



**Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables  
Approbation**

Le contenu du PADD est défini par le code de l'urbanisme. Le PADD du PLUi des ex territoires de Bourbre-Tisserands et des Vallons du Guiers, au sein de la Communauté de communes des Vals du Dauphiné, correspond à ce contenu de la façon suivante :

Le PADD selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme définit	Chapitres du PADD traitant la thématique
<i>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</i>	Chapitres 1, 2, 3, 5
<i>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</i>	Chapitres 2, 3, 4
<i>Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</i>	Chapitre 2

## Sommaire

### Le contexte et le processus d'élaboration du PLUi..... 5

Une démarche qui suit de près celle engagée pour l'Ouest des Vals du Dauphiné ..... 5

Une démarche lancée durant l'été 2017 ..... 5

### 1. L'ambition générale : un territoire actif au développement qualitatif..... 6

Un PLUI dans un contexte de transition ..... 6

Un territoire d'accueil et de qualité ..... 6

Une diversité source de synergies ..... 7

### 2. Une production de logements de qualité en respectant les atouts paysagers du territoire qui lui confèrent son attractivité 8

Les principaux constats ..... 8

Les objectifs ..... 9

Envisager une croissance démographique d'environ 1,7% par an pour les 11 prochaines années ..... 9

Produire environ 300 logements neufs par an en favorisant la mixité sociale et générationnelle..... 9

Favoriser l'émergence de logements utilisant moins de foncier ... 10

Accompagner les besoins des habitants par une évolution des équipements..... 11

### 3. Réinvestir et se réapproprier les centralités ..... 12

Les principaux constats ..... 12

Les objectifs ..... 14

Organiser un développement urbain ciblé sur les enveloppes urbaines des centres..... 14

### 4. Favoriser un développement économique cohérent à l'échelle des Vals du Dauphiné dans des espaces de qualité .....22

Les principaux constats.....22

Les objectifs.....24

Rechercher le développement de l'emploi local et favoriser un développement économique cohérent et structuré.....24

Maintenir une desserte commerciale de proximité optimale .....24

S'appuyer sur le tourisme notamment de plein air comme vecteur de développement .....25

Soutenir et pérenniser l'activité agricole sur le territoire .....25

### 5. Maintenir les qualités naturelles et paysagères comme support d'attractivité.....27

Les principaux constats.....27

Les caractéristiques physiques et naturelles du territoire.....27

L'identité paysagère du territoire.....29

Les objectifs.....31

Protéger le patrimoine naturel et renforcer la présence de la nature dans les espaces urbanisés pour améliorer le fonctionnement écologique et la qualité du cadre de vie .....31

Réduire l'impact du développement du territoire sur le cycle naturel de l'eau et ses milieux.....31

Protéger la population des risques et des nuisances .....31

Participer aux objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre .....31

Projeter un paysage de qualité pour valoriser l'image du territoire et son cadre de vie.....32



## Le contexte et le processus d'élaboration du PLUi

### Une démarche qui suit de près celle engagée pour l'Ouest des Vals du Dauphiné

L'élaboration du PLUi de Bourbre-Tisserands et des Vallons du Guiers intervient dans la continuité du même travail déjà engagé sur la partie Ouest des Vals du Dauphiné un an plus tôt.

Les quatre EPCI du territoire ayant fusionné au 1<sup>er</sup> janvier 2017 avaient chacun prescrit l'élaboration de leurs PLUi respectifs en préalable à leur regroupement. Les démarches de PLUi des Vallons de la Tour et de la Vallée de l'Hien ont pu bénéficier de la fusion rendue possible par la loi Egalité et Citoyenneté du 21 janvier 2017.

### Une démarche lancée durant l'été 2017

Les Vals du Dauphiné ont repris la démarche d'élaboration d'un second PLUi sur le reste du territoire avec un démarrage technique au début de l'été 2017. Cette élaboration s'effectue dans un objectif de cohérence avec les travaux menés à l'Ouest des Vals du Dauphiné, tout en tenant compte des spécificités de l'Est des Vals du Dauphiné, notamment en lien avec une ruralité très affirmée de la majeure partie des communes.

Comme pour l'Ouest du territoire, ce PADD est le fruit d'un travail et d'une mobilisation particulièrement importants des élus, en concertation avec les acteurs locaux et les habitants, dans ce même contexte d'évolution significative de la gouvernance et le tout dans un calendrier également contraint.

## 1. L'ambition générale : un territoire actif au développement qualitatif

### Un PLUi dans un contexte de transition

Le contexte territorial est très évolutif avec les fusions des EPCI au sein des Vals du Dauphiné depuis le 1er janvier 2017. Ce contexte et le constat de nombreux points de convergences avec la partie Ouest du territoire amènent à inscrire le PLUi dans une volonté de développement cohérent du territoire des Vals du Dauphiné. Il s'agit aussi de prendre en compte et valoriser les spécificités de l'Est des Vals du Dauphiné, en anticipant sur les réflexions, à terme, d'un PLUi à l'échelle des Vals du Dauphiné. Aussi, ce PADD met en avant les points de convergences et les spécificités du territoire par rapport au PADD débattu à l'Ouest du territoire.

De nouveaux outils et une nouvelle échelle de réflexion sont lancés dans les différents domaines : économie, l'habitat, déplacements. Aussi le présent PLUi des « Vals du Dauphiné Est » recherche, comme pour les « Vals du Dauphiné Ouest » une large ouverture et laisse volontairement des marges d'évolution dans ces domaines. Il s'agit de permettre la mise en œuvre des politiques communautaires à venir. Toutes les orientations mises en place par ce PADD ne doivent pas être considérées comme bloquantes vis-à-vis des évolutions futures des politiques économiques, résidentielles, des équipements et de mobilité.

La démarche du projet territorial a exploré de nombreuses possibilités de développement, toutes ne sont pas proposées par ce PLUi. Certains secteurs de développement économique ou résidentiel possibles ont été identifiés, mais n'apparaissent pas « aboutis » au moment du débat des orientations sur le développement du territoire. Leur développement est remis à plus tard compte tenu des priorités données :

- Au recentrage du développement sur les espaces déjà bâtis;

- Aux espaces économiques ou résidentiels ayant déjà fait l'objet d'investissements publics dans les infrastructures et les équipements ;

Le PLUi raisonne à une échéance d'environ 11 ans, se calant sur la durée restante du SCoT et du PLUi des « Vals du Dauphiné Ouest ».

### Un territoire d'accueil et de qualité

En cohérence avec les orientations prises à l'Ouest du territoire, le PLUi des Vals du Dauphiné Est a pour ambition de conforter les territoires de Bourbre-Tisserands et des Vallons du Guiers comme territoires d'accueil, dans un cadre de vie encore un peu plus préservé : accueil résidentiel, accueil économique, accueil d'équipements et de services structurants.

Cette ambition est ici aussi portée par une situation privilégiée par la forte accessibilité routière et ferroviaire, la proximité de la métropole lyonnaise (un peu plus relative cependant qu'à l'Ouest), de l'aéroport international de Saint-Exupéry et des agglomérations de Grenoble et Chambéry.

Le développement induit par cet accueil est maîtrisé de façon à préserver les qualités du territoire en tant que supports de son identité et de son attractivité : son paysage, ses milieux naturels (en particulier ceux liés à l'eau), son patrimoine bâti dauphinois traditionnel et encore plus prépondérant qu'à l'Ouest des Vals du Dauphiné.

Le développement envisagé s'intègre donc dans une démarche qualitative : valorisation des espaces urbains, confortement des centralités, développement de l'emploi et des services à la population, préservation des paysages emblématiques et de la naturalité.

### Une diversité source de synergies

Le territoire est marqué par une grande diversité entre les communes. Cette diversité est envisagée comme une ressource pour organiser et structurer le territoire et développer des complémentarités :

- Ainsi, Le Pont de Beauvoisin (Isère) constitue la centralité à redynamiser et à développer pour un niveau de services servant l'ensemble des habitants des Vals du Dauphiné. Cette commune, avec l'appui du quartier des Eteppes, autour de la gare de Pont de Beauvoisin et sur le secteur périurbain de Saint-Jean d'Avelanne, doit permettre de développer une offre structurante de services, de commerces, d'activités et une offre résidentielle dans une complémentarité entre la ville-centre et sa périphérie.
- La ville relais des Abrets et les bourgs-relais de Saint-André-le-Gaz, Aoste et Virieu sont amenés à jouer un rôle particulier : ils constituent des espaces privilégiés pour renforcer des centralités à travers des équipements structurants, des commerces de détail et de proximité, une offre en logements adaptées aux besoins spécifiques (comme par exemple les personnes âgées ou les jeunes ménages...).

Le modèle de développement retenu est celui d'une répartition équilibrée entre « ville et campagne ». Le territoire rural doit rester animé et actif. Pour cela, il participe à l'accueil des habitants et au développement résidentiel pour maintenir les écoles et les équipements de proximité nécessaires à la vie locale, au tissu associatif.

Les typologies de développement envisagées sont adaptées à ces communes avec la recherche d'un développement qui reste à l'échelle rurale (en termes de formes urbaines, de densités). Ce territoire à dominante rurale participe aussi au développement économique notamment par le maintien d'une offre de proximité (artisanale notamment) mais aussi touristique.

## 2. Une production de logements de qualité en respectant les atouts paysagers du territoire qui lui confèrent son attractivité

### Les principaux constats

L'Est des Vals du Dauphiné bénéficie d'une bonne desserte par autoroute et par train et s'inscrit au cœur d'un triangle Lyon-Chambéry-Grenoble dans un écrin naturel et paysager de très grande qualité et bien préservé.

Ces atouts expliquent la croissance démographique importante qu'a connu le territoire ces dernières années, supérieure à la croissance observée à l'Ouest du territoire (+1,8% par an en moyenne de 2009 à 2014 contre 1,3% à l'échelle des Vals du Dauphiné, ou encore 1,1% à l'échelle du SCoT Nord-Isère).

Il semble cependant que la pression soit un peu moins forte aujourd'hui sur ce territoire au regard du rythme de construction qui est plutôt faible ces dernières années par rapport aux objectifs du SCoT : 100 logements produits par an en moyenne depuis 2013 contre 222 prévus par le SCoT.

