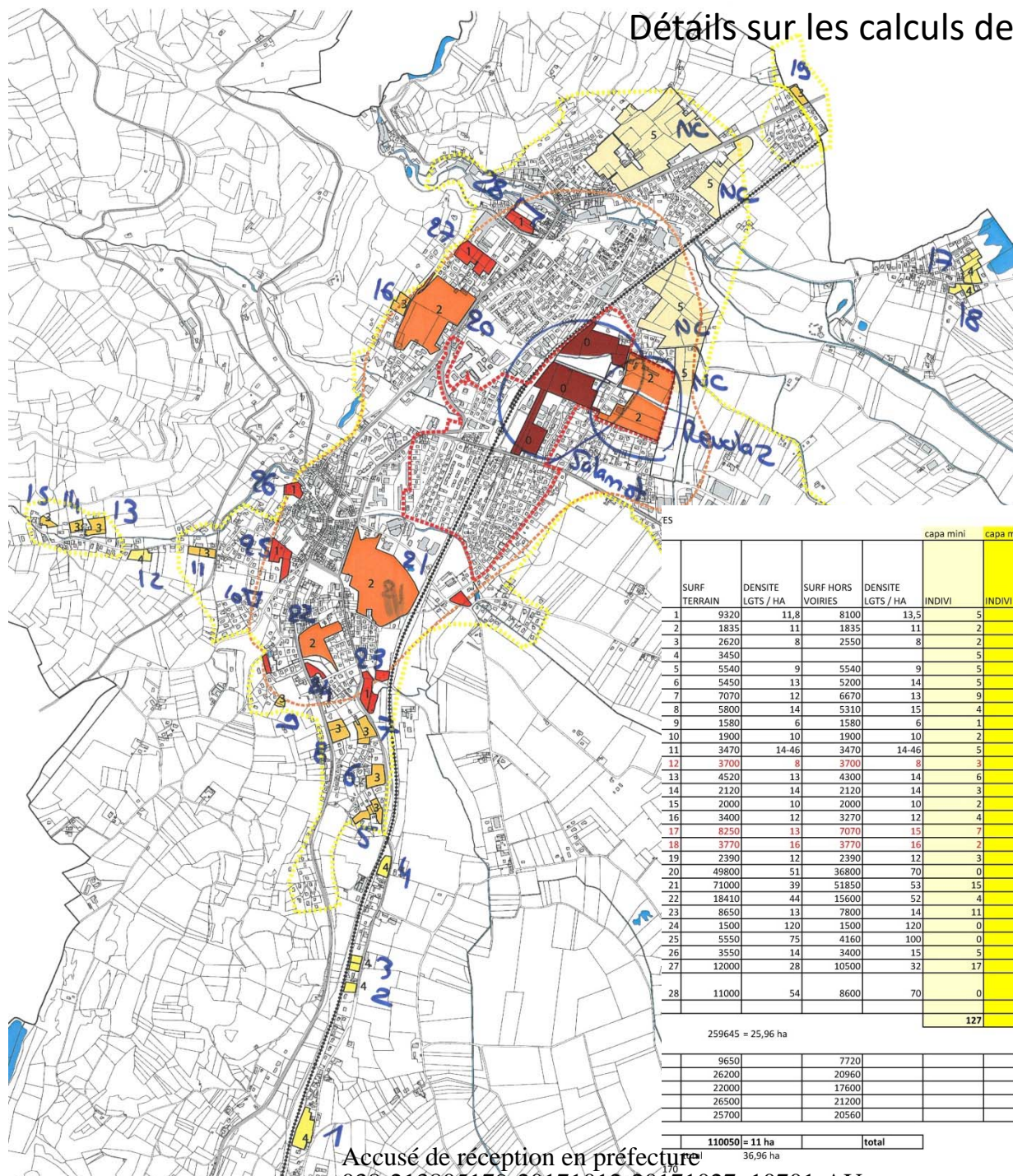
**I – 4 - Un développement équilibré et cohérent avec les équipements de la commune :**

Rappel des premières réflexions





## Détails sur les calculs des capacités de densification



SURF TERRAIN	DENSITE LGTS / HA	SURF-HORS VOIRIES	DENSITE LGTS / HA	capa mini		capa maxi		capa mini		capa maxi		capa mini		capa maxi		NB LGTS TOTAL mini	surface moyenne de T / lgt	NB LGTS TOTAL maxi	surface moyenne de T / lgt	nb de lgts théoriques selon surfaces SCOT
				INDIVI	INDIVI	INTER / JUMES	INTER / JUMES	COLLECTIFS	COLLECTIFS	COLLECTIFS	COLLECTIFS	COLLECTIFS	COLLECTIFS	COLLECTIFS	COLLECTIFS					
1	9320	11,8	8100	13,5	5	5	6	6	0	0	0	0	0	0	0	11	847	11	847	20
2	1835	11	1835	11	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	918	2	918	4
3	2620	8	2550	8	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1310	2	1310	6
4	3450				5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	690	5	690	8
5	5540	9	5540	9	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	1108	5	1108	12
6	5450	13	5200	14	5	5	2	2	0	0	0	0	0	0	0	7	779	7	779	12
7	7070	12	6670	13	9	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	786	9	786	16
8	5800	14	5310	15	4	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	8	725	8	725	13
9	1580	6	1580	6	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1580	1	1580	3
10	1900	10	1900	10	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	950	2	950	4
11	3470	14-46	3470	14-46	5	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	5	694	16	217	8
12	3700	8	3700	8	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1233	3	1233	8
13	4520	13	4300	14	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	753	6	753	10
14	2120	14	2120	14	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	707	3	707	5
15	2000	10	2000	10	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1000	2	1000	4
16	3400	12	3270	12	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	850	4	850	7
17	8250	13	7070	15	7	7	4	4	0	0	0	0	0	0	0	11	750	11	750	18
18	3770	16	3770	16	2	2	4	4	0	0	0	0	0	0	0	6	628	6	628	8
19	2390	12	2390	12	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	797	4	598	5
20	49800	51	36800	70	0	0	48	48	209	209	209	209	209	209	209	257	194	257	194	109
21	71000	39	51850	53	15	0	60	54	200	269	269	269	269	269	269	275	258	344	206	156
22	18410	44	15600	52	4	4	18	0	60	98	98	98	98	98	98	82	225	102	180	40
23	8650	13	7800	14	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	786	11	786	19
24	1500	120	1500	120	0	0	0	0	18	18	18	18	18	18	18	18	83	18	83	3
25	5550	75	4160	100	0	0	24	24	18	18	18	18	18	18	18	42	132	42	132	12
26	3550	14	3400	15	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	710	24	148	8
27	12000	28	10500	32	17	0	6	0	11	9	9	9	9	9	9	34	353	72	167	26
28	11000	54	8600	70	0	0	18	0	0	0	0	0	0	0	0	18	611	60	183	24
259645 = 25,96 ha					127	85	194	162	516	690	690	690	690	690	690					
9650		7720										53	182	53	182			53	182	21
26200		20960										143	183	143	183			143	183	58
22000		17600										120	183	120	183			120	183	48
26500		21200										145	183	145	183			145	183	58
25700		20560										176	146	176	146			176	146	56
110050 = 11 ha																				
36,96 ha																				
total												1474		2311		173		813		

Accusé de réception en préfecture  
038-213805179-20171012-20171027\_10701-AU  
Reçu le 27/10/2017



## Synthèse des chiffres et des choix des zones

Selon les calculs du SCOT :

780 lgts = 35,5 ha (avec 30% à 700m<sup>2</sup> et 70% à 350m<sup>2</sup>)

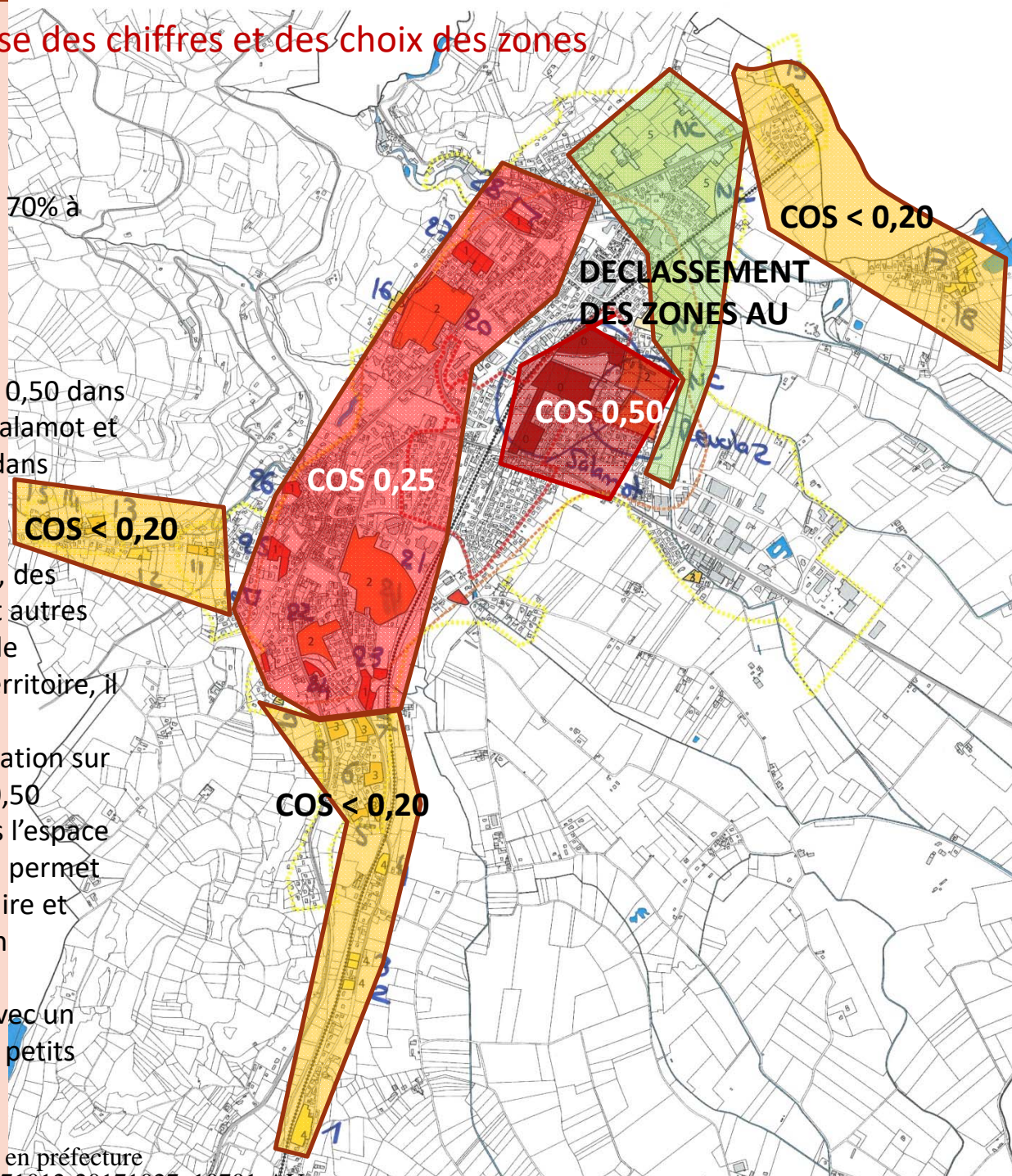
Soit 450 m<sup>2</sup> de T / lgt (en moyenne)

