

# 16 octobre 2018

## Secteur vallée de l'Hien



Réunion de concertation  
Les orientations du PLUi

## **Le déroulement de la réunion**

- 1. Rappel du contexte de travail du PLUi et des modalités de la concertation**
- 2. Retour sur le PADD et les grands objectifs des Vals du Dauphiné pour les territoires des vallons de la Tour et de la vallée de l'Hien**
- 3. La traduction du PADD dans les outils réglementaires du PLUi**

- 1. Rappel du contexte de travail du PLUi et des modalités de la concertation**
2. Retour sur le PADD et les grands objectifs des Vals du Dauphiné pour les territoires des vallons de la Tour et de la vallée de l'Hien
3. La traduction du PADD dans les outils réglementaires du PLUi
4. Le calendrier

## Qu'est ce qu'un PLUi ? Pourquoi un PLUi?

- **Un document de planification, à la fois projet et document réglementaire, amené à remplacer les documents d'urbanisme existants**
  - Le PLUi encadre le développement en définissant des règles de constructibilité communes en traduction d'un projet de développement et d'aménagement (le PADD) intercommunal
  
- **Un projet commun pour les territoires de la Vallée de l'Hien et des Vallons de la Tour**
  - Formaliser projet territorial cohérent et équilibré dans toutes ses dimensions: *habitat, développement économique et touristique, agriculture, valorisation du cadre de vie...*
  - Se doter d'un document stratégique permettant de faire face plus efficacement aux dynamiques actuelles du territoire
  - Harmoniser les règles de construction et mettre en place des règles communes permettant de mieux valoriser le cadre de vie tout en respectant les spécificités de chaque commune

## La hiérarchie des normes

Lois (SRU, Grenelle, ALUR, ...)

**SDAGE** (Schéma Directeur et d'Aménagement des eaux)

**SCOT** (schéma de Cohérence Territoriale et son volet d'Aménagement Commercial)

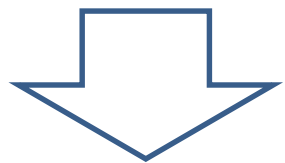
**PLH et PDU** (PLH en cours à l'échelle des VDD)

**SRCAE** (Schéma Régional Climat Air Energie)

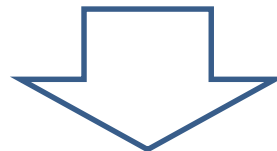
**Plan Climat Energie Territorial**

**Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**

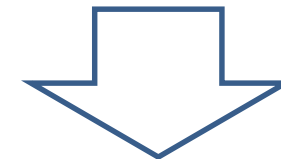
**PPR** (Plan de Prévention des Risques)



Rapport réglementaire  
(Servitude d'Utilité Publique)



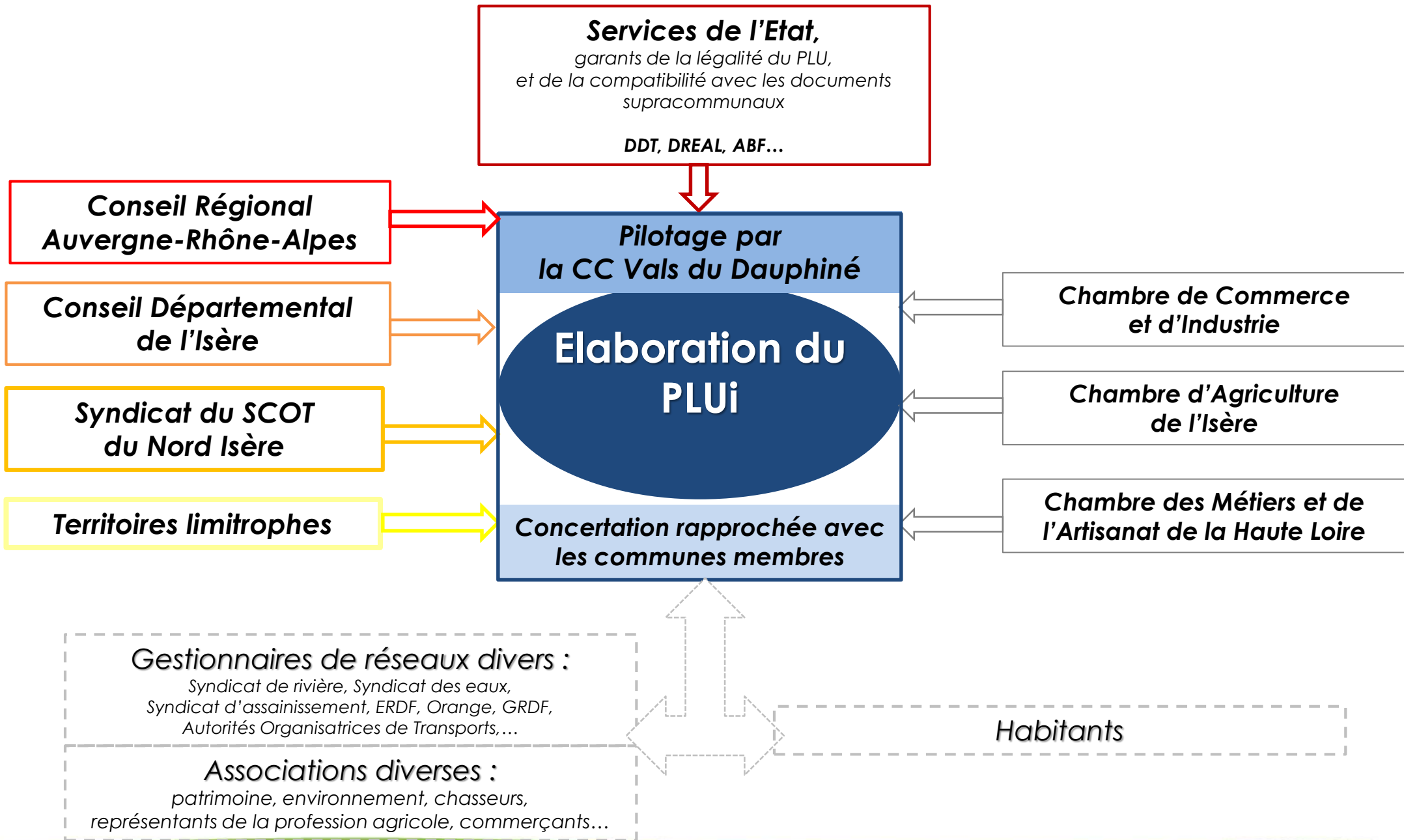
Rapport de compatibilité



Rapport de prise en compte

**PLUi**

## Le contexte de la révision – Les acteurs



## Le processus du PLUi

Délibération du conseil communautaire (prescription)



Phase d'étude :

Diagnostic, PADD, OAP, Projet réglementaire



Délibération du conseil communautaire (arrêt) : validation du projet de PLUi



Consultation des personnes publiques associées



Enquête publique auprès de la population



Délibération du conseil communautaire (approbation) : validation du PLUi final

Concertation

Consultations

## Les étapes incontournables du PLUi

### Le diagnostic du territoire

La photographie du  
territoire sous tous  
les angles

Quelle est la  
situation actuelle ?

### Le traduction réglementaire

La traduction du PADD  
au sein du règlement  
et du zonage qui détermine  
«où et comment construire»

Comment atteindre  
notre but ?

### Le Projet d'Aménagement et de développement durable

La stratégie politique  
d'aménagement et de  
développement à l'horizon  
12 à 15 ans

Quel territoire  
voulons-nous ?

### Arrêt et validation du projet de PLUi

Recueil des avis des  
partenaires  
Enquête publique

Qu'en pensent les  
partenaires et  
la population ?