Comme à l'Ouest des Vals du Dauphiné, **la répartition de la population par tranches d'âge est plutôt stable**. Cependant, **les besoins augmentent en volume**, avec par exemple **630 enfants âgés de moins de 14 ans supplémentaires** entre 2009 et 2014 ou encore **près de 800 personnes supplémentaires âgées de 60 ans et plus**.

**L'offre en matière de logements reste très largement dominée par l'habitat individuel**, encore davantage qu'à l'Ouest des Vals du Dauphiné (79% contre 77% pour l'ensemble des Vals du Dauphiné), ce qui ne répond pas à l'intégralité des besoins en termes de taille de logements (souvent plus grands que la moyenne, et globalement plus chers même si le prix au m<sup>2</sup> diminue avec l'augmentation de la superficie du logement).

Le développement des formes urbaines alternatives reste timide, avec seulement 11% de la production des 10 dernières en habitat groupé (pour mémoire, le SCoT attend environ 35% d'habitat individuel ou groupé au sein de la production).

La vacance des logements est stable par rapport à 2009 (8%) et comparable à ce qui est observé pour l'Ouest des Vals du Dauphiné. La vacance apparaît particulièrement importante en volume (+ de 200 logements) à Le Pont de Beauvoisin (Isère) et à Les Abrets en Dauphiné. Elle tend à diminuer à Aoste (113 logements, mais 22 de moins qu'en 2009).

Le parc locatif social représente environ 10% des résidences principales. Il existe donc une marge de progression, au regard des orientations du SCoT et de la demande potentielle : avec un revenu médian plus faible qu'à l'Ouest des Vals du Dauphiné, plus de la moitié des ménages du territoire peut prétendre à un logement locatif social. En revanche, le territoire rencontre actuellement de réelles difficultés à tenir les objectifs de production inscrits dans certains PLU en raison du désengagement financier de l'Etat dans la production de logements locatifs sociaux dans les zones jugées non tendues.

Dans la perspective d'une fusion à terme des deux PLUi des Vals du Dauphiné, il apparaît nécessaire d'anticiper sur la recherche de cohérence entre les deux documents notamment en matière de modération de la consommation foncière. A l'échelle globale des Vals du Dauphiné, le territoire a connu une consommation d'espaces naturels et agricoles de l'ordre de 300 ha sur la période 2006-2017, dont environ 240 ha dédiés à l'habitat. Cette utilisation de l'espace par l'habitat a représenté une densité d'environ 15 logements/ha sur les 10 dernières années.

## Les objectifs

### Envisager une croissance démographique d'environ 1,7% par an pour les 11 prochaines années

Le scénario de développement envisagé pour le territoire se base sur les objectifs restants du SCoT, en valorisant les bonnes pratiques telles que les changements de destination ou le renouvellement urbain ou encore la production de logements locatifs sociaux (Cf. p. 96 du DOG du SCoT Nord Isère révisé).

Ce scénario de développement est envisagé pour environ 11 ans, ajusté sur la fin du SCoT et le scénario des « Vals du Dauphiné Ouest ». Il correspondrait pour les Vals du Dauphiné Est à un gain de l'ordre de 550 habitants par an (6 000 habitants supplémentaires dont la moitié à Le Pont de Beauvoisin (Isère) et Les Abrets en Dauphiné).

### Produire environ 300 logements neufs par an en favorisant la mixité sociale et générationnelle

Il s'agit de retenir un scénario de production dont le volume de logements permettra :

- D'une part, de répondre aux besoins globaux générés par la croissance démographique et de répondre aux besoins liés à la diminution de la taille des ménages (dessalement). **Le renouvellement du parc** (opérations de réhabilitation ou de renouvellement urbain suite à un sinistre ou la vétusté du logement) **devra être compensé en plus à hauteur de l'offre démolie** et n'est pas compris dans ce volume estimé.
- D'autre part, d'intervenir sur l'offre qualitative du parc en corrigeant les manques concernant les différents besoins : logements abordables pour les jeunes actifs, pour les personnes seules ; accompagnement des besoins des personnes âgées.

Pour répondre aux besoins liés à la mise en œuvre du scénario de développement démographique retenu, le PLUi cherche une production de logements favorisant la diversification de la production pour permettre :

- La décohabitation des jeunes ménages : logements abordables, plutôt de petite taille ;
- Le logement des personnes vieillissantes dans un habitat adapté idéalement à proximité des commerces et services ;
- Les parcours résidentiels de l'ensemble des ménages sur le territoire et notamment ceux à ressources modestes ou très modestes : logements abordables, en location et accession, pour les personnes seules ou les familles, pour les personnes vieillissantes.

Il s'agit de privilégier en parallèle la qualité résidentielle de l'habitat, par la production :

- De logements de qualité, énergétiquement efficaces ;
- D'opérations d'habitat collectif ou intermédiaire proposant des espaces extérieurs généreux (collectifs ou privatifs et un espace extérieur attenant au logement).

- En cohérence avec l'Ouest des Vals du Dauphiné, la production d'un habitat alternatif, de type « intermédiaire » sera donc visée sur l'ensemble des communes, mais en tenant compte du cadre plus rural pour certaines d'entre-elles. Certaines communes présentent un cadre moins adapté à une forte densification à l'inverse de communes au caractère plus urbain et proposant des commerces et services de proximité.
- La production de logements locatifs sociaux sera recherchée en s'inscrivant dans les orientations du SCoT Nord-Isère et du PLH des Vals du Dauphiné (environ 15% de la production neuve attendue). Leur répartition territoriale sera déclinée en fonction de l'accessibilité aux équipements, commerces et services. **La**

**taille des opérations tiendra compte du contexte propre à chaque commune et des capacités de financement des pouvoirs publics** : il s'agit de tenir compte des fluctuations dans les politiques nationales en matière de financement de logements aidés pour ne pas introduire de caractère bloquant pour les opérations de construction à venir.

- La réalisation d'opérations d'ensemble permettra d'atteindre les objectifs de diversification de la production. Ces opérations seront plus aisées en milieu urbain et périurbain mais trouveront aussi leur place dans les communes plus rurales dans le cadre notamment des potentiels de renouvellement urbains (friches économiques) ou dans les espaces porteurs d'enjeux de confortement des bourgs. La proximité de services et équipements étant un aspect favorable au développement d'opérations favorisant la mixité sociale et / ou intergénérationnelle ;
- Le PLUi veille à permettre l'évolution du parc existant pour intégrer les nouvelles normes de confort et de qualité environnementale, notamment.

### Favoriser l'émergence de logements utilisant moins de foncier

Il s'agit de réduire les besoins en foncier afin de limiter l'impact du développement sur l'agriculture, l'environnement et le paysage.

**Les objectifs chiffrés** : Le chiffrage des objectifs de modération de la consommation d'espaces est envisagé dans une recherche de cohérence à l'échelle globale des Vals du Dauphiné, avec une modération de la consommation de foncier en matière de logements par rapport à la tendance des dix dernières années (environ 15 logements/ha pour mémoire), en s'inscrivant dans une densité minimale de 20 logements/ha. Cet objectif minimum sera modulé pour tenir compte du contexte des communes, dans le respect des objectifs du SCoT et notamment :

- Des polarités des communes (Le Pont de Beauvoisin (Isère) et le quartier gare périphérique « Les Eteppes » de la commune de Saint-Jean d'avelanne, la ville-relais de Les Abrets en Dauphiné, les bourgs-relais d'Aoste, de Saint-André le Gaz et de Virieu et les villages ;
- De la taille opérationnelle des secteurs de développement ;
- De l'insertion urbaine et paysagère dans les sites ainsi sur les communes rurales présentant une densité bien moindre y compris dans les bourgs, le développement urbain futur devra préserver une cohérence avec les espaces bâtis avoisinants comme Blandin et Saint-Ondras par exemple).

**Les objectifs qualitatifs** : diversifier les formes de logements produites pour modérer la consommation d'espace et favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain :

- Privilégier les opérations de logements intermédiaires ou de petits collectifs en centre-ville et centre-village ;
- Maitriser la densification des secteurs périphériques, en y maintenant une part majoritaire de logements individuels familiaux.

- Les objectifs de densité doivent toutefois être mis en œuvre en tenant compte de l'environnement urbain des constructions et de l'objectif de diversification des formes de logements :

- *Une moindre consommation de foncier par logement dans le cadre des opérations de logements collectifs ou intermédiaires de centres-villages et de centres-villes et dans le cadre des opérations de taille significative ;*
- *Des parcelles qui doivent rester de taille adaptée à la demande et au produit dans le cadre des opérations de logements individuels en périphérie (cadre de vie des habitants et transitions de densité du centre vers la périphérie) et dans les communes plus rurales où la demande s'oriente plutôt vers l'habitat familial.*

### Accompagner les besoins des habitants par une évolution des équipements

Il s'agit d'accompagner le développement démographique par le renforcement de l'offre : l'étendue du territoire et les besoins croissants des habitants **nécessitent une organisation structurante des équipements**. Cet accompagnement se fait dans une recherche d'optimisation économique au regard des moyens limités de ce territoire à dominante rurale. Aussi, les projets à venir mutualiseront le plus possible les moyens.

Le PLUi permet à la fois les **évolutions des équipements existants et l'accueil de nouveaux équipements** en particulier dans les domaines suivants :

- Scolaire et périscolaire : besoins liés à l'évolution des collèges et lycées, renforcement des écoles et des locaux d'accueil périscolaires (crèches, cantines, locaux d'activité) en lien avec l'accroissement démographique attendu et les besoins
- Médical : favoriser des implantations de services médicaux, paramédicaux et les équipements d'accompagnement en particulier des principales polarités : Le Pont-de-Beauvoisin/Saint-Jean d'Avelanne, Les Abrets-en-Dauphiné, mais également les bourgs-relais d'Aoste, Saint-André le Gaz et Virieu. Comme pour l'Ouest des Vals du Dauphiné, la proximité avec l'offre en logements adaptés aux personnes âgées est recherchée ;
- Équipements sportifs, culturels, touristiques et de loisirs
- Transports : Favoriser les supports de modes actifs, l'organisation du stationnement pour le covoiturage, le transport à la demande, etc.