Et 22 lgts / ha en moyenne

Le SCOT demande un équivalent COS de 0,50 dans l'espaces d'intensification urbaine (sur Salamot et Révolaz) et de permettre de l'atteindre dans l'espace préférentiel

Au vu des capacités que cela représente, des typologies que ce COS induit (collectif et autres formes mais très denses), et du besoin de proposer des typologies variées sur le territoire, il est proposé :

- De quantifier les capacités d'urbanisation sur Salamot et Revolaz avec ce COS de 0,50
- De quantifier les terrains situés dans l'espace préférentiel avec un COS de 0,25 qui permet des formes plus mixtes d'intermédiaire et d'individuel (groupé ou non) mais en permettant de faire plus
- De quantifier les autres potentiels avec un COS < 0,20 (ou au cas par cas sur les petits terrains)



**Ces principes nous amènent à environ 1188 logements potentiels consommant 37 hectares de terrain, soit :**

- **Un nombre de logements (avec rétention) correspondant à la croissance souhaitée de la population**
- **Une consommation foncière extrêmement raisonnable au vu de ce que le SCOT autorise (37 ha au lieu de 53 ha). La différence s'explique par le fait que les calculs de surface du SCOT (700 et 350m<sup>2</sup>) ne correspondent pas du tout à une densité aussi élevée qu'un COS de 0,50.**
- **Une densité très vertueuse également avec une moyenne de moins de 320 m<sup>2</sup> de Terrain / lgt et 32 lgts / ha**

**Il faut néanmoins tenir compte du potentiel que représentent les logements vacants (En 2013, 277 logements vacants).**

**Il est donc proposé de diminuer les potentiels en constructions neuves en déclassant une partie du terrain du lieu-dit maisons neuves qui représente de nombreux logements (177) et dont la propriétaire actuelle n'est pas vendeuse. Il faudrait conserver la moitié environ du terrain sur la partie haute et déclasser la partie basse en zone « AU » inconstructible dans le cadre du présent PLU mais qui pourra être ouvert à l'urbanisation par simple modification du PLU (procédure simple) en cas de besoin.**

**Il est proposé le maintien des zones « U » et « AU indicées », le déclassement de la moitié de celle du lieu-dit maisons neuves) du PLU et le déclassement des zones « AU » (26,8 ha déclassés)**



## I - Un développement urbain maîtrisé et économe

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

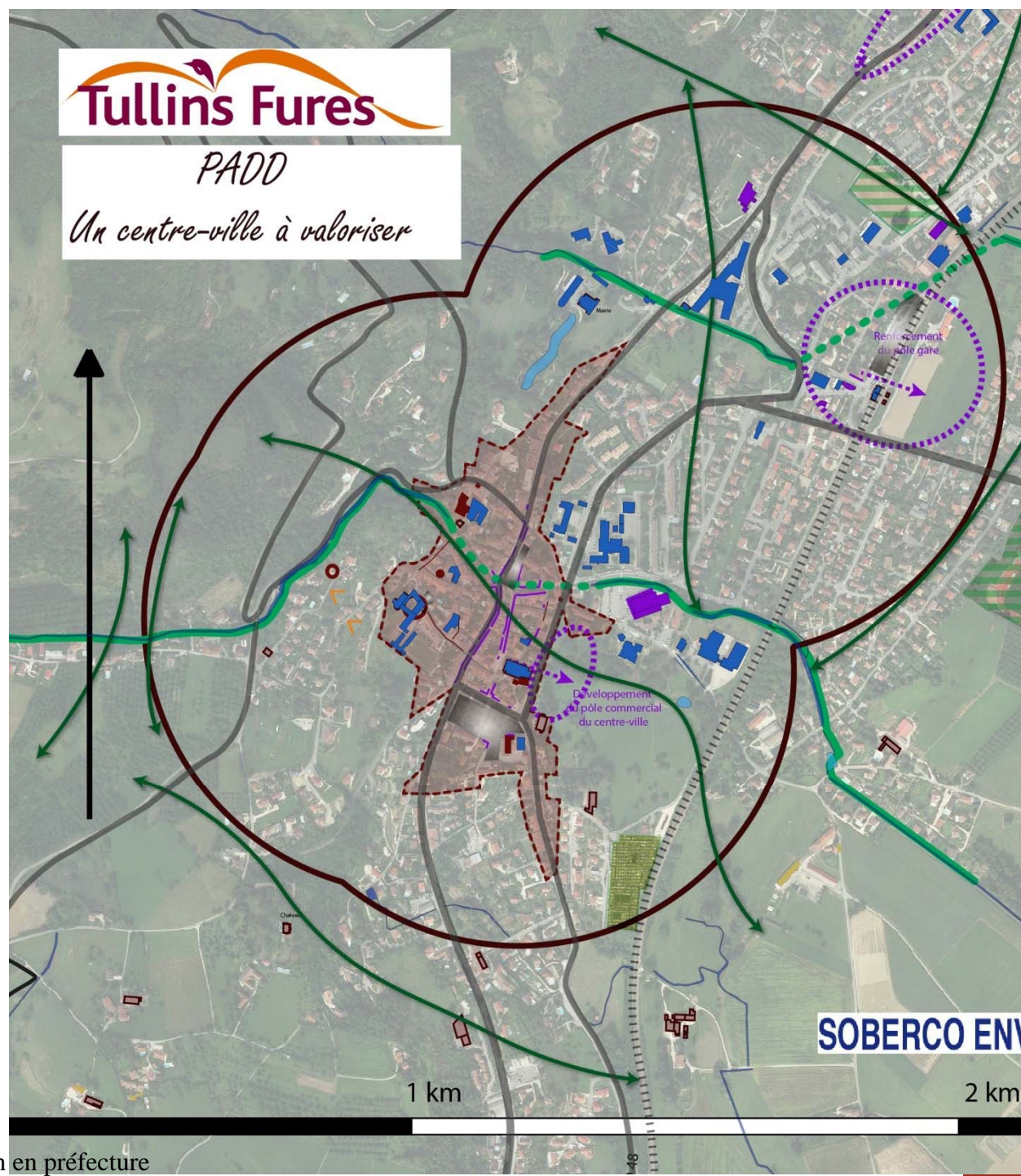
- Adapter la densité au regard de l'espace préférentiel de développement pour une organisation urbaine plus sobre en énergie et économe d'espace et des mobilités limitant les émissions de gaz à effet de serre ;
- Améliorer la répartition des zones au profit d'une valorisation des secteurs situés au sein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



**I - Un développement urbain  
maîtrisé et économe**

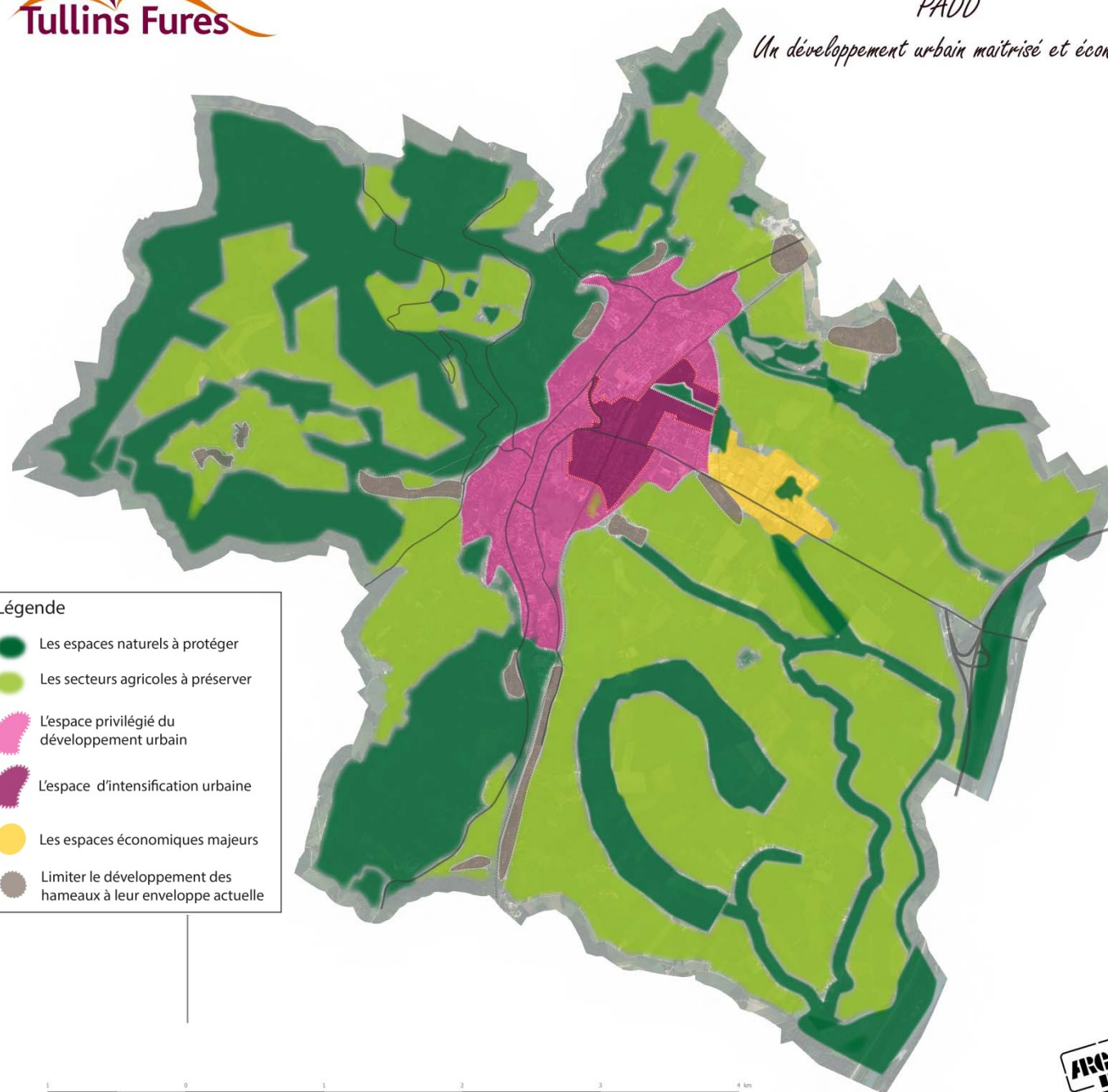
**I – 4 - Un développement  
équilibré et cohérent avec les  
équipements de la commune :**