## La concertation du PLUi

- La concertation porte sur l'intérêt général
- Un processus continu jusqu'à l'arrêt du PLUi
- Les moyens donnés à la participation :



**Des réunions publiques  
ateliers, ballades et travail sur  
un site de développement**



**Exposition**



**Presse, la lettre du PLUi, le  
site internet :  
[plui@valsdudauphine.fr](mailto:plui@valsdudauphine.fr)**

1. Rappel du contexte de travail du PLUi et des modalités de la concertation
- 2. Retour sur le PADD et les grands objectifs des Vals du Dauphiné pour les territoires des vallons de la Tour et de la vallée de l'Hien**
3. La traduction du PADD dans les outils réglementaires du PLUi
4. Le calendrier

## Rappel des axes du PADD

### 1. L'ambition du territoire

- Un PLUI dans un contexte de transition
- Un territoire d'accueil et de qualité
- Une diversité source de synergies

### 2. Une production de logements dynamique mais durable, favorisant mixité et économie d'espace

- Permettre une croissance démographique estimée à environ 1,4% par an pour 12 ans (2018-2029)
- Produire environ 300 logements neufs par an en favorisant la mixité sociale et générationnelle
- Favoriser l'émergence de logements moins consommateurs d'espaces pour réduire les besoins en foncier et limiter l'impact du développement sur l'agriculture, l'environnement et le paysage
- Accompagner les besoins des habitants par une évolution des équipements

### 3. Réinvestir et se réappropriier les centralités :

- Orienter le développement du territoire sur les enveloppes urbaines des centres-villes et centres-villages
- Favoriser l'appropriation, l'animation et la qualité de vie des centres urbains
- Maintenir le niveau d'accessibilité du territoire, tout en veillant à limiter les nuisances liées aux infrastructures pour améliorer l'image, l'attractivité et le cadre de vie du territoire

## Rappel des axes du PADD

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

- Rechercher le développement de l'emploi local
- Favoriser un développement économique cohérent
- Renforcer la qualité d'accueil
- Pour un développement commercial équilibré
- Rechercher le renforcement des activités de tourisme et de loisirs
- Valoriser l'agriculture comme composante essentielle du territoire

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

- Préserver le paysage patrimonial existant
- Se développer en valorisant les qualités paysagères du territoire
- Encourager la requalification paysagère et urbaine des sites sensibles du territoire
- Valoriser les principales entrées du territoire des Vals du Dauphiné
- Prendre en compte des risques dans les développements urbains
- Maintenir les qualités naturelles comme support d'attractivité
- Respecter le cycle et la qualité de l'eau
- Gérer les nuisances liées aux infrastructures routières et ferroviaires
- Participer aux objectifs de limitation les émissions de gaz à effet de serre

## Les orientations du PADD – Focus sur l'environnement

### MAINTENIR LES QUALITÉS NATURELLES COMME SUPPORT D'ATTRACTIVITÉ

#### ▪ Protéger les réservoirs de biodiversité et le fonctionnement écologique par :

- La préservation des grandes entités naturelles et sites à enjeu écologique (ZNIEFF de type 1, Zones humides, ENS)
- Le maintien des espaces agricoles comme espaces de perméabilité
- La protection des fonctionnalités écologiques majeures (corridors écologiques avérés)
- La priorité donnée aux espèces endogènes dans les aménagements paysagers

#### ▪ Valoriser la nature de « proximité »



Corridor écologique à Saint-Jean-de-Soudain



### GÉRER LES IMPACTS DES RISQUES ET DES NUISANCES

- **Prise en compte des risques (inondation, ravinement, mouvements de terrain,...) dans les développements urbains**
- **Respect du cycle et de la qualité de l'eau :**
  - Des modes d'urbanisation reliés aux capacités d'épuration existantes et programmées
  - Une gestion adaptée des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation)
- **Favoriser la qualité environnementale dans la construction: favoriser le bioclimatisme, la production d'énergie dans les constructions**
- **Organiser le territoire pour favoriser la réduction des déplacements motorisés et des émissions de GES**

## Les orientations proposées pour le PADD – Focus sur le paysage

### PRESERVER L'IDENTITE PAYSAGERE DU TERRITOIRE

- **Protéger le patrimoine urbain et bâti:** *habitat vernaculaire, maisons dauphinoises, châteaux, maisons fortes, maisons bourgeoises, hôtels particuliers, jardins, parcs...*
- **Préserver le patrimoine naturel et les structures végétales du paysage non bâti:** *boisements, trame bocagère, les vallons et talwegs*



### PORTER UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN ATTRACTIF EN INTEGRANT ET VALORISANT LES QUALITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE

- Soigner l'urbanisation en tant qu'élément constitutif du grand paysage, pour tenir compte des points de vue remarquables et des rapports de covisibilité
- S'appuyer sur le patrimoine bâti et non bâti comme support des nouveaux projets d'urbanisation, en veillant à la prise en compte et à la valorisation des morphologies urbaines et bâties existantes

## Les orientations proposées pour le PADD – Focus sur l'habitat et le développement

### SOUTENIR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE ET REpondre AUX BESOINS

- Intervenir qualitativement sur le parc de logements en générant une offre nouvelle visant à corriger progressivement les manques identifiés

### AMÉLIORER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS PAR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTÉE

- Favoriser les parcours résidentiels par la diversification à destination des jeunes et des personnes vieillissantes
- Favoriser le développement de formes d'habitat alternatives à l'individuel (habitat intermédiaire)
- Equilibrer la production de logements en s'appuyant sur l'armature urbaine

### ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE PAR LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

- Permettre la réalisation d'éventuels projets dans les années à venir, ou l'évolution des équipements existants



Rochetoirin

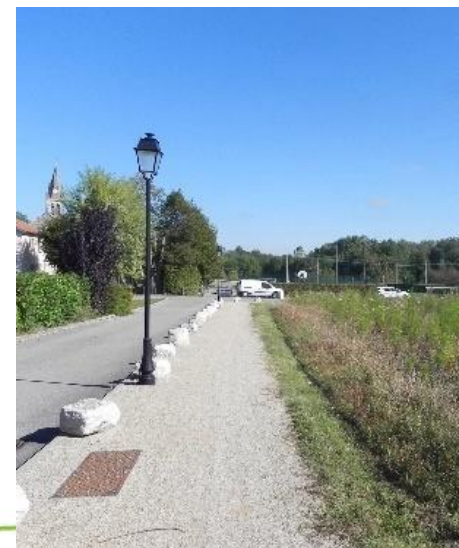
## Les orientations proposées pour le PADD – Focus sur l'habitat et le développement

### ENCOURAGER LE RÉINVESTISSEMENT DES CENTRALITES POUR REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET ENRAYER LE PHÉNOMÈNE DE DILUTION DE L'URBANISATION A L'ŒUVRE SUR LE TERRITOIRE

- **Orienter le développement au sein des enveloppes urbaines centrales :**
  - Prioriser l'aménagement qualitatif des disponibilités foncières situées au sein des enveloppes urbaines centrales,

### FAVORISER L'APPROPRIATION, L'ANIMATION ET LA QUALITÉ DE VIE DES CENTRES URBAINS

- **Promouvoir des formes et densités bâties diversifiées (individuel dense et organisé, intermédiaire, collectif), pour :**
  - Marquer les centralités, préserver la cohérence et la compacité des silhouettes urbaines originelles
  - Limiter l'étalement de l'urbanisation,
  - Poursuivre le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins
- **Soutenir la mixité des fonctions urbaines au cœur des centres :**
  - Favoriser la concentration des activités et équipements "lieux de vie" et de sociabilité à proximité des zones d'habitat





## Les orientations proposées pour le PADD – Focus sur la consommation d'espace

### PERMETTRE UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ESTIMÉE À ENVIRON 1,4% PAR AN POUR 12 ANS (2018-2029)

- Une croissance attendue un peu plus importante sur les Vallons de la Tour (et notamment la vallée urbaine) d'environ 1,4%/an que sur la Vallée de l'Hien (environ 1,3%/an),
- Un besoins d'environ 300 logements neufs par an en favorisant la mixité sociale et générationnelle

### DES LOGEMENTS MOINS CONSOMMATEURS D'ESPACES POUR RÉDUIRE LES BESOINS EN FONCIER ET LIMITER L'IMPACT DU DÉVELOPPEMENT SUR L'AGRICULTURE, L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

- 220 ha consommés pour la construction d'environ 2200 logements entre 2005 et 2016, soit une densité moyenne de 10 logements/ha.
- Pour être compatible avec les objectifs de densité fixés par le SCOT du Nord Isère, la consommation de foncier nécessaire pour la construction, entre 2018 et 2030, d'environ 3600 logements, ne pourra excéder un plafond de l'ordre de 140 ha, soit une densité moyenne visée d'environ 21,5 logements/ha



## Les orientations proposées pour le PADD – Focus sur l'économie

### Rechercher le développement de l'emploi local

#### FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE COHÉRENT

- Des zones d'activités de meilleure qualité et complémentaires les unes des autres