Le PLUi veille à **maintenir les équipements de proximité** : Il s'agit de maintenir à chaque échelle des équipements de proximité

répondant aux besoins : le PLUi prévoit la possibilité dans chaque commune, d'adapter, d'étendre et de moderniser les équipements existants mais aussi de développer de nouveaux équipements de proximité permettant le maintien d'une certaine vitalité sur les communes, même les plus rurales.

**Le PLUi favorise le maillage numérique du territoire** : Il s'agit d'une nécessité économique pour les entreprises, il constitue aussi un critère d'attractivité résidentielle pour les ménages. Aussi, le territoire s'inscrit dans la politique de déploiement de la fibre menée en partenariat avec le Département ou dans toute autre technologie qui pourrait se développer.

**Le PLUi met en lien le développement résidentiel et l'amélioration des infrastructures**. Le PLUi prévoit la mise en cohérence du développement résidentiel avec les capacités des infrastructures. Notamment le renforcement des capacités de traitement des stations d'épuration est visé sans constituer un frein au développement lorsque d'autres solutions viables sont mises en œuvre.

Le renforcement et la diversification de l'accessibilité est également recherché.

Les éléments listés précédemment ne sont pas exhaustifs, le PLUi est ouvert à l'accueil des autres infrastructures et équipements nécessaires au développement du territoire. Il s'agira aussi de permettre l'accueil d'infrastructures permettant de réduire les impacts du développement sur l'environnement (infrastructures de production d'énergies renouvelables par exemple).

### 3. Réinvestir et se réapproprier les centralités

#### Les principaux constats

L'Est des Vals du Dauphiné bénéficie d'une **bonne desserte et accessibilité par les infrastructures régionales, nationales voire internationales** (autoroute A43 reliant Lyon à Chambéry, Ligne TER Lyon-Chambéry - gares de Saint-André le Gaz et Le Pont de Beauvoisin (Isère), Ligne TER Lyon-Grenoble – gare de Saint-André le Gaz, RD 1006 (ex RN6), RD1075, proximité de l'aéroport international et de la gare TGV de Saint-Exupéry...).

Cette partie des Vals du Dauphiné dispose en outre d'un niveau d'équipements, de services et d'emplois adaptés au regard de son niveau de population.

Ce bon niveau de desserte et d'équipements a généré le confortement de polarités anciennes, sur l'axe de l'ex RN 6 puis de l'A43, et de nouvelles polarités particulièrement dynamiques (en partie Nord du territoire), aux caractéristiques et enjeux propres, définis dans le cadre de l'armature urbaine du SCoT du Nord-Isère :

- **Une « ville-centre », Le Pont-de-Beauvoisin.** Bien que n'égalant pas La Tour du Pin en nombre d'habitants (3 546 hab. contre 7 934), Le Pont de Beauvoisin (Isère) Isère fonctionne également avec Le Pont de Beauvoisin (Isère) Savoie (2 069 hab.) et ces deux communes constituent un pôle d'emplois et de services conséquent. Le Pont de Beauvoisin (Isère) bénéficie également d'une Gare dont le quartier s'étend sur la commune périurbaine limitrophe de **Saint-Jean d'Avelanne** (hameau des Eteppes). Pont de Beauvoisin constitue un pôle à l'est des Vals du Dauphiné comme La Tour du Pin à l'ouest des Vals du Dauphiné. Elle est identifiée en tant que polarité de niveau 1 dans le cadre du SCoT Nord Isère, qui fixe un niveau plancher de production de logements, avec des objectifs de densité

moyenne minimale de 40 logements/ha (50 logts/ha dans le quartier gare) ;

- **Une « ville-relais », Les Abrets-en-Dauphiné.** Commune nouvelle réunissant Les Abrets, Fitialieu et La Bâtie-Divisin depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Cette ville de 6 440 habitants constitue, en tant que polarité de niveau 3 du SCoT, un relais entre les deux polarités principales de Pont-de-Beauvoisin et de La Tour du Pin à l'échelle des Vals du Dauphiné. La commune bénéficie d'un plafond de production de logements visant à conforter ce rôle dans la hiérarchie urbaine du territoire avec un objectif de densité moyenne de 35 logements à l'ha.
- **Des « bourgs relais », Aoste, Saint-André le Gaz et Virieu. Ces bourgs** concentrent des équipements et commerces rayonnant à l'échelle de leur commune d'implantation et des communes limitrophes, et constituent des polarités de niveau 4, qui bénéficient d'un plafond de production de logements visant à conforter leur rôle de pôle intercommunal secondaire, avec un objectif de densité moyenne minimale de 30 logements/ha (50 logts/ha pour le quartier gare de Saint-André le Gaz).
- **Les « villages »,** moins peuplés et peu denses, avec une répartition du bâti très souvent sous la formes de hameaux. Ils offrent quelques équipements et services de proximité, et sont concernés dans le SCOT par des plafonds de production de logements visant à maintenir une certaine vitalité sans entrainer leur « dénaturation » par un trop fort développement. Les villages doivent atteindre une densité moyenne minimale de 20 logements/ha en production neuve.
  - *Le centre-village de Saint-Jean d'Avelanne n'est pas rattaché à la ville-centre ou à sa couronne périurbaine comme sa partie urbanisée située en extension du quartier gare de Le Pont de Beauvoisin (Isère), mais à ce dernier niveau de polarité. Les projets menés en centre-village devront ainsi s'adapter à un environnement rural et suivre les préconisations propres à la catégorie des villages.*

Toutefois, les polarités identifiées par le SCoT **ne coïncident pas toujours exactement et très finement avec la réalité et la dynamique de chaque polarité, et surtout avec la perception de leur centralité (animation et vie urbaine)** : ainsi, des communes rattachées au dernier niveau de polarité identifié par le SCoT, les "villages" (comme La Bâtie-Montgascon ou Chimilin), disposent d'un bon niveau d'équipements et d'activités et d'un nombre d'habitants significatif, proche de certains bourgs-relais. Leur centre-village est ainsi particulièrement lisible, affirmé, avec un fort sentiment de vie urbaine, contrastant avec les caractéristiques plus rurales d'autres villages présents sur le territoire.

**De ce point de vue, la mise en œuvre des objectifs du SCOT pour les "villages" pourra être adaptée à ces situations et dynamiques variables**, les objectifs de mixité fonctionnelle, d'animation des espaces publics ou de densification des espaces urbains ne pouvant opportunément s'appliquer de manière identique d'un village à l'autre.

En tout état de cause, le PLUi devra contribuer, dans l'ensemble des communes du territoire, à promouvoir un développement et des aménagements favorables à une certaine qualité de vie, notamment au sein des centres-villes et des centres-villages, dans un territoire qui se distingue par le fort impact généré par les infrastructures sur les usages locaux, la qualité de vie et la faculté d'appropriation de l'espace urbain. Ainsi, si les infrastructures qui traversent et desservent le territoire constituent un atout pour son attractivité résidentielle et économique, elles ne sont pas sans conséquences et peuvent avoir des effets pervers en matière de nuisances sonores, de pollution, d'impact paysager ou de coupures physiques au sein des centralités...

Il s'agit ainsi, dans le cadre des futures politiques et projets de développement et d'aménagement, de favoriser une certaine réappropriation des centralités, leur animation et leur dynamisme : la création d'espaces de vie, la préservation d'espaces de respiration, la réduction de l'exposition aux nuisances telles que le bruit lié à l'usage de l'automobile, ou encore le renforcement d'un maillage "modes doux" inter-polarités ou au sein même des polarités, constituent autant d'actions à encourager pour rendre les centralités (et plus largement les espaces urbanisés) plus attractives et plus agréables à vivre.

Ces pistes d'intervention pour un espace urbain qualitatif doivent permettre de venir compenser la réduction des possibilités de développement sur les espaces périphériques préservés, en offrant des alternatives d'installation crédibles aux ménages à la recherche d'une certaine qualité de vie.

## Les objectifs

### Organiser un développement urbain ciblé sur les enveloppes urbaines des centres

Afin de préserver les ressources naturelles du territoire et les capacités de production agricole, le PLUi fait le choix de promouvoir un développement urbain faiblement consommateur d'espaces, recentré sur les enveloppes bâties existantes, en limitant leur extension.

Parmi les enveloppes bâties existantes, une attention particulière est accordée aux espaces des centres-villes et centres-villages, tout en tenant compte de la situation des hameaux et lotissements périphériques qui sont venus se développer au fil des époques.

La Communauté de communes des Vals du Dauphiné fixe ainsi les objectifs suivants :

- **Définir les enveloppes urbaines de développement pour :**
  - **Prioriser l'aménagement qualitatif des tènements disponibles dans les centres-villes, centres-villages et quartiers gare ou à proximité immédiate**

Les terrains non construits situés au cœur des centres-villes et villages et des quartiers-gare sont prioritaires pour être urbanisés. En effet, leur urbanisation n'aura qu'un impact mesuré sur les espaces naturels et agricoles, dont ils sont physiquement déconnectés car déjà entourés de constructions.

Dans le même temps, et dans le cas où les tènements disponibles au cœur des tissus urbains ne permettraient pas d'atteindre les objectifs de développement fixés à l'échelle de chaque commune selon son niveau de polarité, le développement de secteurs situés à proximité immédiate et sans discontinuité urbaine avec le tissu

déjà constitué de la centralité ou du quartier gare pourra être envisagé.

Qu'elle soit réalisée au cœur des enveloppes bâties des centralités ou des quartiers-gare, ou dans le cadre de leur extension, l'urbanisation mise en œuvre devra permettre de soutenir l'animation des quartiers de centralité dans lesquels elle s'inscrira.

Si l'accueil de nouveaux habitants à proximité des services, équipements et commerces contribue à soutenir leur fonctionnement, une telle localisation ne fait en effet pas à elle seule "centralité".

L'aménagement des tènements disponibles au sein ou à proximité immédiate des centralités et quartiers-gare, pour être qualitatif, devra être en lui-même "porteur de centralité" : il devra favoriser l'animation et la vie des nouveaux quartiers créés, et plus largement des centres-villes, centres-villages et quartiers-gare dans lesquels il s'insèrera. Il devra créer des espaces « appropriables » par leurs usagers. Les lieux de rencontres et d'échanges (qu'ils soient civiques, culturels, sportifs etc.), caractéristiques de la vie urbaine et de la vie de village, seront favorisés, dans le cadre d'une mixité de fonctions organisée (logements, équipements, commerces, espaces publics et collectifs) ou d'une qualité d'usage apportés aux espaces extérieurs des quartiers résidentiels.