- Préserver et valoriser le centre :  
lieu de vie structurant au travers  
de ses commerces, ses  
équipements, son patrimoine,....



## I - Un développement urbain maîtrisé et économe

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







## II - Une ville fonctionnelle et attractive

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

- Avec un équipement public qui offre 1/3 des emplois de la commune, il paraît essentiel de maintenir une diversité des activités afin de préserver la mixité indispensable à l'attractivité du territoire ainsi que les emplois attirant de nouveaux habitants.
- Ainsi, la commune souhaite soutenir les différentes formes d'activité économiques présentes sur son territoire :
  - Permettre le maintien des zones d'activités économiques garantes de la dynamique communale,
  - Préserve le poids économique de l'activité agricole en identifiant et en préservant les exploitations, les terres et les bâtiments nécessaires à l'activité : dans la plaine et sur les coteaux.



## II - Une ville fonctionnelle et attractive

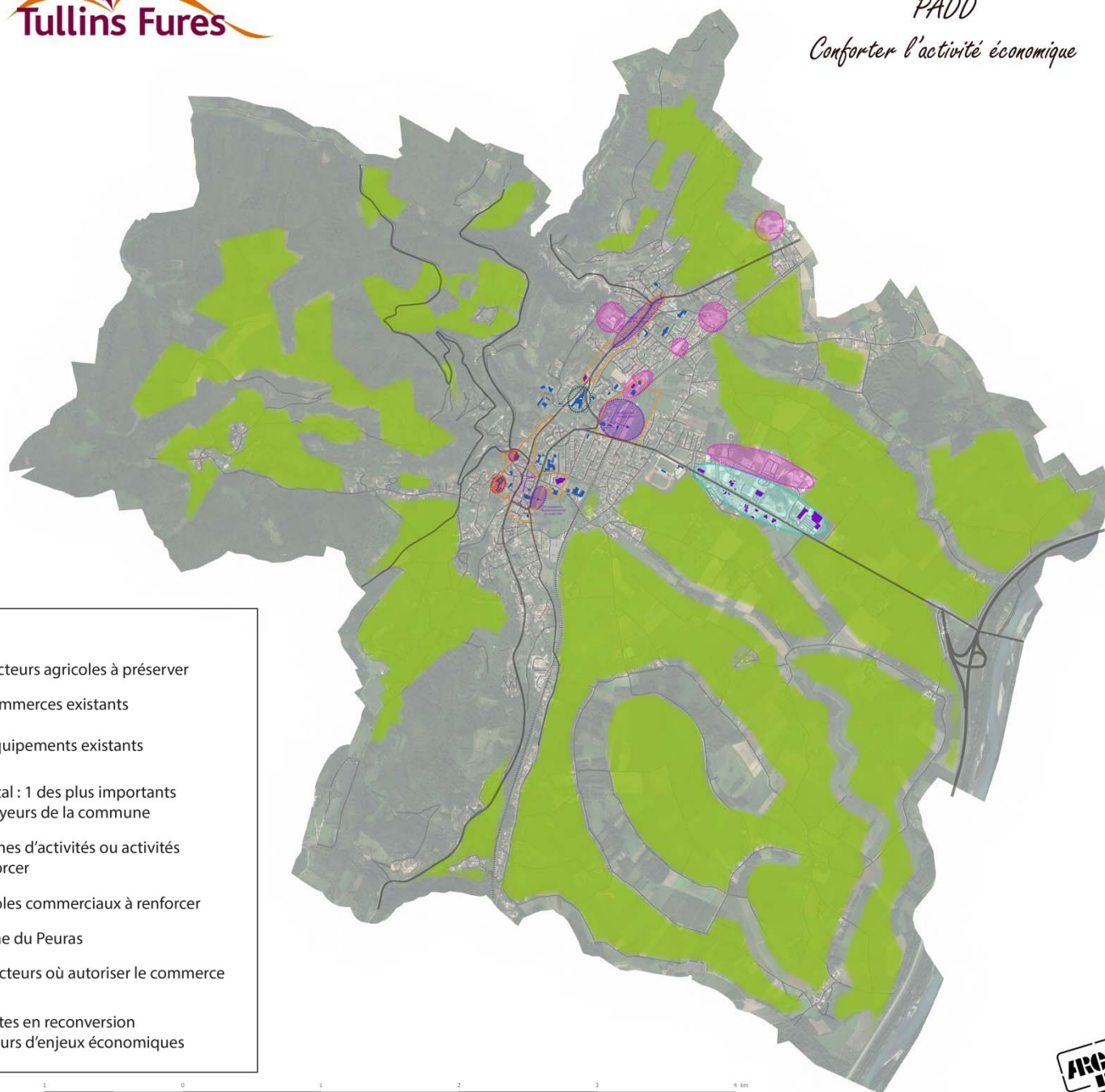
### II – 1 – Conforter l'activité économique et sa diversité ainsi que les emplois de la ville

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



## II - Une ville fonctionnelle et attractive

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





## II - Une ville fonctionnelle et attractive

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





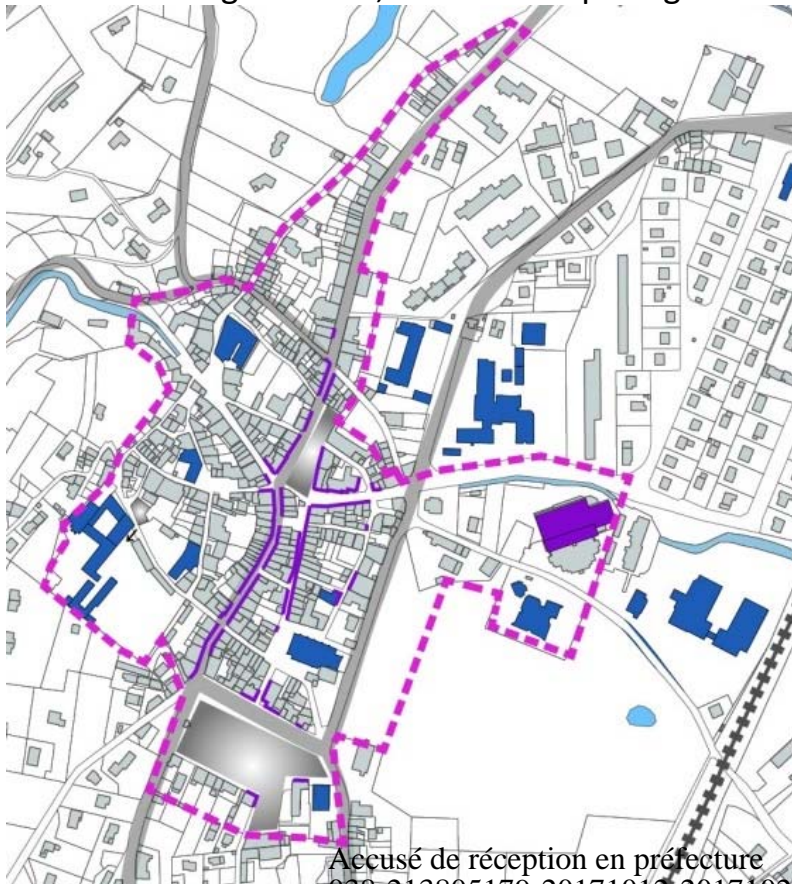
## II - Une ville fonctionnelle et attractive

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

- Valoriser les commerces de proximité situés dans le centre ancien notamment en assurant les conditions de leur maintien et de leur développement :
  - En préservant les linéaires commerciaux,

Proposition de traduction réglementaire :