#### POUR UN DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL ÉQUILIBRÉ

- Prioriser le commerce de centralité et clarifier les complémentarités commerciales

#### RECHERCHER LE RENFORCEMENT DES ACTIVITÉS DE TOURISME ET DE LOISIRS

- Capitaliser sur l'environnement et le paysage
- Attirer la clientèle de proximité et de passage et développer les courts séjours
- Retenir la clientèle « d'affaires »

#### VALORISER L'AGRICULTURE COMME COMPOSANTE ESSENTIELLE DU TERRITOIRE

- Préserver la fonctionnalité des sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles lorsque ceux-ci ne sont pas intégrés dans un espace urbanisé
- Préserver le foncier nécessaire à l'activité agricole et les cohérences foncières des exploitations
- Permettre l'installation des exploitations professionnelles



1. Rappel du contexte de travail du PLUi et des modalités de la concertation
2. Retour sur le PADD et les grands objectifs des Vals du Dauphiné pour les territoires des vallons de la Tour et de la vallée de l'Hien
- 3. La traduction du PADD dans les outils réglementaires du PLUi**
4. Le calendrier

**Le zonage : où on va construire**

## Les zones du PLU

**Zones U**

**Urbaines**

**Réseaux et  
infrastructures  
suffisants pour  
le  
développement**

**Zones AU**

**À Urbaniser**

**Ouvertes  
(constructibles  
immédiatement)  
ou fermées  
(modification du  
PLU nécessaire)**

**Zones A**

**Agricoles**

**Constructibles  
pour les  
besoins  
économiques  
de  
l'exploitation**

**Zones N**

**Naturelles**

**Secteurs de  
protection des  
paysages et  
des milieux  
naturels ou  
présence de  
risques**

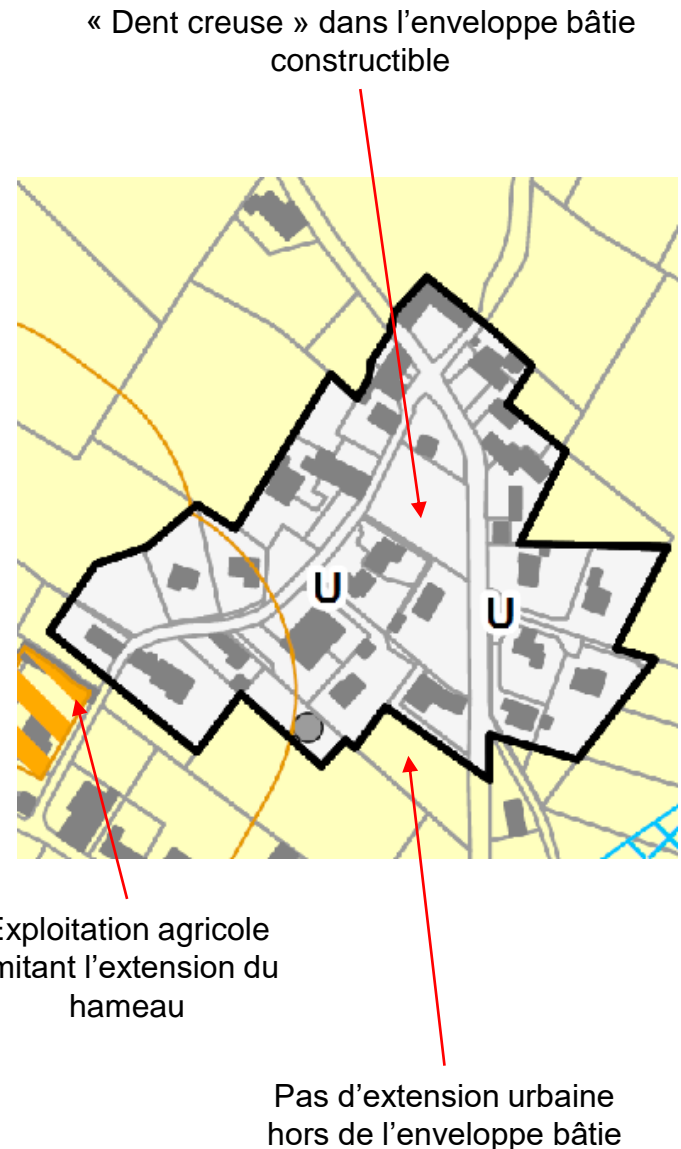
## La notion de hameau dans le PLUI

### RAPPELS :

- **Toute construction d'habitation peut évoluer dans les zones agricoles et naturelles**
- **Le SCOT indique que le PLUi peut prévoir 1 ou 2 hameaux d'appui si les centralités ne permettent pas d'assurer les conditions de développement => Pas de développement conséquent possible dans les espaces ruraux.**

### LE PLUI A DÉFINI CE QU'ÉTAIT UN HAMEAU

- **Pour une cohérence de traitement de l'espace rural entre les communes,**
- **La définition du hameau : 15 constructions d'habitation regroupées (distance inférieure à 50m environ, et sans coupure d'urbanisation comme une route, une rivière, un vallon etc.) et non concerné par la présence d'une exploitation agricole pérenne au sein du hameau.**
- **Le hameau est zoné en U sans extension en dehors de l'enveloppe bâtie. Seules les « dents creuses » intégrées dans l'espace bâti sont constructibles,**