Une attention particulière sera accordée à l'intégration de ces nouveaux projets dans la trame urbaine et à l'aménagement de cheminements doux (piétons, cyclables) des centres villes, centres villages ou quartiers gare.

→ **Encourager le renouvellement urbain de certains quartiers délaissés ou sous-utilisés des secteurs urbains principaux**

Aux côtés des terrains non construits situés au sein des enveloppes urbaines, le PLUi souhaite faire du réinvestissement de certains quartiers et îlots dégradés présents au sein des centres-villes et centres-villages un axe de développement.

S'il constitue une potentialité intéressante pour requalifier l'espace urbain et redynamiser les centralités concernées, le renouvellement urbain de ces secteurs, impliquant d'importants coûts de démolition et de remise en état, s'avère complexe à mettre en œuvre et incertain.

S'il souhaite mettre en œuvre les outils nécessaires pour l'encourager, le territoire des Vals du Dauphiné ne souhaite pas pour autant que ce caractère incertain ne remette en cause les objectifs de développement fixés. Il s'agit donc de ne pas compter sur le renouvellement urbain pour produire les logements programmés.

En cohérence avec le PLUi de l'Ouest du territoire, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet qualitatif et « porteur de centralité », les logements nouvellement créés dans le cadre du renouvellement urbain (réhabilitations, démolitions / reconstructions) de parcelles déjà construites ne seront pas comptabilisés dans le nombre total de logements construits.

Ces logements, qui ne suscitent aucune consommation foncière nouvelle, sont en effet considérés comme de « bonnes pratiques » à encourager, sans que cela ne pénalise les communes sur leurs autres possibilités de développement.

▪ **Maintenir des possibilités de développement mesuré au cœur de certains hameaux ou quartiers périphériques "d'appui"**

Si le développement, voire le réinvestissement des centres-villes, centres-villages et des quartiers-gare constitue une priorité, les élus de l'Est du territoire des Vals du Dauphiné ont souhaité tenir compte de plusieurs caractéristiques importantes de leur territoire, à savoir :

- Le contexte du marché immobilier et foncier, peu tendu, qui ne favorise pas l'émergence de projets de renouvellement urbain et de densification des tissus urbanisés ;
- La physionomie de certains villages, qui ne disposent pas, de par leur faible niveau de développement ou de par leur évolution historique, d'une centralité très affirmée et très développée (cas des villages de Blandin, Romagnieu...), ou qui disposent de plusieurs polarités de niveau quasi identique (Chélieu, Saint-Ondras, Panissage, Pressins...) ;
- Une importance foncière disponible sur les secteurs périphériques de la ville-centre de Pont de Beauvoisin, qui doit lui permettre, en complémentarité du potentiel de renouvellement urbain dont elle dispose en centre-ville, de relancer sa croissance démographique à court-moyen terme.

Il est ainsi prévu de laisser des possibilités de développement sur certains hameaux ou secteurs périphériques d'appui (dans la limite de 2 par commune, en compatibilité avec le SCoT du Nord Isère), qui se réaliseront en complémentarité du développement et du réinvestissement des centralités ou des quartiers-gare et dans le cadre de cas spécifiques et justifiés au regard des caractéristiques et besoins des communes concernées.

- **Limiter les possibilités d'urbanisation nouvelle en dehors des enveloppes urbaines de développement et des hameaux d'appui identifiés, pour réduire le "mitage"**

Dans la mesure où le réinvestissement et le développement des centralités ou quartiers gare, et, le cas échéant, d'un ou deux hameaux ou quartiers périphériques "d'appui", constituent les leviers exclusifs du développement souhaité sur les territoires des de Bourbre-Tisserands et des Vallons du Guiers, l'extension des enveloppes bâties périphériques non identifiées en tant que "secteurs d'appui" doit à contrario être abandonnée.

Seul le parachèvement maîtrisé de l'urbanisation à l'intérieur de ces enveloppes (dans le cadre de la construction des "dents creuses") pourra être envisagé (sous réserve de la prise en compte des éventuels risques naturels et de l'absence d'activité agricole sur le hameau en question). Leur extension au détriment de l'espace agricole et naturel qui les entoure, et à fortiori le "mitage" les constructions individuelles au sein de ces espaces, seront évités.

- **Soutenir l'attractivité des centres urbains et des centres-villages**

Outre la localisation des secteurs de développement prioritaires, le projet s'attache à mettre en place les conditions du maintien, voire d'amélioration de la qualité de vie au sein de ces centralités, au service de leur attractivité.

Cela passe par des actions favorisant la mixité des fonctions et un paysage urbain qualitatif et agréable à vivre.

- **Soutenir la mixité des fonctions urbaines au cœur des centres – villes et centres-villages :**

La mixité fonctionnelle consiste en une proximité étroite des différentes activités urbaines au sein d'un même quartier, de sorte que chacun puisse y trouver une réponse à ses besoins sans avoir besoin de le quitter. Cette mixité fonctionnelle permet ainsi de "fixer" les habitants et usagers, de réduire les nuisances liées aux déplacements (notamment les déplacements motorisés), et d'apporter animation, vitalité et dynamisme à différentes périodes de la journée, de la semaine ou de l'année dans les différents espaces urbains.

La recherche de la mixité fonctionnelle se traduit par deux actions concrètes pour créer un « dynamisme » au sein des centralités urbaines :

- Favoriser la concentration des activités d'animation et équipements "lieux de vie" et de sociabilité à proximité des zones d'habitat pour renforcer la centralité et valoriser leur accessibilité ;
- Soutenir l'activité commerciale de centre-ville, en particulier au sein de la ville-centre de Pont-de-Beauvoisin, de la ville relais de Les Abrets et des bourgs relais d'Aoste, Virieu et Saint-André-le-Gaz, en valorisant un parcours commercial continu et qualitatif, qui s'appuiera sur le maintien des rez-de-chaussée commerciaux qualitatifs et attractifs, à protéger, et la requalification des espaces publics et voiries au service d'une déambulation en centre-ville plus agréable et incitative.

- **Promouvoir des formes et densités bâties diversifiées pour rendre le paysage urbain lisible et recréer des lieux d'appropriation, d'animation et de sociabilité au cœur des espaces urbains**

En accompagnement d'une programmation favorable à la mixité des activités et des usages, les formes urbaines proposées au sein des centralités seront adaptées aux fonctions accueillies.

Ainsi, dans les centralités, le PLUi encouragera à des formes urbaines densifiées, et orientera les constructions vers des gabarits, des volumétries, des implantations ou un rapport à l'espace public qui contribueront à rendre les centralités plus visibles et vivantes.

A contrario, en lien avec la vocation que l'on souhaite donner à chaque quartier, dans les quartiers résidentiels périphériques, les aménagements favoriseront la détente, le calme, le repos et l'intimité des logements construits, rendant plus perceptible la proximité des espaces naturels et agricoles non construits, dans le cadre d'une transition des formes urbaines d'une centralité densifiée et renforcée, structurée autour d'une offre d'espaces publics importante et de qualité, à des espaces périphériques plus apaisés et majoritairement composés de formes de maisons individuelles.

- **Encourager le réinvestissement des friches et la résorption de la vacance**

En complément de projets à la programmation et aux formes urbaines favorables à la production d'un espace urbain de qualité et attractif, le réinvestissement des friches et la résorption de la vacance de logements et de la vacance commerciale, particulièrement perceptible dans le paysage urbain et véritable "repoussoir", sera recherché. Une attention particulière sera notamment portée aux centres-villes de Pont-de-Beauvoisin, et, dans une moindre mesure, aux abords de la RD 1006 à Les Abrets-en-Dauphiné, des RD 1516 et 592 à Aoste ou de la RD 73 à Virieu.

- **Réduire l'impact des flux automobiles sur la vie urbaine tout en maintenant un bon niveau d'accessibilité sur l'ensemble du territoire**

L'intégration de la problématique des déplacements dans un contexte rural, (et plus précisément l'enjeu de limitation de la dépendance à l'automobile et de son impact sur le fonctionnement et la qualité de vie dans les centres-villes et centres-village), constitue un levier d'intervention visant à en favoriser le réinvestissement de l'espace urbain.

Mais le PLUi intègre l'impératif de conserver de bonnes conditions de desserte du territoire depuis les grandes agglomérations régionales et la difficulté à proposer une alternative réellement crédible à l'usage de la voiture individuelle.

Cet objectif intègre deux volets d'actions, qui visent :

- à intégrer la physionomie des déplacements et infrastructures de transports dans les projets de développement et d'aménagement (dit autrement à penser ensemble l'urbanisme et les déplacements),

- à améliorer l'insertion urbaine des infrastructures existantes, et à étoffer les possibilités de déplacements multimodaux.

▪ **Penser l'évolution des espaces urbains en lien avec les infrastructures existantes et en projet**

Les abords des principaux axes de circulations à l'Est des Vals du Dauphiné (RD 1006, RD 1516, RD 73...) révèlent un paysage de qualité plutôt banalisé, notamment caractérisé par une vacance des logements et rez-de-chaussée commerciaux plus importante, liée à une forte exposition aux nuisances liées au trafic (nuisances sonores, pollution, insécurité des accès et sorties, complexité des stationnement, cheminements piétons peu agréables...). Cela entraîne un rapport entre l'espace intérieur/intime du logement et l'espace public particulièrement difficile et sans transition.

Le fort taux de vacance entraîne progressivement une dégradation du bâti, ou à minima le sentiment de quartiers ou d'entrées de ville délaissés, désinvestis, sans usages.

Dans ce contexte, et en l'absence de perspectives sérieuses de contournement routiers qui permettraient de réduire les circulations sur les infrastructures actuelles, d'en apaiser les circulations et de favoriser le réinvestissement de leur abords, voire dans le cadre du développement de secteurs situés à proximité de nouveaux itinéraires "fléchés" pour le contournement des centres-villes (L'Avenue de la Bergerie, à Pont-de-Beauvoisin), il s'agit de composer avec la présence de ces flux en centre-ville, et de proposer des projets de développement ou de renouvellement urbain qui visent à en atténuer l'impact.