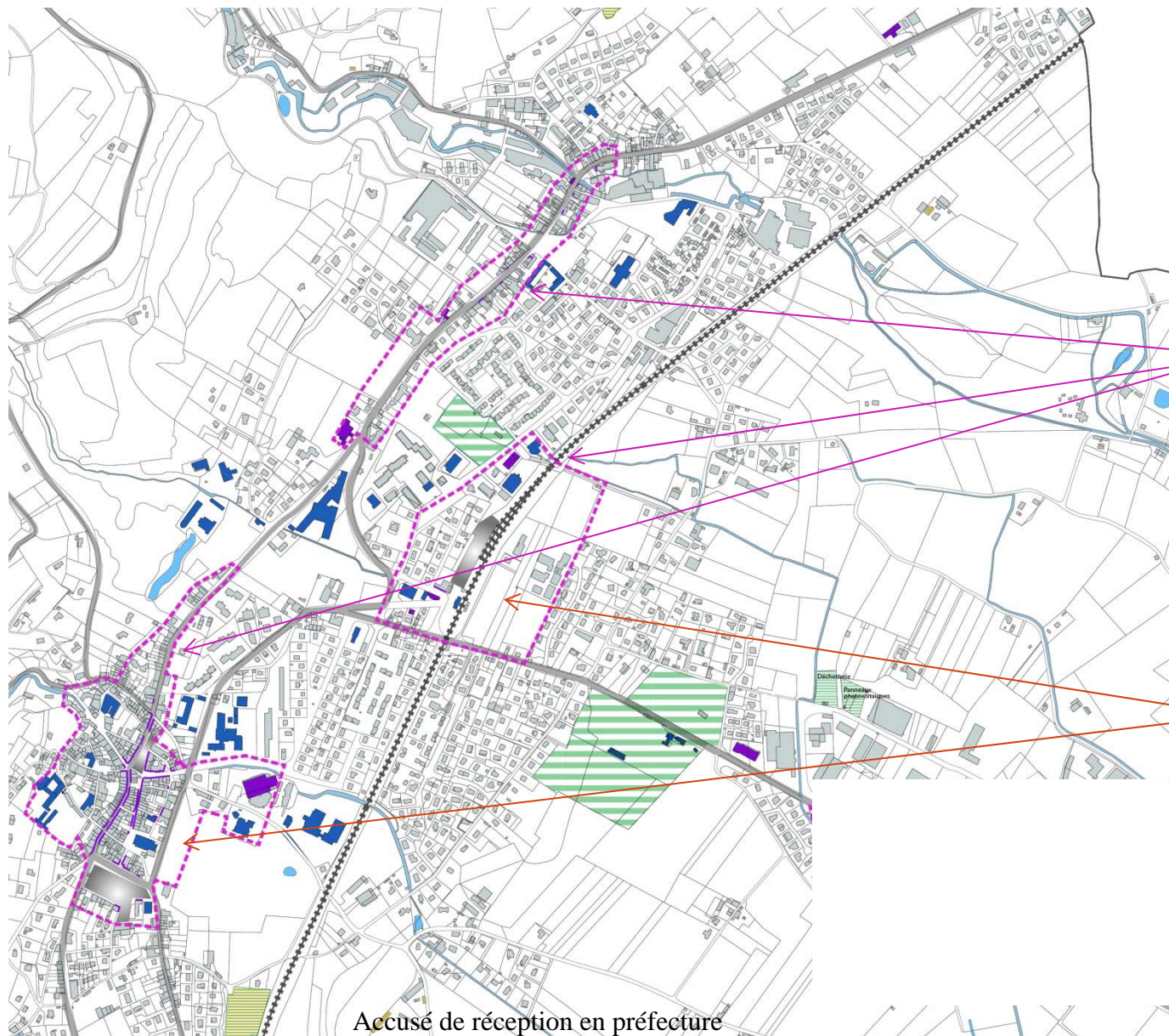
- Dans le centre-ville de Tullins, les linéaires protégés sont ceux indiqués par une ligne violette sur le plan ;
- Dans le bourg de Fures, les linéaires protégés sont ceux existants le long de la RD 1092





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

- Valoriser les commerces de proximité situés dans le centre ancien notamment en assurant les conditions de leur maintien et de leur développement :
  - En autorisant les nouveaux commerces sur des secteurs précis (et en les interdisant ailleurs, = Commerces autorisés dans les secteurs rose uniquement, interdits ailleurs),
  - En renforçant l'offre commerciale dans les futures opérations d'aménagement proches du centre ancien,

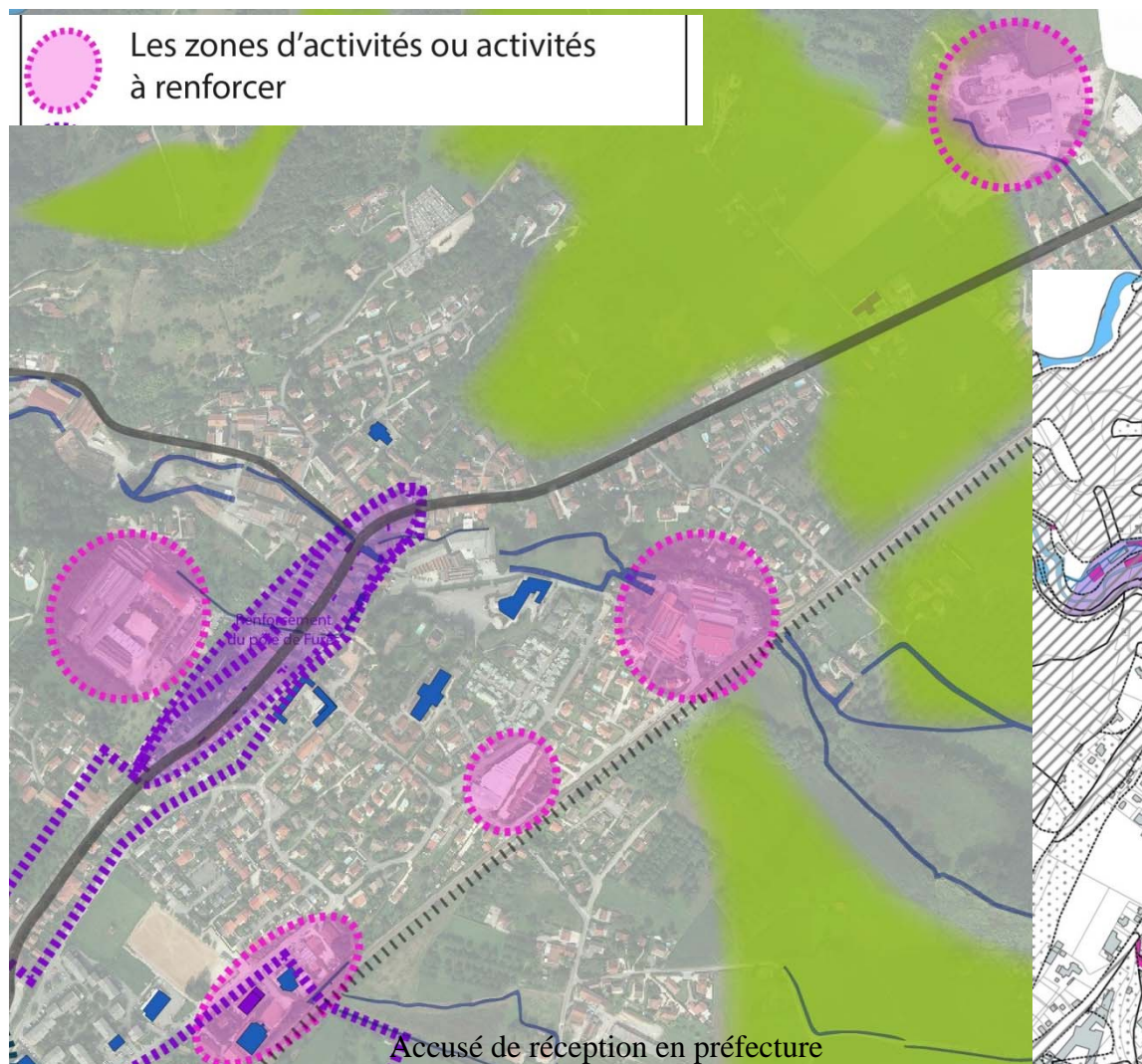




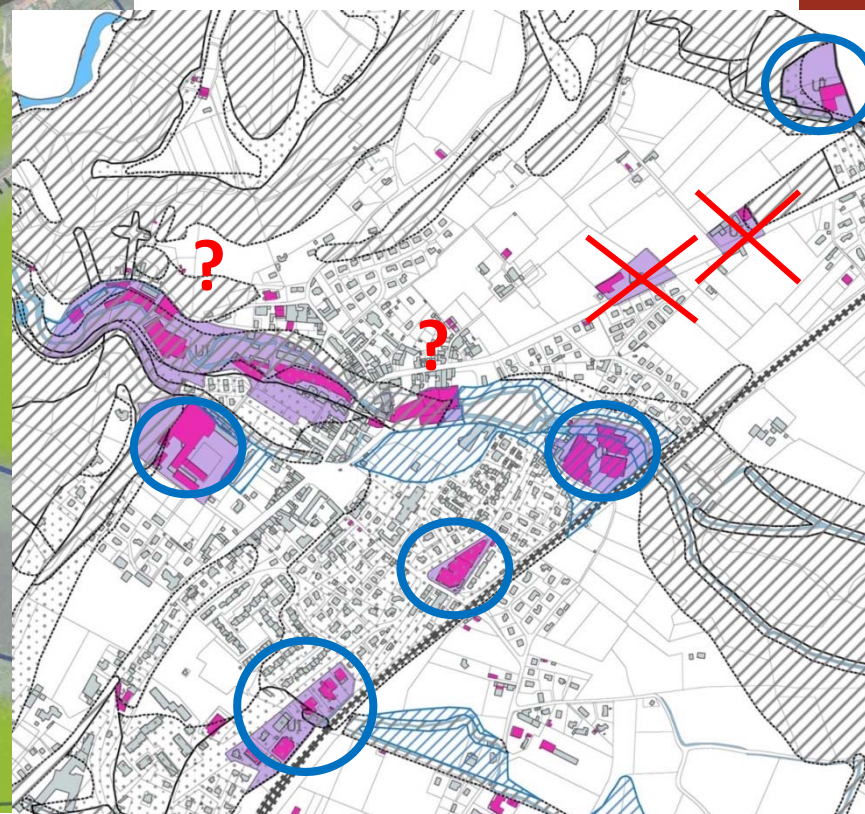


### II – 1 – Conforter l'activité économique et sa diversité ainsi que les emplois de la ville

- Favoriser la reconversion des friches industrielles afin de proposer des alternatives en incluant la problématique des risques naturels



- Cerclées en bleu les activités à renforcer
- A maintenir en zone « UI » mais sans volonté de développement fort (risques naturels importants) = les usines et activités le long de la Fures



## II - Une ville fonctionnelle et attractive

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

- Favoriser la reconversion des friches industrielles afin de proposer des alternatives en incluant la problématique des risques naturels