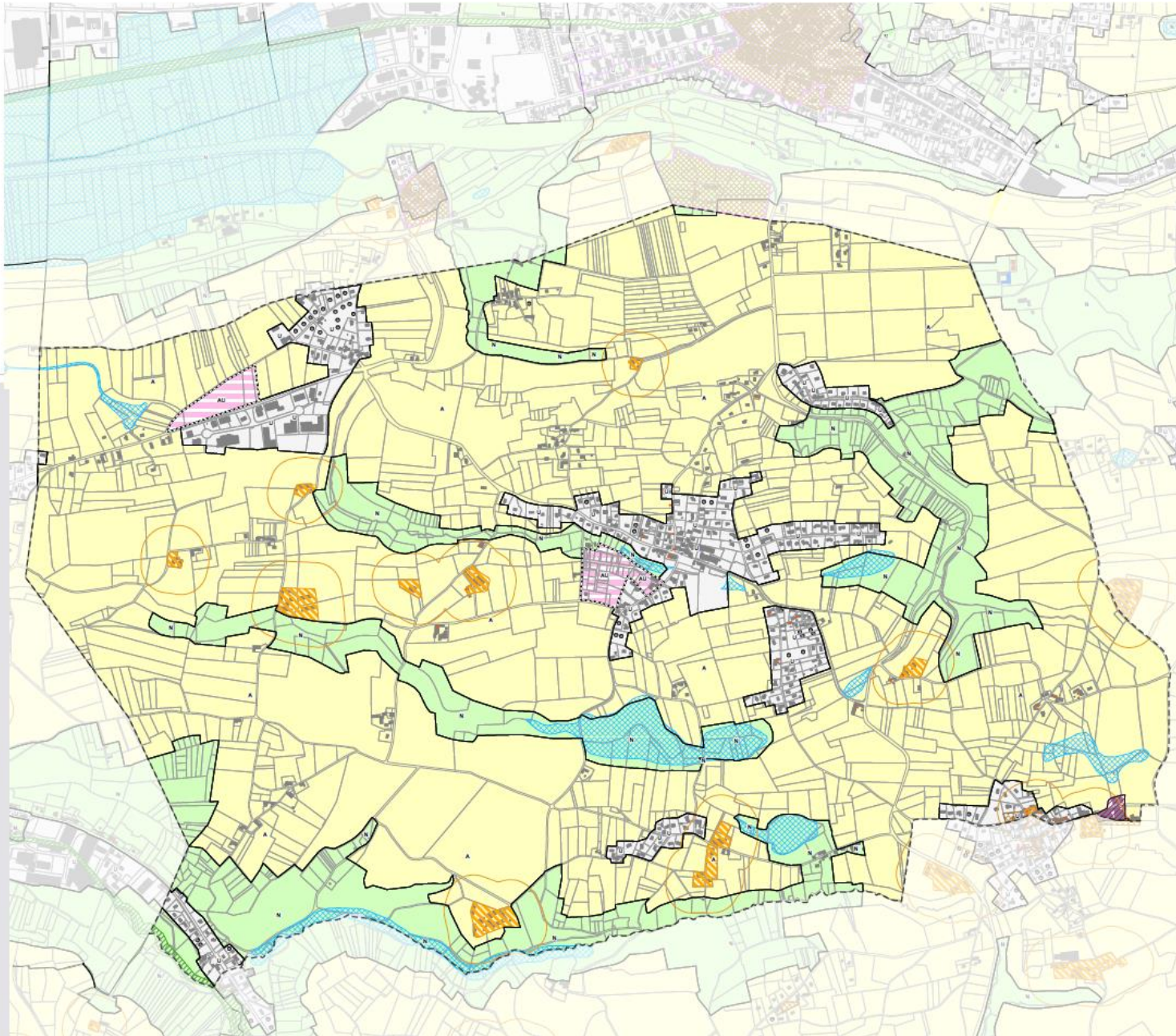


vdd Dauphiné  
PLUi des Vallons de la Tour et de la Vallée de l'Hien

Commune de  
Sainte-Blandine



Plan de zonage  
Echelle : 1 / 5000

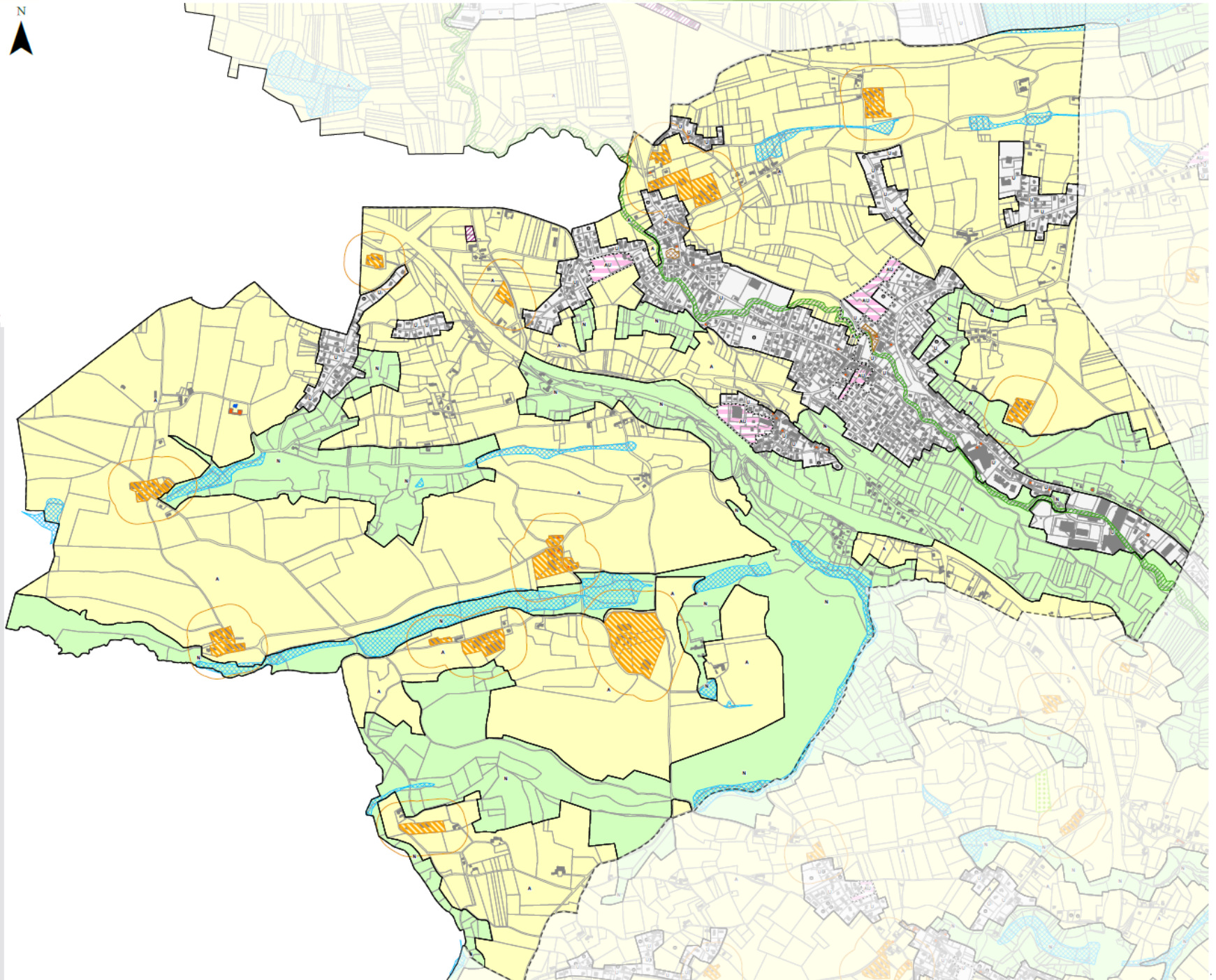




Commune de  
Saint-Victor-de-Cessieu



Plan de zonage  
Echelle : 1 / 5000

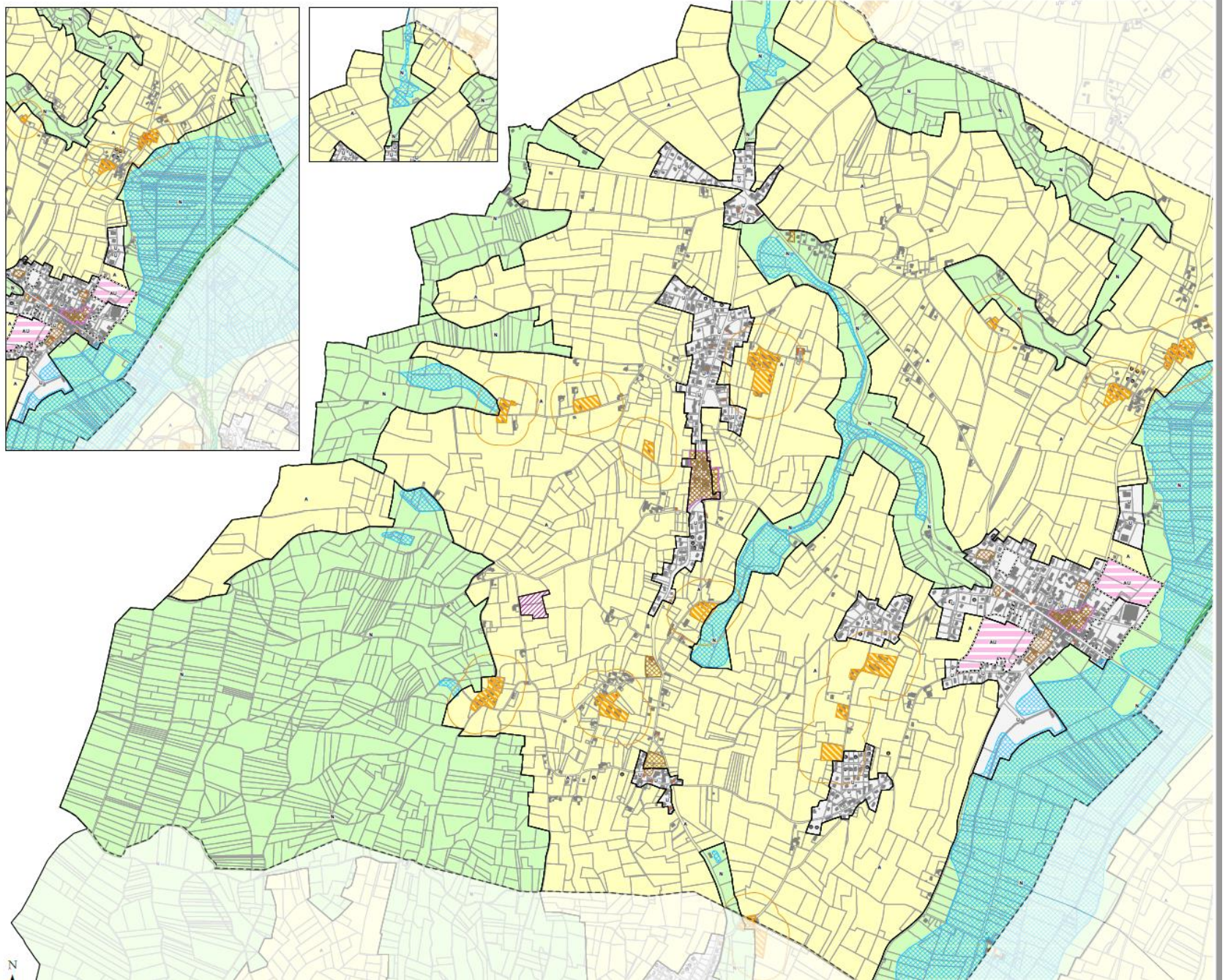