Les éventuels projets de développement situés à proximité des grands axes devront ainsi penser à une programmation et une organisation adaptée, visant à :

→ **Permettre une évolution des usages et fonctions urbaines compatible avec les infrastructures et leurs proches abords**

Dans ce cadre-là, il s'agira d'organiser la répartition des fonctions au sein des différents projets menés en intégrant l'exposition au bruit. Ainsi, les activités économiques pourraient être privilégiées en premier front, le long des voies, (tout en veillant à un traitement paysager qualitatif), tandis que les logements pourraient être positionnés en second front.

→ **Maintenir l'urbanisation nouvelle à distance des voies de contournement existantes ou en projet**

Au même titre que la programmation des différentes fonctions doit tenir compte de l'exposition aux nuisances sonores, la composition et l'organisation urbaine de ces secteurs plus exposés pourra également jouer un rôle dans l'atténuation de la perception des nuisances liées aux infrastructures.

Ainsi, au-delà des marges de recul réglementaires éventuellement liées aux routes départementales, une réflexion sur le positionnement des logements y compris lorsque aucune norme ne vient s'imposer et sur l'aménagement d'espaces paysagers de transition sur les abords des voies pourra être menée.

→ **Envisager la "dé-densification" de certains ilots vacants situés en bordure des grands axes**

Enfin, dans le cadre des projets de renouvellement urbain, la réflexion sur l'opportunité de maintenir, dans certains secteurs particulièrement exposés aux nuisances liées au trafic automobile, des constructions futures, pourra être posées. Ainsi, organiser la démolition de certains ilots de logements vacants au profit d'espaces publics, équipements publics ou encore de poches de stationnement permettant d'améliorer le confort général des habitants et usagers des quartiers alentours pourra dans certains cas s'avérer une piste intéressante de réutilisation des abords des

voies, en organisant la production de nouveaux logements en compensation dans des secteurs plus préservés.

- **Faire des quartiers-gare des pôles de développement prioritaires aux côtés des enveloppes urbaines de développement**

Si la mise en service du futur Lyon-Turin pour le fret de marchandises risque de venir accroître les nuisances sur le territoire, les élus ont choisi d'en faire une opportunité en anticipant le possible renforcement de l'offre de transport voyageurs sur des lignes existantes qui seront libérées, à terme, d'une partie du trafic ferroviaire.

Ainsi, en compatibilité avec le SCoT, **les quartiers-gares sont identifiés, au même titre que les centres-villes et villages, pour être les supports prioritaires du développement futur du territoire.** Il s'agit en d'autres termes d'être "pro-actif" et d'encourager les gestionnaires du service de transport ferroviaire à accroître leur offre **en augmentant le nombre d'habitants situés à proximité immédiate des points d'arrêt.**

**Les constructions de logements programmés autour des gares auront ainsi vocation à être densifiées** par rapport aux constructions des autres secteurs des communes concernées, notamment sur les villages de Panissage ou de Saint-Jean-d'Avelanne, plutôt ruraux, mais qui disposent d'un quartier-gare.

Outre la programmation d'une offre de logements densifiée, **les quartiers gares pourront accueillir une mixité de fonctions**, en lien avec les activités et services existants et avec l'évolution des besoins des usagers, dans le cadre du développement de plus en plus fréquents de multiples services en gare (espaces de télétravail, garde d'enfants, points de vente non sédentaires...).

Enfin, il s'agira de **travailler à l'amélioration de l'accessibilité des gares, en poursuivant notamment le développement de l'offre de "stationnement-relais"** à proximité des gares, tout en veillant à une optimisation du foncier lié, **et en améliorant les liaisons modes doux entre gares et centres-villes et villages** (rue Jean Jaurès, à Les Abrets-en-Dauphiné, Liaison Saint-Jean-d'Avelanne/Les Eteppes/Pont-de-Beauvoisin, Liaison Virieu/gare de Panissage...).

- **Rééquilibrer l'usage de la voirie et des espaces publics en faveur des modes de déplacements alternatifs à "l'autosolisme"**

Aux côtés d'un développement en lien avec les problématiques de déplacements et d'infrastructures de transport, il s'agit d'engager des actions directes visant à améliorer la qualité des infrastructures routières et à leur donner un usage et une physionomie plus compatibles avec leur passage dans l'espace urbain, y compris sur les secteurs où aucun projet de développement ou de renouvellement urbain n'est envisagé.

En d'autres termes, les requalifications de voiries, pour une répartition plus équilibrée des usages, et une meilleure qualité des abords, doivent aussi jouer leur rôle pour favoriser le réinvestissement des centralités.

En cas de besoin, le PLUi pourra mettre en place des outils visant à favoriser l'acquisition des tènements nécessaires à la réalisation ou à la requalification de certains tronçons (maillons manquants, élargissements de voies au profits d'aménagements modes doux paysagers...), cet objectif pourra aussi trouver sa traduction dans une démarche de requalification plus large, hors PLUi, concrétisée par l'intervention de la collectivité dans le réaménagement des voiries et espaces publics jugées prioritaires.

→ **Amorcer le développement d'un réseau de liaisons cyclables inter-urbaines à l'échelle des bassins de vie en priorisant le réaménagement de certaines portions des grands axes du territoire**

Parmi les voies prioritaires pour une requalification visant à les rendre plus attractives pour les modes doux (vélos, piétons) figurent notamment les portions reliant, à l'échelle des sous-bassins de vie identifiés, les villages à leur plus proche polarité (à titre d'exemple : la liaison Blandin/Virieu/Chélieu/Chassignieu sur la RD 73, ou la liaison Saint-Ondras/Les Abrets, ou Romagnieu/Pont-de-Beauvoisin sur la RD 82 ou encore Pressins/Pont-de-Beauvoisin sur la RD 1006...). Sur des distances relativement courtes d'environ 5 km, l'aménagement de voies cyclables sécurisées et paysagers permettraient de favoriser ces liaisons d'une commune à l'autre, et de désengorger les centralités d'une partie de leur stationnement, tout en participant aux efforts, de maîtrise des émissions de gaz à effet de serre. Cet objectif doit aussi être mis en perspective avec le développement des modes électriques (véhicules, deux-roues), en anticipant de futurs usages.

→ **Développer les liaisons piétonnes infra-urbaines**

A une échelle plus fine, il s'agira également d'assurer la continuité et la liaison des centralités avec ces liaisons "inter-urbaines", en développant un maillage piéton et cyclable d'hyper-proximité au sein des centralités, visant à encourager les interactions entre "axe modes doux" renforcé sur les principales infrastructures et trame piétonne et cyclable des centres-villes et centres-villages. Le maillage modes doux du territoire doit favoriser les échanges et interpénétrations d'une échelle à l'autre, pour encourager la visite et la pénétration des centralités, au service de leur animation et de leur dynamique commerciale et touristique.

→ **Mettre en œuvre une politique de stationnement "durable"**

Aux côtés du soutien à l'utilisation de modes collectifs (train) ou modes doux, la prise en compte du principal mode de déplacements au sein d'un territoire à dominante rurale, l'automobile, s'avère essentielle. S'il ne s'agit pas d'encourager l'usage de l'automobile, et notamment de "l'autosolisme", il s'agit, dans la même démarche que l'intégration des infrastructures routières dans l'espace urbain, d'en atténuer l'impact, et d'encourager à sa mutation progressive.

Deux leviers d'intervention du PLUi ont notamment été identifiés en plus des obligations réglementaires consistant à prévoir, dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement et de constructions, des places de stationnement vélos et électriques, à savoir :

- *Fixer des exigences fortes en matière de stationnement paysager, de sorte que le nécessaire aménagement d'espaces de stationnement suffisamment dimensionnés et généreux pour répondre aux besoins du territoire ne constitue plus un frein à la qualité urbaine et paysagère des opérations. Une attention particulière devra être portée à l'intégration des espaces de stationnement dans les nouveaux aménagements urbains, en veillant à ce que le parking soit support de qualité paysagère, environnementale et urbaine (végétalisation, gestion des eaux pluviales, mobilier urbain...), voire constitue un élément à part entière de la trame d'espaces publics.*
- *Développer et programmer une offre nouvelle de stationnement intermodaux : outre la poursuite du développement de l'offre de stationnement autour des gares, la programmation de parkings de covoiturage,*

aux abords des grands axes (RD 1006 notamment) et à proximité des accès autoroutiers (Chimilin) constitue un des objectifs du PLUi pour encourager à une évolution des usages et du rapport à l'automobile sur le territoire des Vals du Dauphiné.

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

### Les principaux constats

**Le territoire dispose d'atouts** : paysage, accessibilité, proximité de grandes agglomérations... Il est porté par des activités de production relativement présentes (répondant d'abord aux besoins des résidents), et est principalement constitué de « micro entreprises » tout en bénéficiant également de quelques établissements importants en termes d'emplois et de renommée (Jambons d'Aoste...).

Le territoire se caractérise également par une part encore importante d'activités industrielles (près d'un quart au global). Toutefois, si les emplois du territoire sont en hausse depuis 2006, il est observé en parallèle :

- Une mutation de ceux-ci, avec une perte d'emplois dans le secteur ouvrier depuis 2006, au profit des catégories socio-professionnelles supérieures ;
- Une évolution plus lente du nombre d'emplois que du nombre d'actifs, induisant un phénomène de résidentialisation du territoire, bien qu'encore modéré.

En matière de foncier à vocation économique, le territoire regroupe la très grande majorité des surfaces de projets répertoriées à court terme dans le SCoT pour les Vals du Dauphiné (plus de 80 %), toutefois :

- Le territoire compte plusieurs friches économiques, dont seule une partie fait aujourd'hui l'objet d'études de potentiel / de mutation ;
- La qualité des zones d'activités du territoire s'avère très hétérogène, et leur lecture relativement complexe.

**En matière de commerce**, le territoire reste tourné vers la proximité, dédié avant tout à la satisfaction des besoins courants des résidents. Il bénéficie de la présence de 2 pôles majeurs : Les Abrets-en-Dauphiné et Le Pont-de-Beauvoisin. Ces polarités marchandes s'avèrent similaires sur le plan de l'offre commerciale, mais observent des dynamiques propres :

- Un centre-ville marchand particulièrement dynamique sur la commune des Abrets-en-Dauphiné avec une diversité commerciale importante et un taux de vacance maîtrisé ;
- Une problématique de vacance importante dans le centre-ville du Pont-de-Beauvoisin, couplée à une circulation dense sur certains axes traversants.