A conserver





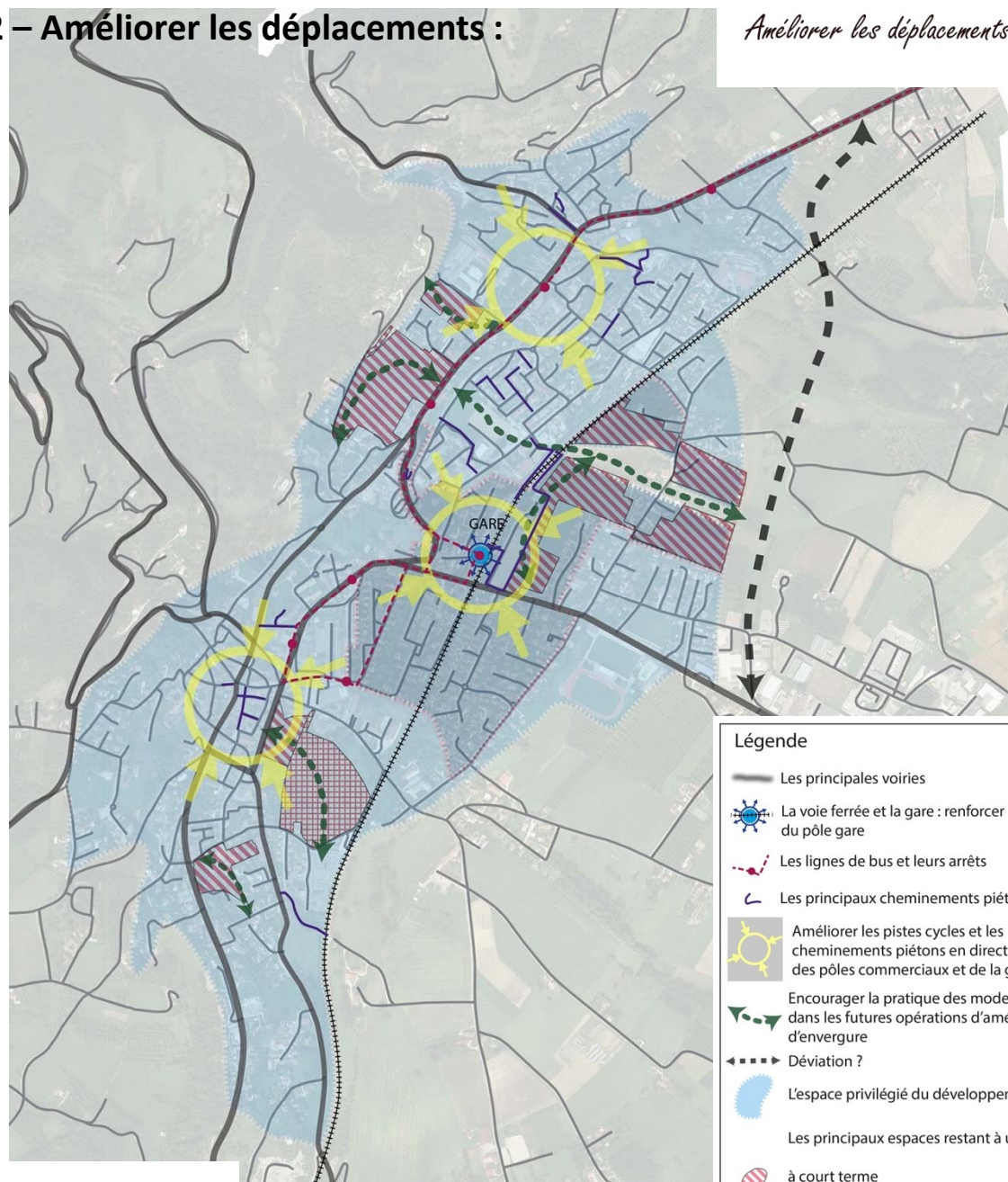
## II - Une ville fonctionnelle et attractive

### II – 2 – Améliorer les déplacements :

PADD

Améliorer les déplacements

- Permettre la réalisation des politiques intercommunales de déplacements et de transports (déviation, pistes cycles,...)
- Un Plan de circulation qui a fait émerger des problématiques à travailler dans le centre-ville notamment :
  - améliorer les déplacements modes actifs (réseau discontinu et peu sécuritaire) (détailler les tronçons),
  - accompagner le renforcement du niveau d'offre TC et ferroviaire : permettre notamment l'aménagement du parking existant devant le restaurant comme parking complémentaire
- Encourager la pratique des modes actifs dans les futures opérations d'aménagement d'envergure (ou significatives) (au travers des OAP)

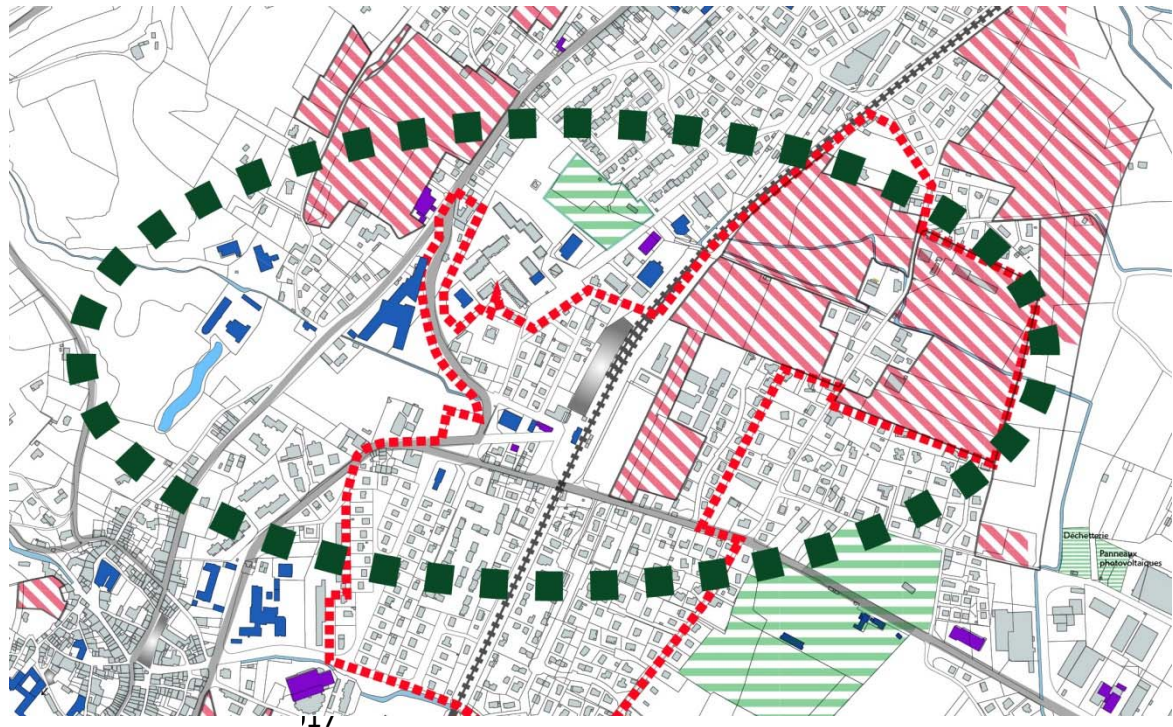


Légende	
	Les principales voiries
	La voie ferrée et la gare : renforcer l'attractivité du pôle gare
	Les lignes de bus et leurs arrêts
	Les principaux cheminements piétons
	Améliorer les pistes cycles et les cheminements piétons en direction des pôles commerciaux et de la gare
	Encourager la pratique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



- Renforcer l'attractivité du pôle gare :
  - en poursuivant l'urbanisation prioritaire et la densification des secteurs à urbaniser situés autour de la gare (quartier du Salamot) ;
  - en poursuivant l'amélioration des accès à ce pôle : piétons, cycles ainsi que des stationnements ;
  - en améliorant la lisibilité, la qualité paysagère et la fonctionnalité de la gare : travail sur les espaces publics d'accueil, les parkings, la trame verte structurante à l'échelle de la ville afin de créer un lieu de vie qualitatif et attractif.

= une OAP élargie autour de la gare intégrant le secteur du Salamot et prenant en compte ces problématiques, ainsi que : le devenir des commerces, l'amélioration des espaces publics, les futures programmes envisagés sur le Salamot (travail sur les densités et les formes urbaines, voir aussi point I-3)





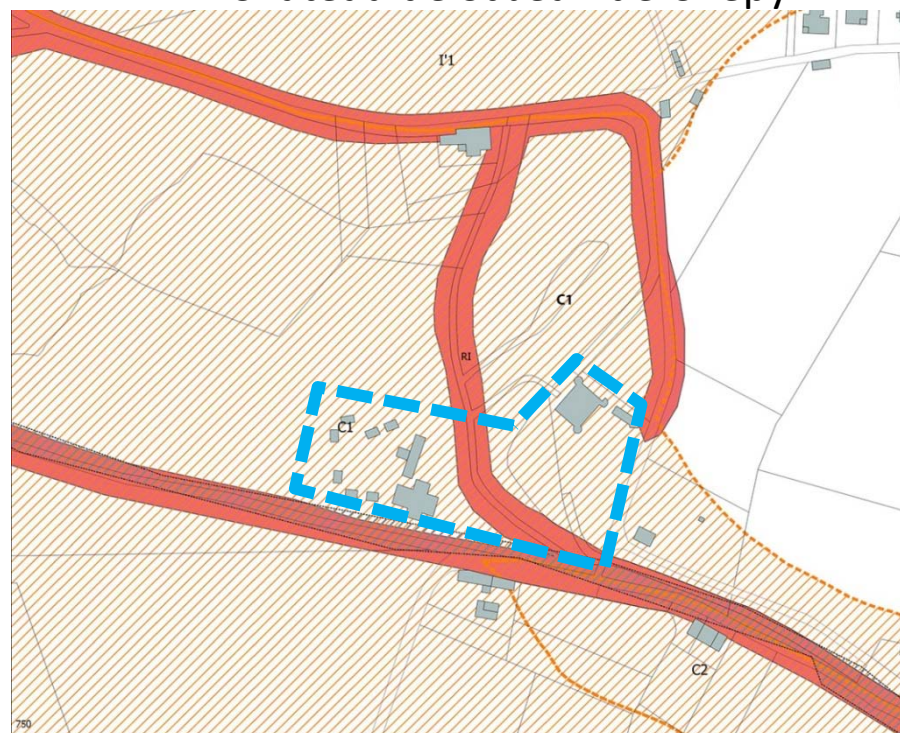
- Valoriser les itinéraires de promenade (grands espaces agricoles ou naturels et ville ancienne) ainsi que le parcours patrimonial.
- Dans le respect des autres contraintes du site, permettre la mise en valeur du patrimoine rural par le confortement de cette activité touristique intéressante : Château de St Jean de Chépy
- Permettre la revalorisation du terrain Guillaumin (ancienne colonie de vacances) pour un projet touristique, de loisirs ou d'hébergement