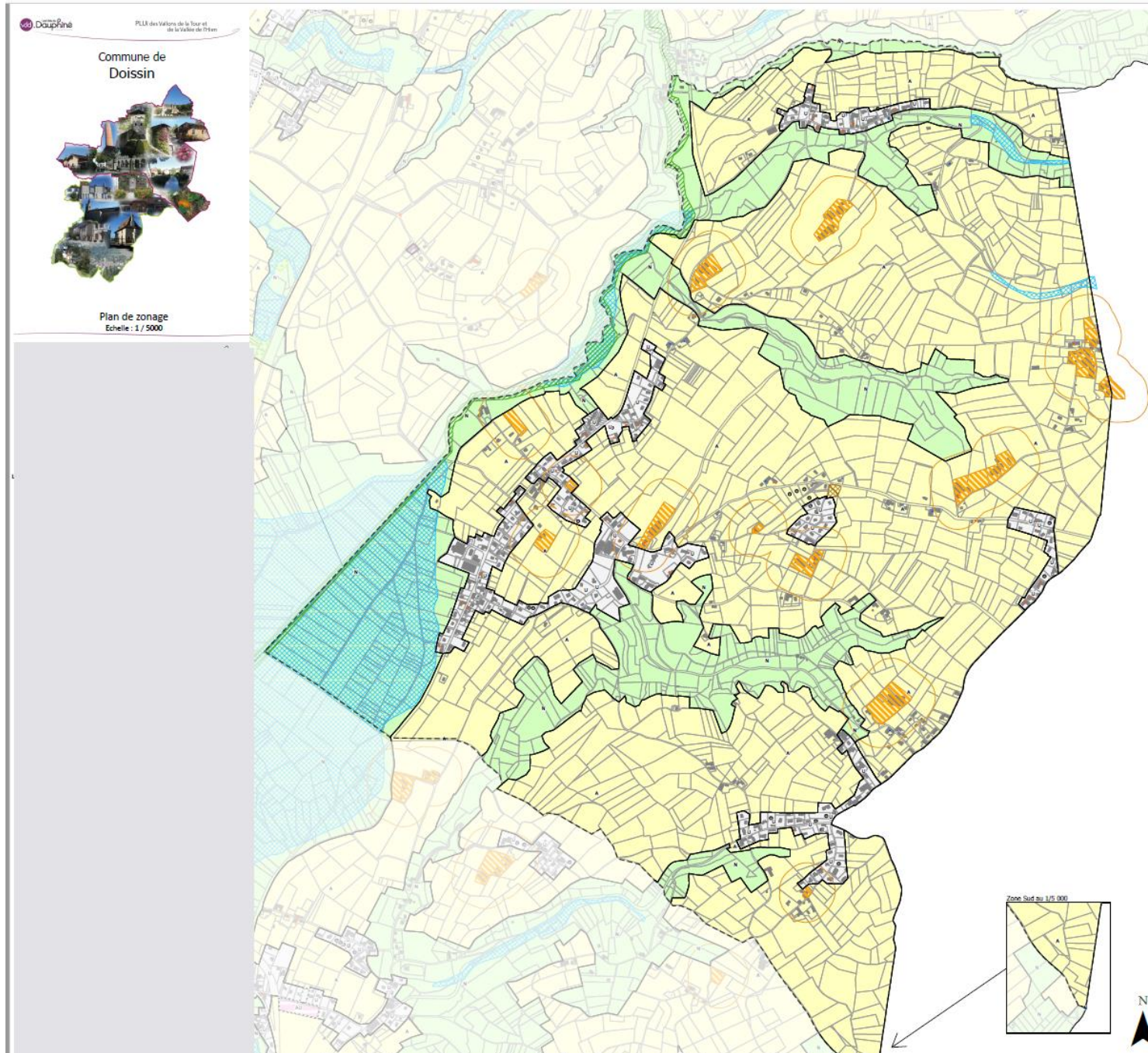


Commune de Biol



Plan de zonage  
Echelle : 1 / 5000

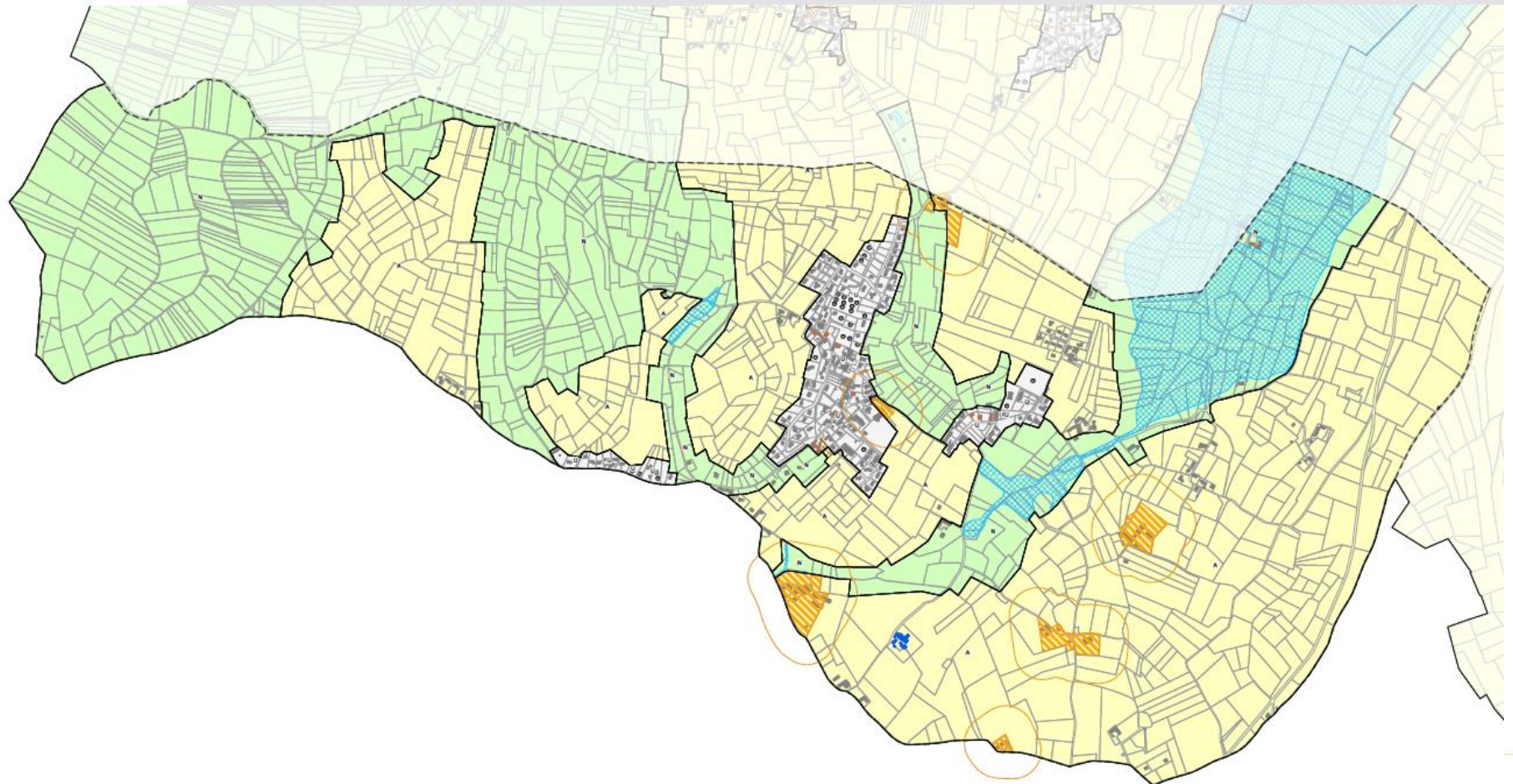


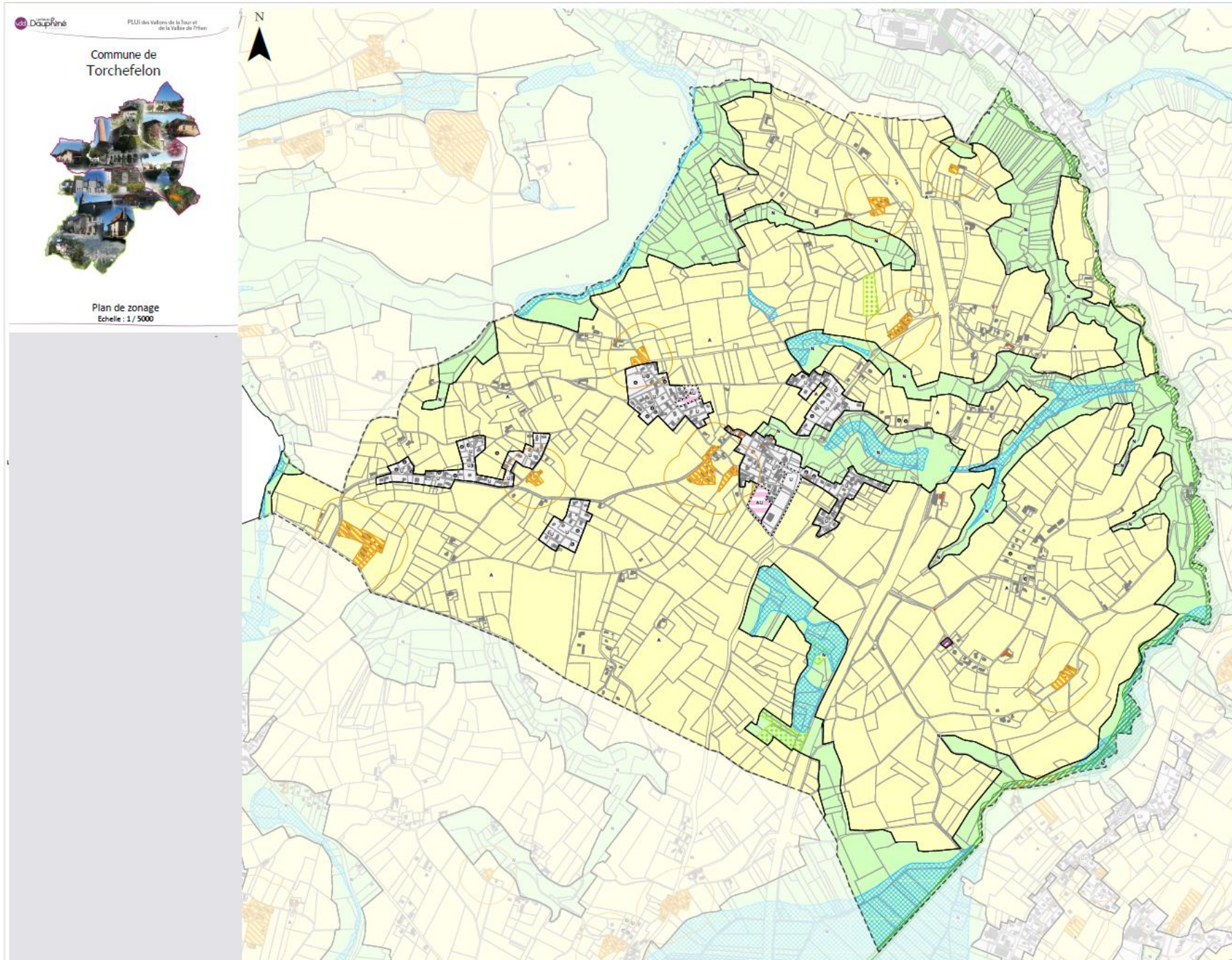


Commune de Belmont



Plan de zonage  
Echelle : 1 / 5000





PLUi des Vallons de la Tour et de la Vallée de l'Hien

Commune de  
Montagnieu



Plan de zonage  