Le territoire bénéficie également de la présence de polarités commerciales plus restreintes sur le plan de l'offre, mais répondant aux besoins des résidents des communes voisines. Ce sont notamment les bourgs « relais » d'Aoste, de Saint-André le Gaz, de Virieu et La Bâtie Montgascon dans une moindre mesure.

Le fonctionnement commercial du territoire est impacté par sa localisation géographique. En effet, plusieurs pôles commerciaux d'importance sont implantés à proximité immédiate du territoire (Charancieu, Le Pont-de-Beauvoisin côté Savoie), ce qui induit une consommation spécifique des ménages résidents (évasion marquée avec 72 % des achats en non alimentaire réalisés hors du territoire) et amoindrit en parallèle le potentiel de développement d'activités marchandes dans les années à venir.

Enfin, l'offre commerciale du territoire est fragilisée par :

- Des zones commerciales/espaces périphériques très hétérogènes en termes d'offre et de qualité d'aménagements, sans cohérence à l'échelle du territoire, répondant pour partie à des logiques d'opportunités ponctuelles ;
- Le développement de commerces de proximité au sein de certaines zones de périphérie.

**Le territoire bénéficie d'une offre touristique** principalement portée par son environnement naturel, sa localisation géographique (proximité relative du parc Walibi, localisation peu éloignée des stations de montagne) et par des équipements rayonnant au-delà du territoire (Zoo de Fitilieu, Base de loisirs de Romagnieu, zone de Fun car...). Il dispose également d'un office du tourisme (sur la commune de Pont-de-Beauvoisin).

Le tourisme reste majoritairement de passage (une clientèle principalement familiale et locale).

En matière d'hébergements touristiques, le territoire comptabilise de nombreux gîtes et chambres d'hôtes, ainsi que des hébergements de plein air. Cette capacité s'avère toutefois limitée en termes d'hôtellerie malgré une demande effective, posant question quant à l'accueil de la clientèle touristique mais également des touristes « d'affaires ».

**Concernant l'agriculture**, elle représente une activité économique importante sur le territoire, tournée principalement vers l'élevage bovin allaitant. En 2017, 145 sièges d'exploitation ont été recensés sur les Vals du Dauphiné Est. Néanmoins, la crise de l'élevage touche durement cette profession (nombre d'exploitations et main-d'œuvre agricole divisées par 3 en 20 ans), contraignant les exploitants à changer leur mode de fonctionnement : la taille des exploitations est de plus en plus importante, les productions tendent à se diversifier, de nombreux agriculteurs changent leur mode de production (notamment vers plus d'agriculture biologique) ou ont une activité extérieure. Par ailleurs, les filières courtes de commercialisation se développent (ventes sur les marchés, à la ferme...). Une activité de prise en pension de génisses laitières, souvent originaires de Savoie, est également pratiquée sur le territoire et apporte aux agriculteurs du territoire une source de revenus complémentaire.

## Les objectifs

### Rechercher le développement de l'emploi local et favoriser un développement économique cohérent et structuré

Le PLUi recherche des conditions favorables à la création d'emplois locaux dans l'ensemble des secteurs économiques. Même si la résidentialisation s'accroît, il s'agit bien d'offrir la possibilité d'habiter et de travailler sur le territoire.

En parallèle, la réflexion sur la vocation et la capacité d'accueil des secteurs d'activité s'inscrit à l'échelle des Vals du Dauphiné pour une cohérence globale en termes d'accueil économique en lien avec le schéma de développement économique réalisé à cette échelle. Aussi les orientations suivantes, dont la liste n'est pas exhaustive, sont des axes privilégiés de travail. La mise en œuvre du Schéma d'Accueil des Entreprises pourra nécessiter de développer d'autres orientations, dont le PLUi devra permettre la réalisation. Ainsi, il s'agit notamment :

- D'améliorer la lisibilité des espaces économiques (clarification des vocations, hiérarchisation des zones entre les espaces structurants d'échelle communautaire et les zones de proximité, qualité paysagère et urbaine des sites d'accueil...);
- D'étudier les possibilités de relocalisation d'entreprises implantées en centralité urbaine et dont les besoins et le fonctionnement ne sont plus compatibles avec la réappropriation et la valorisation des centres ;
- D'optimiser le foncier au sein des zones existantes, par renouvellement urbain ou densification, et d'adapter la taille du foncier (parcelles) aux activités attendues ;
- De requalifier les friches conservant leur vocation économique.

Le Schéma d'Accueil des Entreprises traduisant la politique économique des Vals du Dauphiné dans leur ensemble, constitue

le guide de priorisation dans le développement ou la requalification des zones en fonction des aménagements existants ou programmés en matière d'infrastructures et d'équipements.

### Maintenir une desserte commerciale de proximité optimale

En matière d'activités commerciales, le PLUi soutient la fonction de proximité à l'échelle de l'ensemble du territoire vis-à-vis de son environnement marchand dense.

Il s'agit en ce sens d'encourager un maillage commercial fin, en favorisant le maintien des commerces de proximité existants au cœur des centralités urbaines et en freinant en parallèle le développement de commerces isolés et notamment le long des voies de circulation (commerce de flux).

De manière spécifique sur la commune des Abrets-en-Dauphiné, le PLUi vise au maintien d'une centralité commerciale dynamique, en rendant possible le développement de l'activité commerciale de proximité en cœur marchand. Il s'agit de maintenir voire étendre les linéaires marchands de centralité selon les opportunités et projets, et de freiner en parallèle le développement des commerces de proximité hors du cœur marchand.

Sur la commune de Pont-de-Beauvoisin, il s'agit de gagner en lisibilité et de freiner la vacance commerciale. Cet objectif passe par la concentration des activités dans un périmètre marchand plus restreint. Le PLUi pourra en parallèle pointer des « îlots » de centralité sur lesquelles devront porter une réflexion urbaine d'ensemble (habitat, commerce, accessibilité...).

Dans une optique de maillage commercial visant d'abord la réponse aux besoins de proximité, il s'agira de limiter les ouvertures de foncier supplémentaire à vocation commerciale. Les zones commerciales des Abrets-en-Dauphiné et de Pont-de-Beauvoisin n'ont en ce sens pas vocation à se développer davantage. Seul un développement de l'offre commerciale de grandes surfaces est envisagé en périphérie sur la commune d'Aoste, sous condition

d'implantation de surfaces de vente restant à l'échelle du territoire et ne concurrençant pas le commerce de proximité de la centralité attenante.

### S'appuyer sur le tourisme notamment de plein air comme vecteur de développement

En matière de cibles touristiques, l'objectif est double. Il s'agit en effet :

- D'attirer une clientèle de « proximité », principalement issue de la métropole lyonnaise, en développant des activités sur une temporalité « journée » ;
- De retenir la clientèle « d'affaires » se rendant sur le territoire ou à proximité dans le cadre professionnel, en développant la capacité d'hébergement hôtelier.

En dehors de ces deux cibles spécifiques, l'objectif est également d'accroître le temps de présence sur le territoire de la clientèle touristique et de loisirs, en développant et diversifiant la capacité d'hébergement touristique (gîtes, petits hôtels et chambres d'hôte, même de petite taille etc.), en prenant appui sur la richesse de l'environnement naturel et en mettant en valeur l'offre de produits locaux (ex : magasins de producteurs).

En matière d'activités et d'équipements touristiques, le PLUi soutient le développement du tourisme de plein air, notamment via :

- La structuration des activités de plein air (cheminements, voies vertes...), des cheminements piétons, de randonnée, de sites de promenades et des voies vertes, pistes cyclables,
- La mise en valeur des étangs et marais, en favorisant notamment des aménagements spécifiques autour de ces espaces, souvent de maîtrise privée (Saint André le Gaz, Valencogne, Le Pont de Beauvoisin (Isère)...).

En matière de loisirs marchands enfin, le PLUi soutient le développement de l'offre sur le territoire, en lien avec les projets portés actuellement au sein des communes du territoire (lieu mixte sur la Zone de Clermont au Pont-de-Beauvoisin, développement de la base de loisirs O'lac de Romagnieu ...). Les projets en matière de loisirs marchands devront toutefois être pensés dans une optique de complémentarité avec le projet de la Corderie (Saint-Clair-de-la-Tour).

### Soutenir et pérenniser l'activité agricole sur le territoire

Le PLUi affirme une volonté de maintenir des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole en particulier en :

- **Préservant la fonctionnalité des sièges d'exploitation professionnels et les bâtiments agricoles** lorsque ceux-ci ne sont pas intégrés dans un espace urbanisé. Ainsi le PLUi maintiendra des conditions permettant l'évolution des bâtiments techniques et les structures des exploitations agricoles ;
- **Préservant le foncier nécessaire à l'activité agricole et les cohérences foncières des exploitations.** Il s'agit de maîtriser l'avancée des fronts urbains des bourgs et le mitage. En dehors des centralités des bourgs et villages. Le PLUi créera des conditions favorables à la pérennisation des terres agricoles stratégiques (parcelles de proximité, parcelles épanchables, parcelles faisant l'objet de MAEC) et limitera les changements de destination dans les espaces à fort enjeu agricole (secteurs de proximité des bâtiments techniques agricoles, secteurs de forte cohérence foncière agricole) ;
- **Préservant l'équilibre entre l'activité agricole, le maintien des milieux d'intérêt écologique et la diversité des paysages.** L'accompagnement paysager des bâtiments techniques agricoles (implantations dans les pentes, plantations des

abords, couleurs, etc.) sera favorisé, les constructions agricoles dans les espaces d'entrée de villes et villages seront limitées et une priorité sera donnée à la conservation des milieux naturels à très forts enjeux écologiques.

Il s'agit aussi de contribuer à la viabilité économique des exploitations notamment en permettant :

- **L'installation des exploitations professionnelles et la construction de bâtiments et installations en lien avec l'activité agricole.** Le PLUi n'empêchera pas les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles professionnelles. Il permettra les constructions agricoles et les installations nécessaires à la valorisation des filières de débouché aux effluents d'élevage (type méthaniseur). Le PLUi
- **Le renforcement des filières agroalimentaires** de valorisation des produits agricoles et favorisant les synergies avec les structures commerciales et touristiques existantes ;
- **La diversification économique** et les compléments de ressources liés à l'agrotourisme, la création d'hébergements intégrés au contexte rural, la mise en place d'énergies renouvelables...