= se traduira par la création de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) qui permettent le développement de ces activités (dossiers à établir)

**Terrain Guillaumin**



**Château de St Jean de Chépy**





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

#### ❖ Protéger les habitats naturels et les fonctionnalités écologiques du territoire

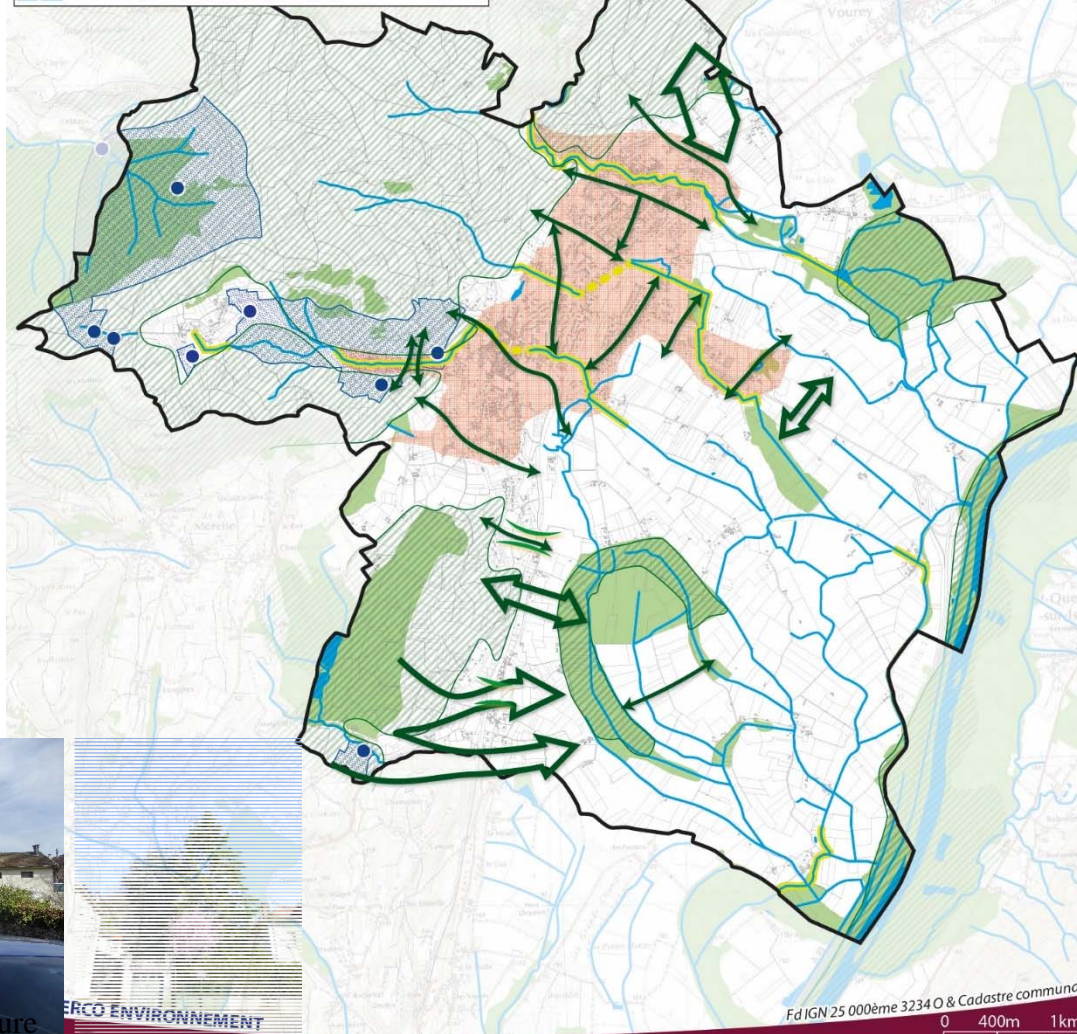
- Préserver les espaces naturels remarquables du territoire
- Préserver et valoriser les cours d'eau
- Protéger les espaces agricoles de la plaine de l'Isère
- Créer et renforcer la trame verte urbaine dans le tissu urbain

#### ❖ Lutter contre l'étalement urbain

- Maintenir des coupures vertes/limiter l'étiement linéaire
- Densifier l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine



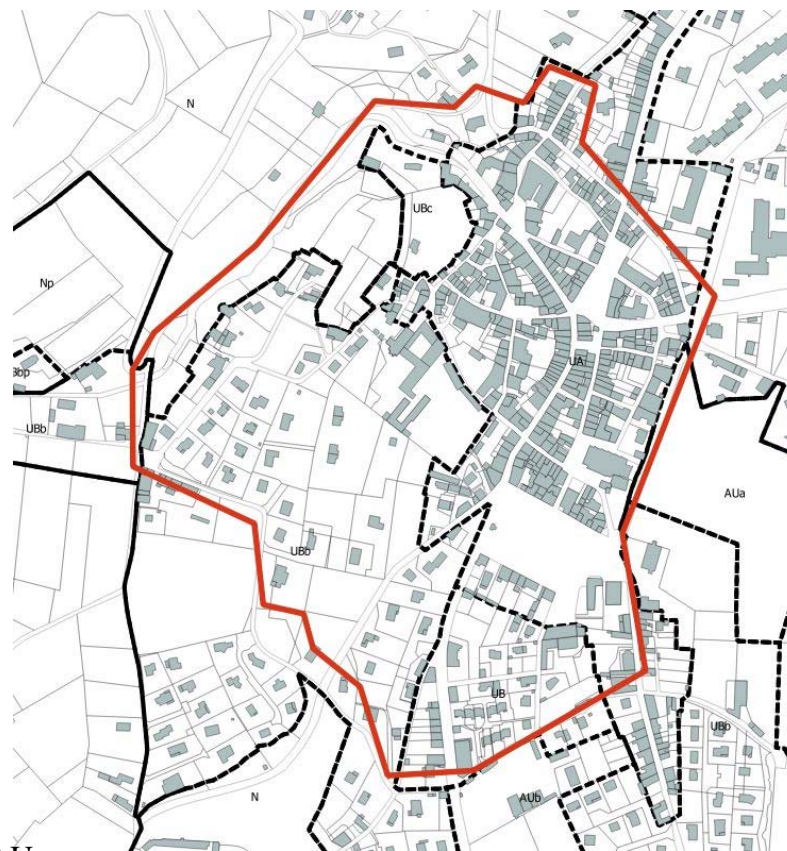
- PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS
- VALORISER LES COURS D'EAU  
(particulièrement dans le tissu urbain)  
SUPPORTS DE LA TRAME BLEUE
- PRESERVER ET VALORISER LA TRAME VERTE
- MAINTENIR DES COUPURES VERTES
- DENSIFIER L'URBANISATION DANS L'ENVELOPPE URBAINE  
DESSERVIE PAR LES RESEAUX
- PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU POTABLE





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

- 1) **Le centre ancien (vieille ville)** qui regroupe un grand nombre de bâtiments et d'espaces à valeur patrimoniale. Il est nécessaire d'intervenir à la fois :
  - sur la **valorisation des bâtis** (règles permettant de réhabiliter pour ces qualités architecturales, « habiter dans un bel ancien » : une nouvelle possibilité d'attirer les habitants dans le collectif),
  - sur la **mise en valeur de la structure urbaine** typique de ce secteur (et 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'elle tiennent compte de l'aspect patrimonial ?)
  - Au-delà de ces éléments, un certain nombre de précautions et de règles pourraient être mises en place pour anticiper ces réflexions, sur le modèle de l'AVAP de La Côte St André.

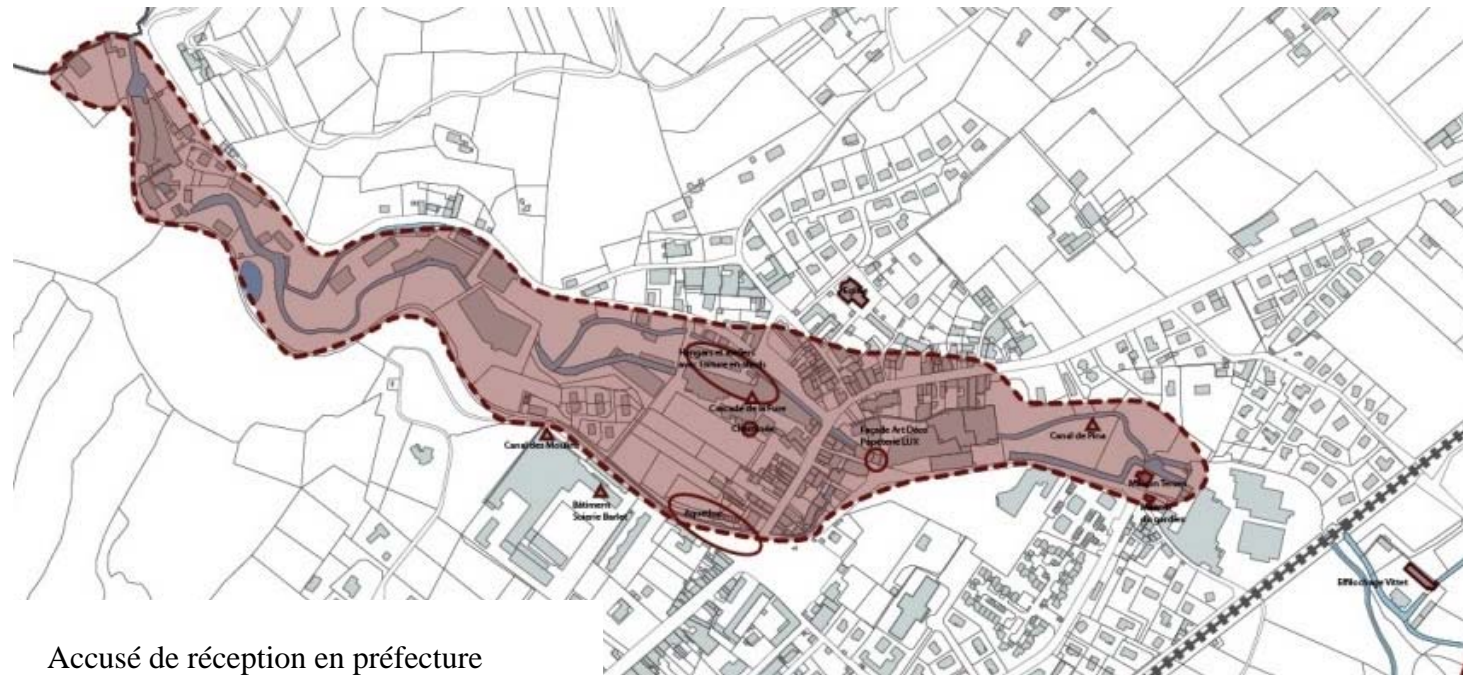


## 2) Le site de Fures

Il nécessite des études plus approfondies pour identifier les éléments historiques à conserver (parties de bâtiments, éléments ponctuels, tracés urbains, etc,....) tout en envisageant sa reconversion (reconstructions difficiles au vu des risques naturels, quels évolutions possibles ?)