Echelle : 1 / 5000



Le droit de préemption urbain (DPU) s'applique sur toutes les zones U et AU du PLU

**Les zones urbaines et à urbaniser**

- U Zone urbaine
- AU Zone à urbaniser

**Les zones naturelles et agricoles**

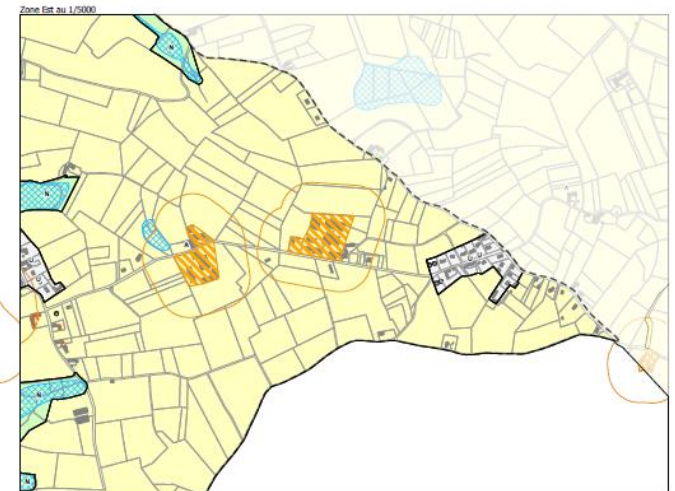
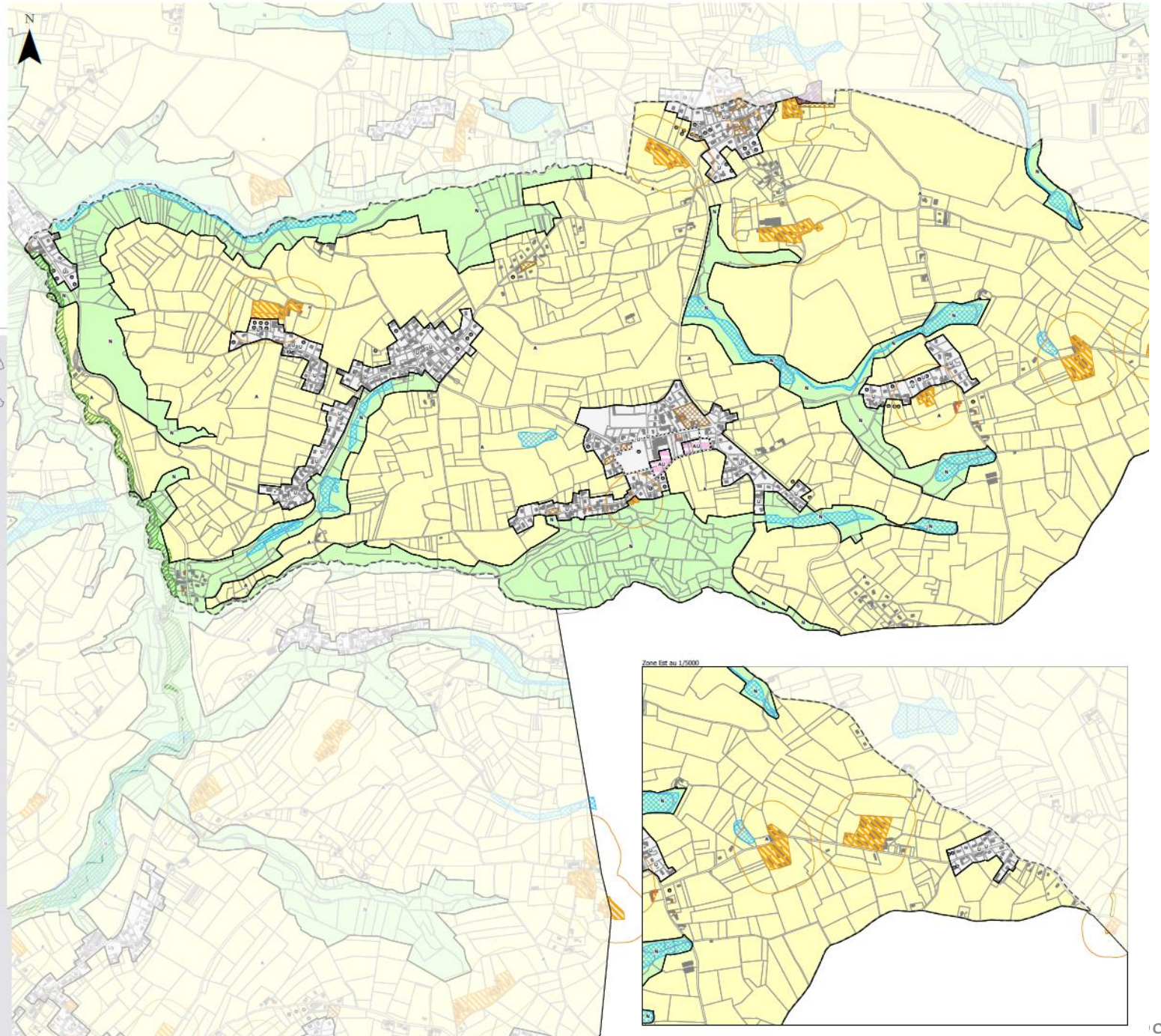
- A Zone agricole
- N Zone naturelle