Il s'agit aussi au-delà du PLUi de favoriser les logiques d'une agriculture de proximité : marchés, AMAP, débouchés locaux etc.

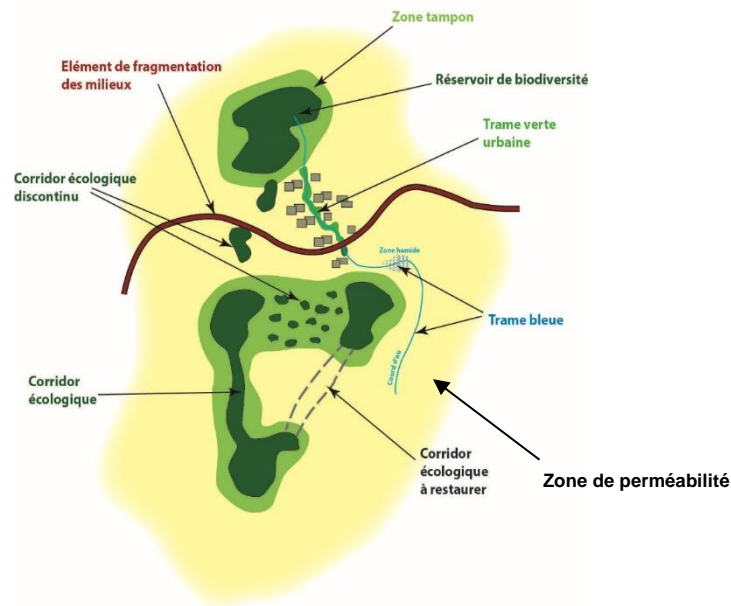
## 5. Maintenir les qualités naturelles et paysagères comme support d'attractivité

### Les principaux constats

#### Les caractéristiques physiques et naturelles du territoire

Le territoire est riche de son patrimoine naturel lié principalement aux milieux humides (zones humides, tourbières, marais). Cette biodiversité est encore bien préservée et reconnue par des identifications réglementaires (ZNIEFF, APPB et ENS). Des corridors écologiques fonctionnels, et les espaces de perméabilité agricole identifiés à l'échelle du territoire, permettent aux espèces de circuler entre ces réservoirs de biodiversité.

Schéma de principe de la trame verte et bleue (TVB)

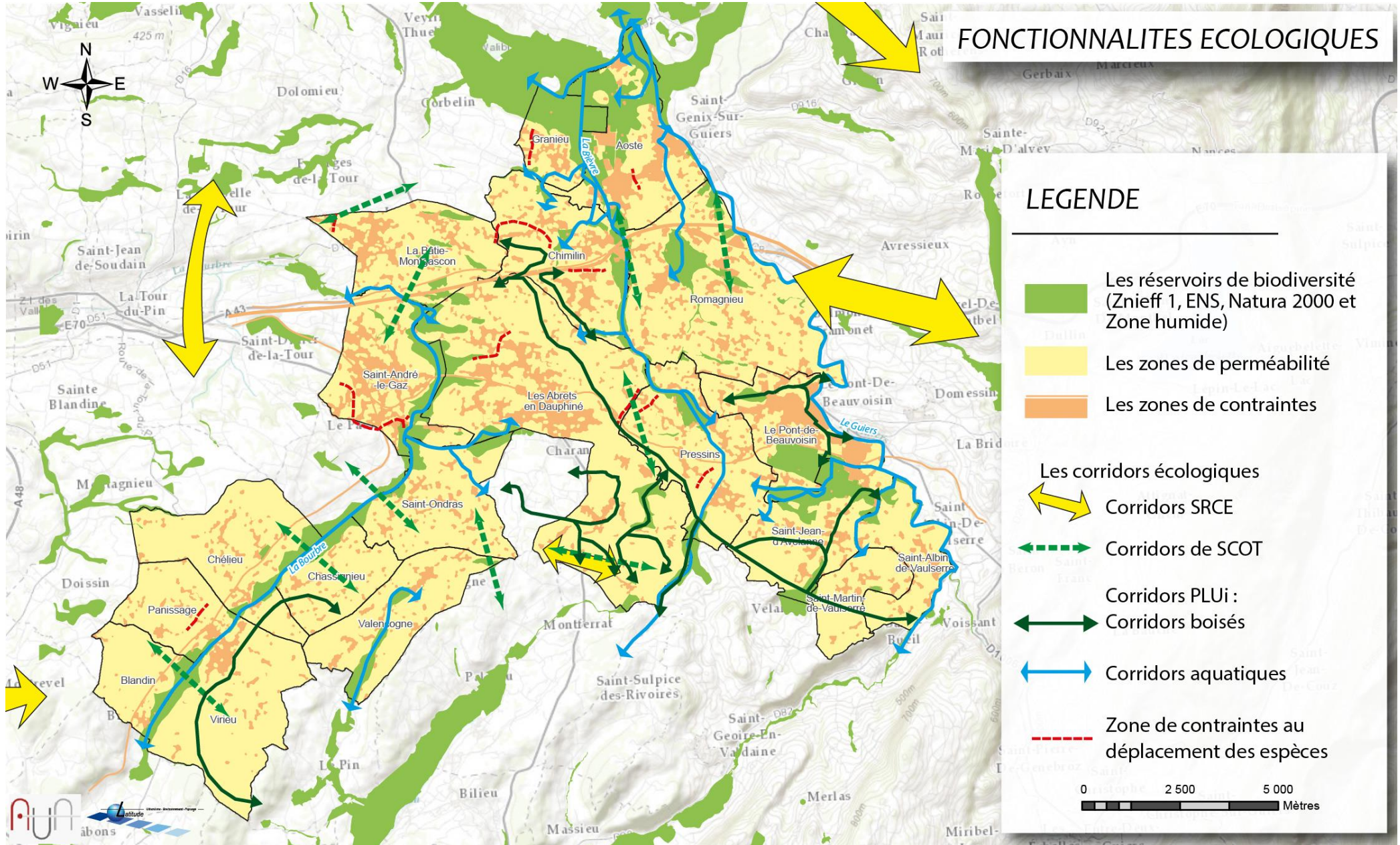


Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et le Schéma de Cohérence Territorial identifient les corridors existant à une échelle supra-communautaire (voir articulation ci-contre). Ces corridors ont été déclinés à l'échelle du territoire dans le cadre du PLUi. Ils sont classés en trois catégories :



- Corridors écologiques boisés reliant les grands massifs boisés ;
- Corridors aquatiques liés au cours d'eau et zones humides ;
- Corridors écologiques associés aux milieux ouverts contraints.

Ces corridors peuvent être impactés par l'extension urbaine et les grandes voies de circulation (autoroute, future ligne ferroviaire Lyon-Turin).



Trois cours d'eau principaux sillonnent le territoire : la Bourbre, la Bièvre et le Guiers. La qualité chimique des eaux sur le territoire est relativement bonne mais l'état écologique est plus dégradé. Les effluents du territoire sont traités par neuf stations d'épuration, les deux principales étant la station de Les Avenières et la station de La Calabre (Romagnieu). Les stations d'épuration couvrant le territoire sont majoritairement conformes en termes de qualité de rejets. A noter néanmoins que certains projets de raccordement de communes, notamment à la station de Les Avenières, tardent à se concrétiser. D'autre part, un certain nombre de communes, situées à l'Est du territoire (Saint-Ondras, Chassignieu et Blandin) sont en assainissement non collectif, le faible nombre de constructions rendant économiquement et techniquement difficile la mise en place de structures collectives d'assainissement.

Enfin, le territoire est marqué par la présence de risques naturels associés aux inondations, crues, ravinements, ruissellements et mouvements de terrain. D'autre part, la commune de Saint André le Gaz est concernée par la présence d'un risque minier (absence de Plan de Prévention des Risques Miniers à l'heure actuelle). Enfin, les grands axes de circulation et la voie ferrée peuvent générer des nuisances sonores.

## L'identité paysagère du territoire

Le territoire et le paysage qu'il donne à voir est le fruit d'une interaction réciproque entre l'homme et ses activités et des caractéristiques physiques et naturelles préexistantes. Le territoire est à la fois le déterminant, le cadre qui va structurer l'homme, et le déterminé, la résultante de son intervention.

Le paysage des Vals du Dauphiné Est peut ainsi être perçu à la lueur de cette double influence géographique et historique.

Il est structuré par un socle géographique constitué des cours d'eau principaux (et notamment la Bourbre, qui fait le lien avec l'Ouest des Vals du Dauphiné, et le Guiers, qui marque sa limite Est et la

frontière avec la Savoie), séparés par les coteaux du bois de Nétrin, véritable frontière topographique et végétale traversant le territoire du Nord au Sud, de La Bâtie-Montgascon jusqu'à Saint-Martin-de-Vaulserre.

La forte présence des cours d'eau et le caractère vallonné confèrent au territoire une ouverture remarquable sur son environnement (avec des points de vue sur le massif de la Chartreuse, tout proche), et une certaine propension à se laisser regarder d'un point du territoire à un autre. Comme sur la partie Ouest des Vals du Dauphiné (vallée de l'Hien notamment), cette dimension "introspective" se matérialise notamment dans la présence de forts rapports de co-visibilité d'un coteau à l'autre ou entre plateaux et vallées.

Complétant les qualités physiques et naturelles du territoire, l'histoire politique, militaire et économique du Dauphiné a également laissé les traces d'un patrimoine bâti et urbain riche :

- Longtemps pris en étau entre Royaume de France et Royaume de Savoie, le territoire, partie intégrante de l'ancien Dauphiné, compte de nombreux châteaux et maisons fortes, témoins des logiques défensives d'une certaine époque ;
- Les ressources naturelles (terre dauphinoise) et le positionnement géographique du territoire ont permis l'apparition d'une économie locale basée sur le développement de savoirs faire et productions artisanales et industrielles spécifiques (bâtiments en pisé, constructions industrielles avec toitures en « sheds », ...)





Cependant, l'histoire récente et le fort développement urbain qu'a connu le territoire au cours de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, d'abord autour de l'axe historique de la RD 1006 (ex RN6), puis autour de l'A43 a considérablement transformé le paysage originel.