PROPOSITION :

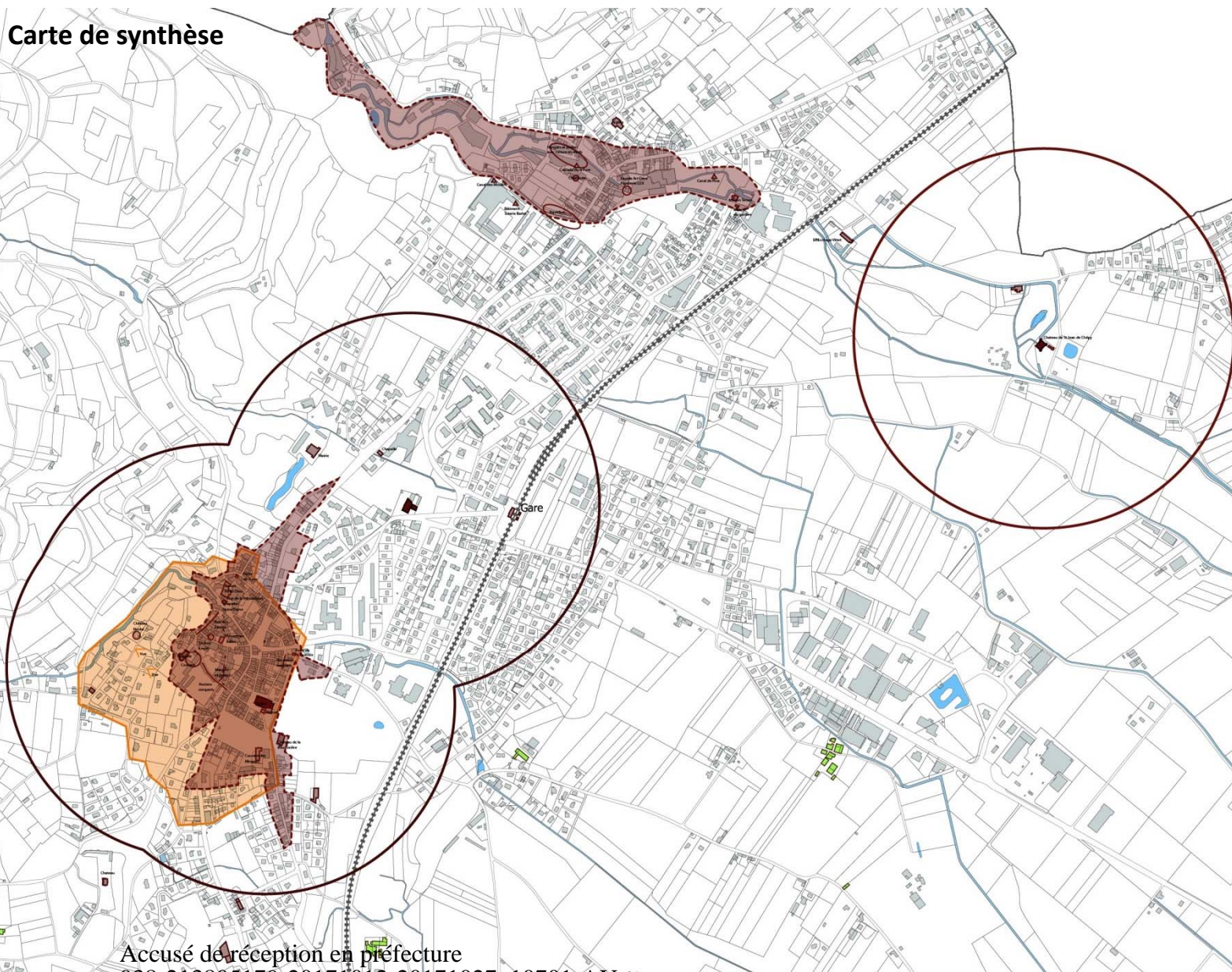
- Lancement des études
- Inscription d'un périmètre d'étude au titre de l'ancien article L 111-10 (nv : L 424-1, 2°) du Code de l'urbanisme dans le PLU qui permet de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme « lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités »
- + réalisation d'une OAP qui détaille les éléments les plus importants du site (au moment de son élaboration)



Accusé de réception en préfecture  
038-213805179-20171012-20171027\_10701-AU  
Reçu le 27/10/2017



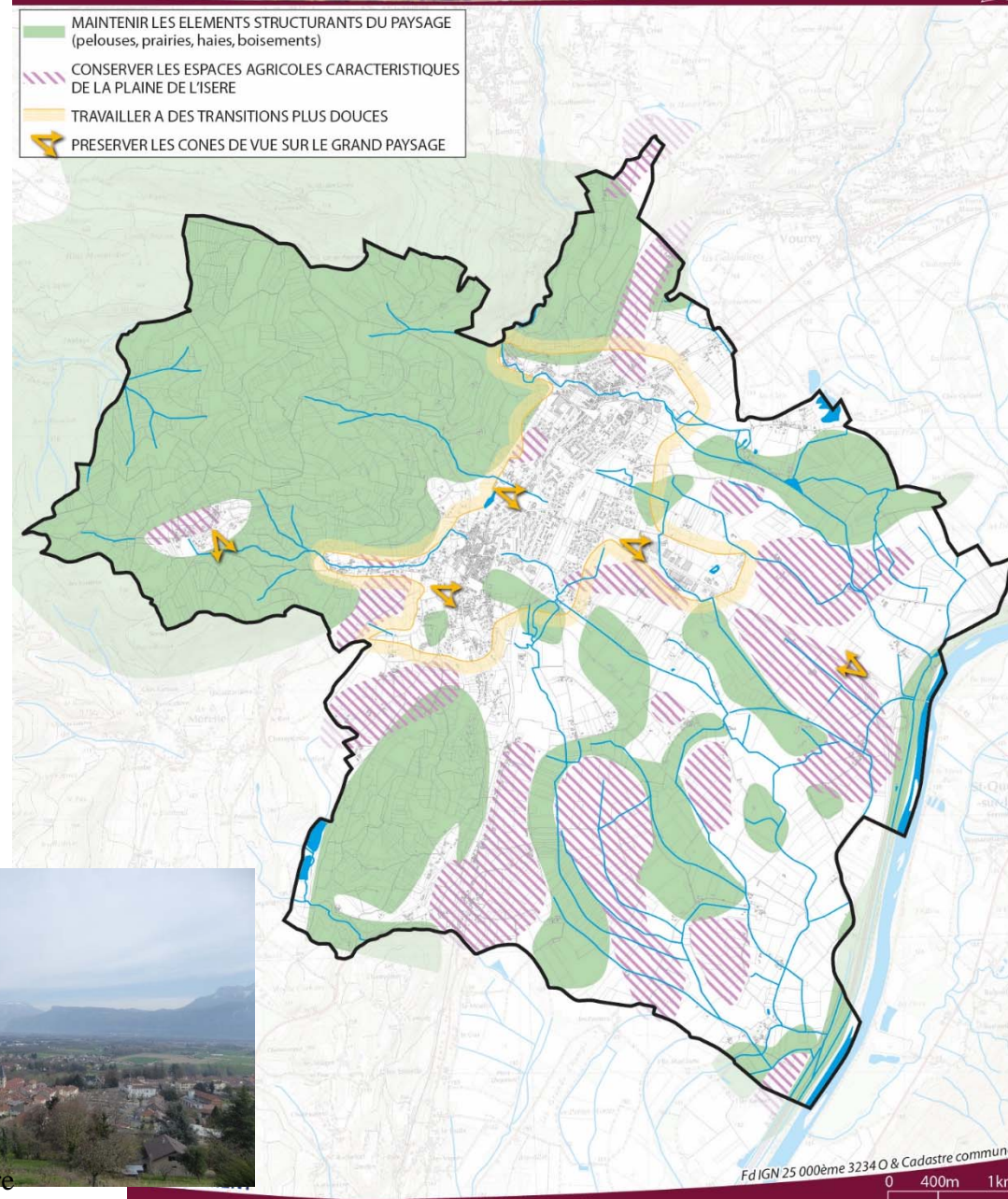
- 3) Le patrimoine agricole = détailler les constructions 1 par une et préciser ce que l'on autorise et dans quelles conditions