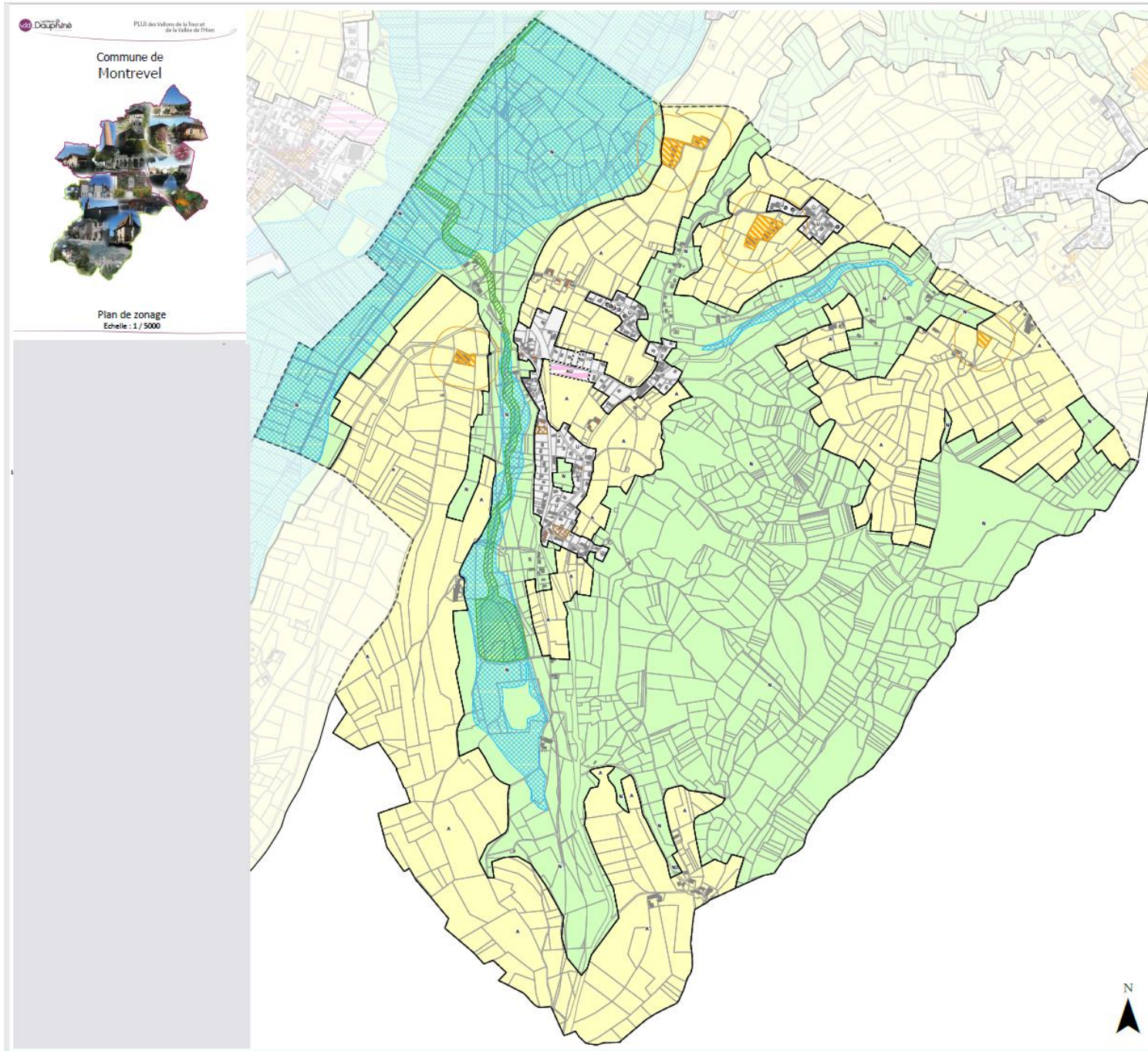
**Les éléments remarquables du paysage**

- Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151.19 du CU
- Ensemble patrimonial (bâti et parc) protégé au titre de l'article L151.19 du CU
- Espace boisé protégé au titre de l'article L151.19 du CU
- Autre remarquable protégé au titre de l'article L151.19 du CU
- Zone humide protégée au titre de l'article L151.23 du CU
- Site patrimonial

**Autres éléments**

- Repérage des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Emplacement réservé
- Bâtiment susceptible de changer de destination
- Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
- Pour information
- Bâtiment agricole et périmètre de 100m





## **Les capacités globales du PLUi**

**Sur l'ensemble des VDD ouest (ex vallons de la Tour et ex vallée de l'Hien) :**

**Les surfaces sont les suivantes**

- **Zones agricoles et naturelles : 15 752 ha**
- **Zones de développement (U et AU) : 1961 ha**

**Les capacités du projet de PLUi des VDD ouest sont les suivantes :**

- **Hors ville centre de la Tour du Pin identifiée spécifiquement par le SCOT, les capacités du PLUI sont d'environ 2200 logements sur les 12 années à venir, (pour un maximum prévu par le SCOT de 2200 logements)**
- **Pour la Tour du Pin, le SCOT prévoit une production minimale de 1500 logements dont une partie se réalisera par renouvellement urbain**



**Le règlement : comment on va construire**

### DES REGLES DIFFÉRENTES SELON LES SECTEURS

- **A** : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines historiques dominantes
- **B1** : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines densifiées de première couronne
- **B2** : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines de transition de seconde couronne
- **C** : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines à dominante pavillonnaire
- **D** : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux grands ensembles d'équipements
- **E** : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux activités économiques
- **P** : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux ensembles d'intérêt patrimonial.

## A : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines historiques dominantes

### LES REGLES

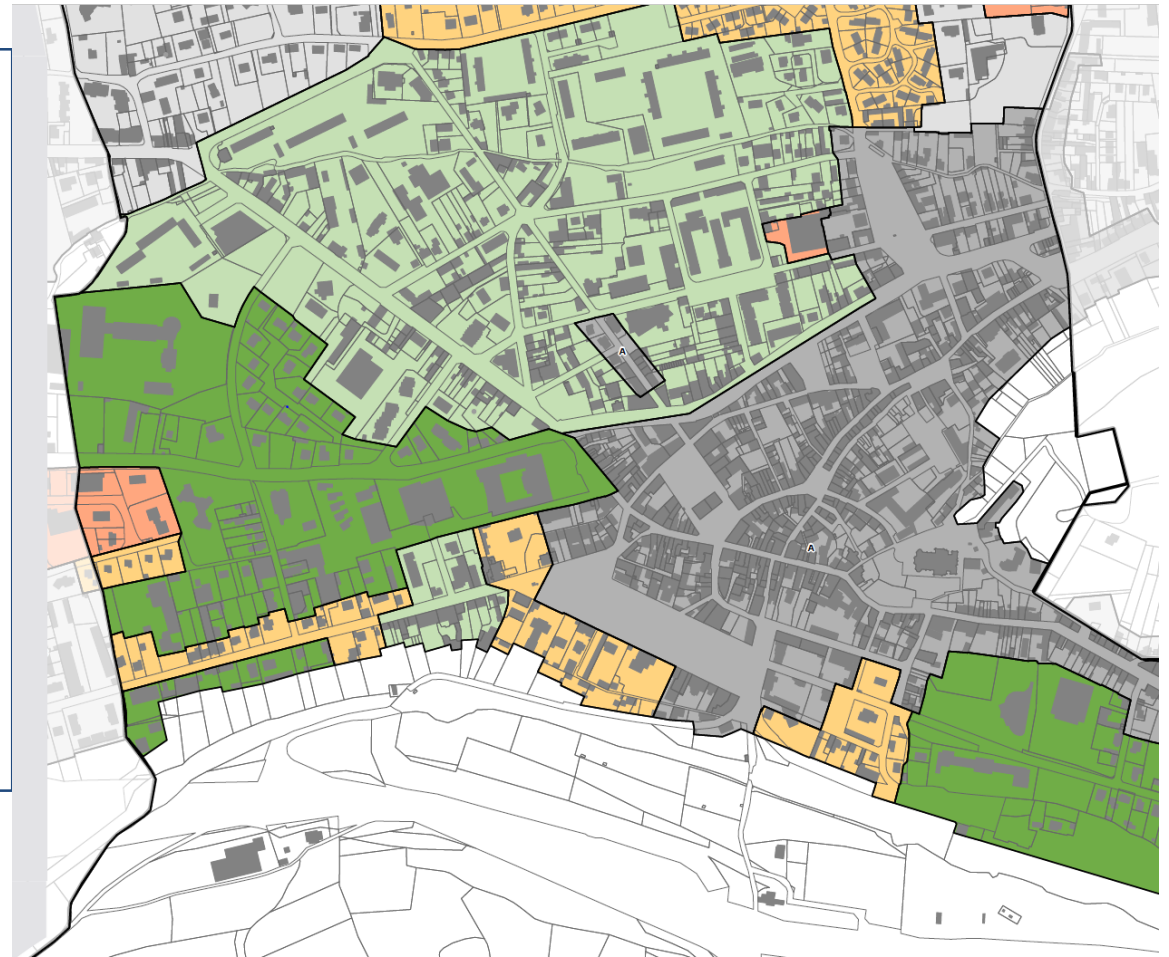
- Une implantation proche de la voie
- En ordre continu ou semi continu
- Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et 6m à l'égout du toit et au maximum de R+2 +combles et 9m à l'égout du toit.