Le développement urbain linéaire génère une conurbation de plus en plus continue le long des grands axes de déplacements, ainsi qu'une dilution des enveloppes urbaines historiques et une pression sur les coupures d'urbanisation encore présentes.

Les différentes entités paysagères sont de moins en moins lisibles, redessinées par l'urbanisation : si les hautes vallées de la Bourbre et du Guiers partagent une ruralité encore présente, le Nord du territoire, plus à l'aval de chaque cours d'eau, est d'une manière générale plus « banalisé », sous l'impact des grandes infrastructures de transport et de l'urbanisation décontextualisée des enveloppes urbaines historiques qui leur est liée.

## Les objectifs

### Protéger le patrimoine naturel et renforcer la présence de la nature dans les espaces urbanisés pour améliorer le fonctionnement écologique et la qualité du cadre de vie

Le PLUi visera d'une part à préserver les grandes entités naturelles et sites à enjeu écologique (zones humides, tourbières, marais) ainsi que les corridors écologiques présents dans l'espace rural. Il s'agira aussi de les intégrer dans les secteurs de développement.

Le PLUi cherchera d'autre part à valoriser ces espaces naturels comme supports d'attractivité :

- En ne recherchant pas une sanctuarisation systématique des espaces naturels, mais au contraire en soutenant leur valorisation comme vecteurs d'usages (loisirs, tourisme, espace pédagogique, etc.) ;
- En enrichissant un réseau de proximité permettant de rapprocher la nature des zones bâties denses par des cheminements, des aires de loisirs, des jardins, les noues, etc. propices à la « nature ordinaire » ;
- En intégrant les enjeux écologiques dans les aménagements.

### Réduire l'impact du développement du territoire sur le cycle naturel de l'eau et ses milieux

Le PLUi vise à protéger la ressource aussi bien sur le plan quantitatif que qualitatif. Différentes mesures visent à atteindre cet objectif :

- Le développement urbain sera en proportion avec la qualité et les capacités d'épuration (collective ou non collective) ;
- Les eaux pluviales feront l'objet d'une gestion adaptée notamment en favorisant quand c'est possible des techniques alternatives aux réseaux (limitation de l'imperméabilisation, gestion des eaux pluviales le plus possible sur les sites de développement) ;

- Les Espaces Utiles à enjeu caractérisé et non caractérisé pour l'eau et les milieux identifiés par le SAGE seront pris en compte.

### Protéger la population des risques et des nuisances

Le PLUi composera avec les risques naturels et ceux liés à l'activité humaine fortement présents sur le territoire (inondation, ravinement, mouvements de terrain, miniers, etc.) en intégrant les dispositions associées à ces risques dans les développements urbains.

Les modes de développement rechercheront le plus possible à réduire l'impact du bruit dans les modes d'aménagement par exemple par des espaces et des usages de transition entre les sources de bruit et les secteurs de développement résidentiels.

### Participer aux objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre

La ressource en énergie est un facteur déterminant et sa diversification va jouer un rôle accru dans les années à venir face à l'érosion des énergies fossiles. Aussi, le PLUi prévoit de participer aux objectifs de production d'énergies renouvelables et de limitation des émissions de gaz à effet de serre en :

- Favorisant la qualité énergétique et les énergies renouvelables dans les secteurs résidentiels et économiques ;
- Organisant le territoire pour réduire les déplacements et les émissions de gaz à effet de serre (favoriser la compacité urbaine, réinvestir autant que possible les abords des gares maillant le territoire...) ;
- Encourageant le développement de modes de déplacements alternatifs à « l'autosolisme » : aires de stationnement dédiés, réaménagement des voiries structurantes (pistes cyclables, voies de circulations prioritaires...).

## Projeter un paysage de qualité pour valoriser l'image du territoire et son cadre de vie

Compte tenu de l'impact potentiel du développement sur le paysage perçu et vécu, et du rôle majeur joué par le paysage dans l'image, le cadre de vie et l'attractivité du territoire, le PLUI souhaite intégrer pleinement la « dimension paysage » dans son projet. Le paysage est une composante à part entière, et non une simple résultante, du développement et de l'aménagement du territoire.

Il s'agit ainsi véritablement de "projeter" le paysage, de l'imaginer et de l'anticiper, pour le valoriser, et non le détériorer. Il s'agit de le façonner et pour forger une image positive du territoire.

Pour mener à bien ce "projet paysager", le PLUI envisage une intervention globale et transversale. Il s'agit de préserver et valoriser les qualités actuelles tout en traitant les points les plus sensibles, et d'anticiper et dessiner le paysage de demain :

- **Préserver le paysage patrimonial existant en tant qu'élément identifiant du territoire et vecteur d'attractivité et de qualité de vie**

La préservation du paysage patrimonial recouvre à la fois le bâti et le non bâti, et l'articulation entre les deux, entre les "pleins" et les "vides" :

- **Protéger le patrimoine urbain, rural et bâti** : les maisons et fermes dauphinoises en pisé, les châteaux, maisons fortes et maisons de maître, les jardins et parcs...
- **Maintenir l'ambiance végétale des villes et villages en préservant les espaces végétalisés au sein des espaces urbains** : les parcs, jardins, terrains cultivés constituent autant d'espaces de respiration favorables à un cadre de vie agréable susceptibles de compenser la recherche d'une certaine densité urbaine. Ils présentent en outre plusieurs avantages du point de vue écologique : gestion des eaux

pluviales, lieu d'épanouissement pour la micro-biodiversité urbaine, espace favorable à la réduction des îlots de chaleur...

Le PLUI s'attache à mettre en place les outils permettant de maîtriser l'évolution de ce patrimoine : adaptation des règles de constructibilité, adaptation des dispositions relatives à la qualité, urbaine et paysagère des constructions patrimoniales repérées.



- **Préserver la diversité du territoire et infléchir les dynamiques de banalisation paysagère en ciblant des secteurs de vigilance particulière**

L'analyse dynamique du paysage a permis aux élus d'identifier des secteurs de vigilance prioritaire, où le paysage souffre de qualités médiocres ou s'avère particulièrement menacé. Il s'agit ainsi de veiller à ce que le projet de développement et d'aménagement contribue à :

- **Préserver les « seuils » (coupures d'urbanisation) entre chaque entité, et leurs caractéristiques rurales ou urbaines propres**

En lien avec l'objectif de préserver le maillage écologique du territoire et une trame verte et bleue continue, il s'agit de mettre un terme à l'urbanisation linéaire, le long des principales infrastructures de transport (et particulièrement les RD 1006, RD 1516, RD 598) pour conserver les coupures d'urbanisation existantes et l'indépendance, la lisibilité des entités urbaines existantes. Il s'agit d'éviter de créer une barrière urbaine discontinue de l'Ouest à l'Est du territoire, depuis Saint-André le Gaz et même au-delà depuis Cessieu jusqu'à Pont de Beauvoisin. Parmi les coupures à préserver, figurent notamment :

- *Le méandre de la Bourbre à St Ondras ou la sortie de la vallée de la Haute Bourbre et l'arrivée sur la RD 1006 au sein de la ZA de l'étang de Charles ;*
- *Le « Mont Rond », à La Bâtie-Divisin ;*
- *Le « bois de Nétrin », au cœur des collines allant de La Bâtie-Montgascon à St Martin-de-Vaulserre, entre Chimilin et Les Abrets.*

→ **Exiger une plus grande qualité paysagère des aménagements en bordure des grands axes, principalement les zones d'activités (RD 1006, RD1516, RD1075, RD40...)**

En complémentarité avec la préservation de coupures d'urbanisation le long des principaux axes traversant le territoire, il s'agit de créer autour de ces mêmes axes des continuités paysagères, notamment végétales, permettant d'assurer une meilleure qualité de leurs abords. La végétalisation des entrées de ville, des zones commerciales ou encore des zones d'activités doit assurer un meilleur visuel du passage de l'espace naturel et agricole à l'espace urbain, et une meilleure transition d'une forme et d'une fonction urbaine à l'autre. La requalification paysagère des abords des grands axes peut s'inscrire en outre dans le cadre de la revalorisation de leurs usages (aménagement de voies

cyclables sur certains tronçons prioritaires, réduction de l'exposition aux nuisances des ilots à proximité...).



▪ **Soigner l'urbanisation nouvelle en tant qu'héritière d'un patrimoine ancien et en tant que leg aux générations futures**

Outre la valorisation des qualités paysagères et patrimoniales existantes le PLUI fixe des objectifs de prise en compte du paysage aux futurs projets de développement et d'aménagement.

Il s'agit ainsi de faire en sorte que les nouveaux projets s'insèrent de manière optimale dans leur environnement paysager, et contribuent à le valoriser.

Cet objectif trouve une traduction dans une double attention portée d'une part sur le rapport des projets urbains au grand paysage, et d'autre part sur leur relation plus étroite avec leur proche environnement.

Il s'agira ainsi, dans le cadre des projets de développement et de renouvellement urbain nouveaux, et particulièrement les plus significatifs et stratégiques, de :

- **Définir les limites des enveloppes urbaines futures en tenant compte des secteurs sensibles à préserver, pour une insertion optimale dans le grand paysage** : franges des quartiers anciens, abords des grands axes, rebords de plateaux...
- **S'appuyer sur les formes urbaines et bâties pré-existantes pour composer les nouveaux projets d'urbanisation en continuité et dans le cadre d'un "dialogue" avec elles : l'extension doit devenir « greffe »**
- **Encourager le renouvellement urbain des friches agricoles et industrielles en tant que vecteurs de qualité et d'identité des futurs projets d'aménagement** : le PLUi pourra inciter à la réutilisation, même partielle, de certains bâtis anciens, pour atténuer le caractère parfois "standard" des opérations d'aménagement, et améliorer leur ancrage territorial.
- **Organiser une densification qualitative des espaces urbains en ménageant une transition entre les espaces urbains et espaces naturels et agricoles** :
  - En veillant au traitement qualitatif des franges de l'espace urbain ;
  - En maîtrisant la densification des secteurs pavillonnaires périphériques pour y maintenir la prédominance du végétal.
- **Porter une attention particulière au traitement des aspects extérieurs des constructions (façades, clôtures, plantations...), en particulier en entrées de villes et villages ou au contact des cœurs anciens**