### III – 3 – Prendre en compte les paysages

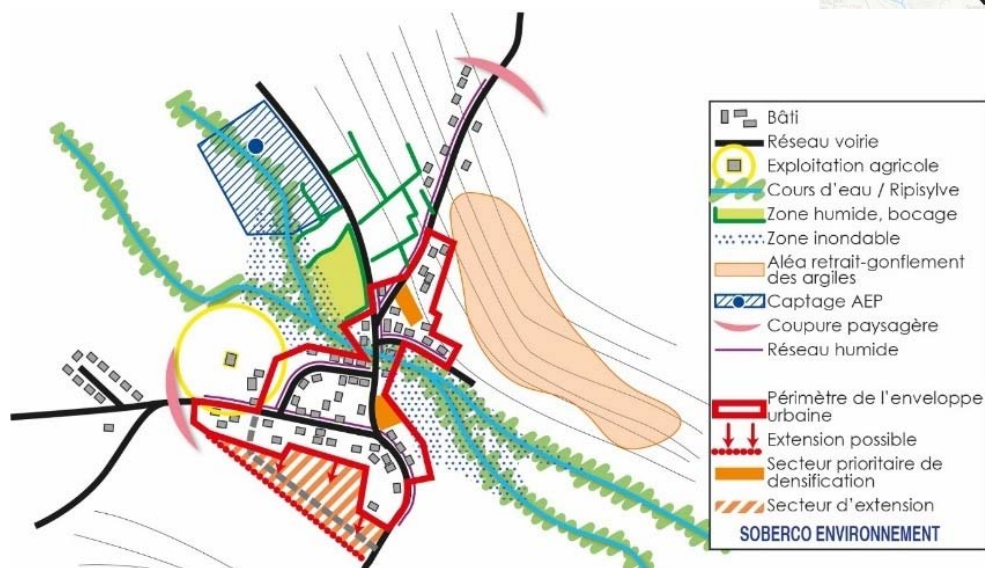
- ❖ Protéger les entités paysagères du territoire
  - Plateau du Chambaran, alternance entre milieux boisés et grandes ouvertures paysagères
  - Tissu urbanisé, petites ruelles historiques et nouveaux quartiers
  - Plaine de l'Isère, perception des grands reliefs
- ❖ Mettre en valeur la présence de l'eau
- ❖ Conserver les espaces agricoles et particulièrement les noyers
- ❖ Conforter l'identité des deux bourgs centres
- ❖ Travailler sur des transitions plus douces entre nouvelles constructions et habitats naturels





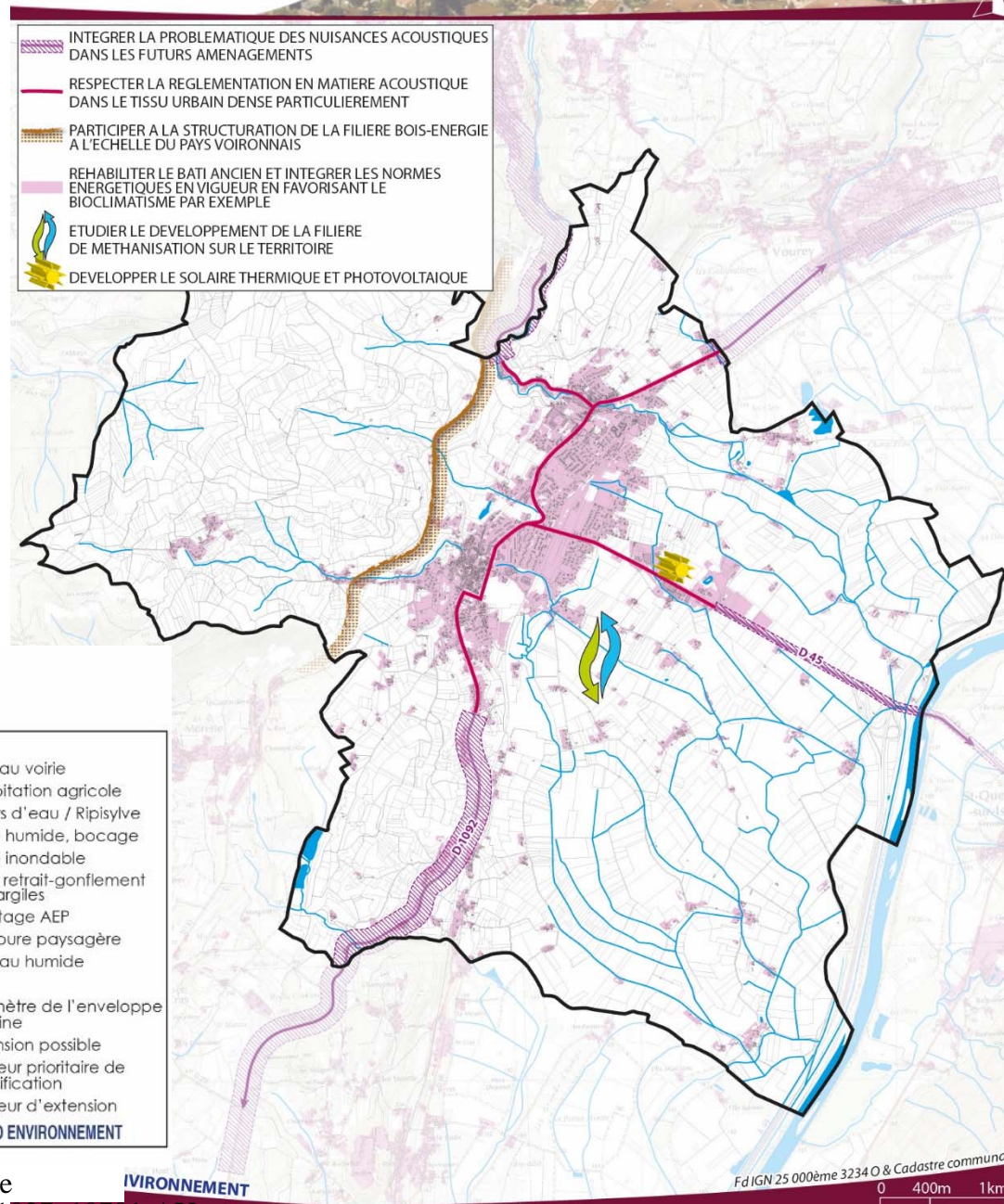
### III – 4 – Prendre en compte les risques et les nuisances

- ❖ Intégrer les contraintes environnementales comme l'inondation et les glissements de terrains dans les choix de développement
- ❖ Intégrer la problématique des nuisances acoustiques dans les futurs aménagements
- ❖ Respecter la réglementation en vigueur en matière de normes acoustiques
- ❖ Limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en place une gestion des eaux pluviales
- ❖ Prendre en compte l'éventuelle pollution des sols au droit d'anciens sites industriels



**Illustration de principe**

Accusé de réception en préfecture  
038-213805179-20171012-20171027\_10701-AU  
Reçu le 27/10/2017

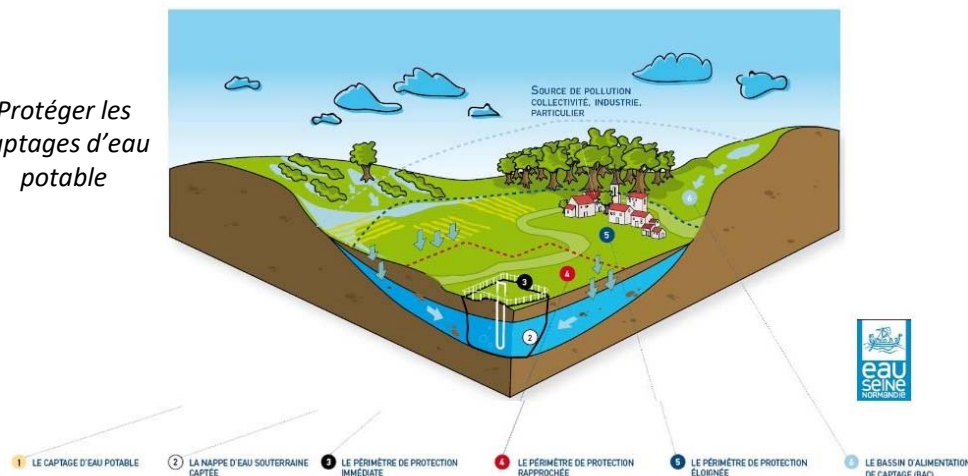




### III – 5 – Préserver et valoriser la ressource en eau

- ❖ Protéger les milieux naturels remarquables liés à l'eau : étang de Mai et boucle des Moiles
- ❖ Valoriser la Fure et le Rival dans la traversée des cours d'eau
- ❖ Protéger la ressource en eau potable de la commune
- ❖ Renforcer l'urbanisation en cohérence avec la desserte en réseaux
- ❖ Gérer les eaux pluviales afin de limiter le risque de ruissellement et d'inondation

Protéger les captages d'eau potable



Des cours d'eau peu présents et valorisés : quelle réappropriation dans les traversées de Tullins ?



Jardin écologique en zone inondable, alliance entre biodiversité et agriculture



Gestion des eaux pluviales en milieu urbain : espaces publics qualitatifs, gestion à ciel ouvert, ...



Gestion des eaux pluviales sur les coteaux : imperméabilisation forte, obstacle aux écoulements, ...

### III – 6 – Prendre en compte les enjeux liés à l'énergie

#### ❖ Réduire les besoins énergétiques des ménages

- Réhabiliter le bâti ancien
- Développer de nouvelles formes bâties, économes en énergie et en espace
- Favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle

#### ❖ Renforcer la production d'énergies renouvelables

- Poursuivre l'installation du solaire thermique et photovoltaïque
- Structurer la filière bois-énergie
- Optimiser la valorisation hydraulique (de la Fure notamment)

#### ❖ Anticiper les changements climatiques



*Quelle place à l'énergie renouvelable dans les nouvelles constructions de la commune?*



*Des bâtiments souvent énergivores*

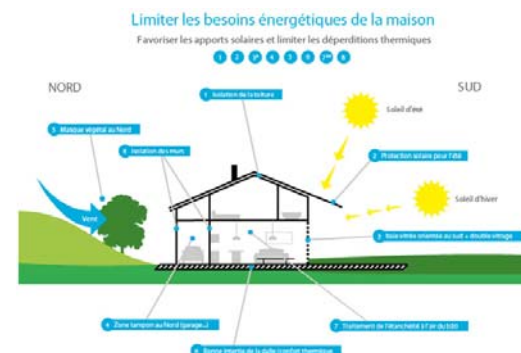


*Réfléchir à l'intégration des éléments produisant de l'énergie dans le paysage*

17



*Réhabilitation et performances énergétiques*



*Illustration des principes de l'architecture bioclimatique*



**MERCI DE VOTRE ATTENTION**