## B1 et B2 : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines densifiées de première et deuxième couronne (concerne la Tour du Pin essentiellement)

### LES REGLES

- Une implantation proche de la voie (entre 0 et 5m de la voie)
- En ordre continu ou semi continu
- Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+3 +combles et 12m à l'égout du toit en secteur B1
- Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+2 +combles et 9 m à l'égout du toit en secteur B2



## C : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines à dominante pavillonnaire

### LES REGLES

- Un retrait minimal de 5 m est exigé mesuré depuis l'alignement de la voie
- Les constructions s'implanteront avec retrait de 3m des limites séparatives. Une implantation sur limite séparative est possible. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3.50m.
- Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+1 +combles et 8 m à l'égout du toit.



## D : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux grands ensembles d'équipements

### LES REGLES

- Implantation libre

Pour :

- Favoriser une optimisation du foncier
- Prendre en compte la diversité des contraintes techniques



## E : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux activités économiques

### LES REGLES

- Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite séparative lorsque celle-ci constitue une limite du secteur E considéré, Si la limite séparative est à l'intérieur du secteur E considéré, une : implantation possible sur limite séparative.
- Un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement de la voie est exigé.
- Les hauteurs des constructions sont limitées à 12m à l'égout du toit.



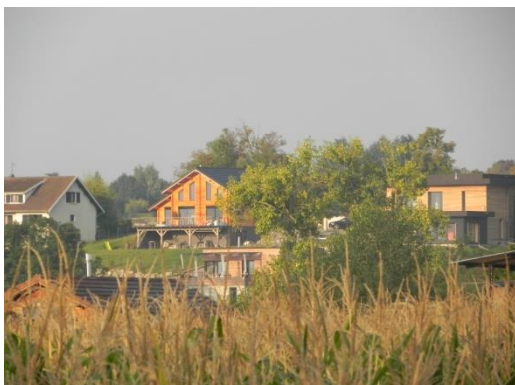
## P : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux ensembles d'intérêt patrimonial.

### LES REGLES

- Les hauteurs des constructions principales devront être équivalentes à la hauteur des constructions avoisinantes existantes dans le secteur P considéré.
  - Les constructions devront s'implanter :
    - Soit dans la continuité du bâti existant en cas d'extension
    - Soit dans une implantation équivalente aux implantations des constructions existantes dans le secteur P considéré.
- 
- => secteurs en cours de définition à Dolomieu, La tour du Pin

### RAPPELS DES ENJEUX

- « Projeter » un paysage de qualité pour valoriser l'image du territoire et son cadre de vie
- Se développer en valorisant les qualités paysagères du territoire
- Respecter le cycle et de la qualité de l'eau
- Maintenir les qualités naturelles du territoire comme support d'attractivité
- Protéger les réservoirs de biodiversité et le fonctionnement écologique





### La protection des fonctionnalités écologiques

- « Sont identifiés en zone N :
- les principaux corridors (chevelu hydrographique majeur),
- Et les réservoirs majeurs (espaces boisés)

**=> La zone N ne permet pas de nouvelles constructions (uniquement la gestion des habitations existantes par extensions et annexes proches de l'habitation) => pas de développement autorisé**

**Sont en zone A les espaces de perméabilité (grands espaces ouverts ne formant pas un corridor)**

**=> La zone A ne permet pas de développement urbain => pas de mitage possible**

**Sont identifiés au titre des éléments remarquables écologiques (L151-23 du CU) les éléments supports de la fonctionnalité écologique : les zones humides et les ripisylves**



## La trame verte dans le futur PLUi

### Mise en place d'une végétalisation et d'un coefficient de « biotope » dans l'ensemble des zones de développement résidentiel U et AU

- **Le coefficient de biotope est mis en œuvre par :**
  - Des espaces de pleine terre végétalisée comptant à 100% de leur surface,
  - Des toitures végétalisées : comptabilisée à 50% de leur surface. Les toitures végétalisées prises en compte pour ce coefficient doivent présenter un substrat de culture d'au moins 15 cm d'épaisseur.
  - La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisée à 50% de leur surface)
  - Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) : comptabilisées à 20% de leur surface

<b>A</b>	Un coefficient de biotope dans la proportion d'au moins 10% de la surface de la parcelle. Seul le secteur A de la commune de la Tour du PIN n'est pas soumis à cette exigence.
<b>B1 et B2</b>	Un coefficient de biotope dans la proportion d'au moins 20% de la surface de la parcelle.
<b>C</b>	Un coefficient de biotope dans la proportion d'au moins 30% de la surface de la parcelle.
<b>P</b>	Les espaces végétalisés seront maintenus dans la proportion d'au moins 50% de la surface de la parcelle.



## Les dispositions spécifiques aux zones A et N

**Toute construction d'habitation peut évoluer dans les conditions suivantes :**

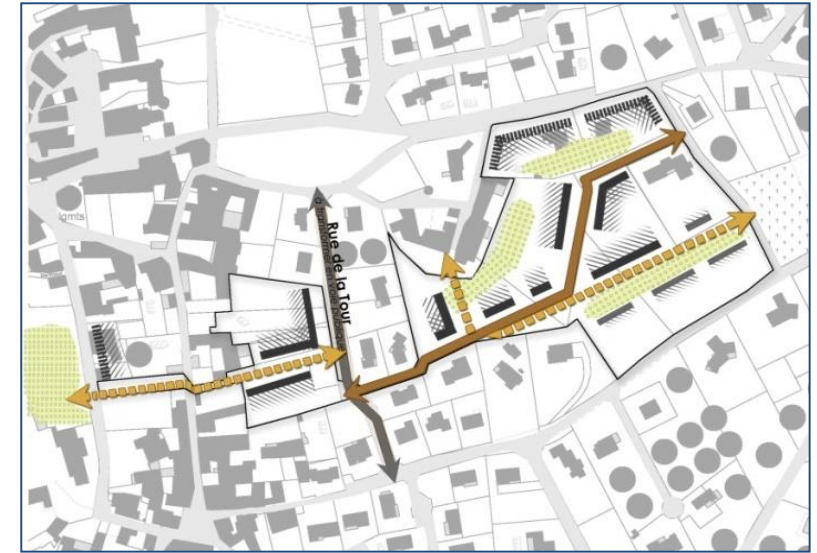
- **Les annexes sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe)**
- **Les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale (mesurés au point le plus proche du bord du bassin)**
- **Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations**
- **Pour les logements existants présentant avant travaux au moins 51 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sont autorisées les extensions de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension).**

**=>Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction nécessaires à l'exploitation agricole en zone A**

**Les orientations d'aménagement et  
de programmation (OAP)**

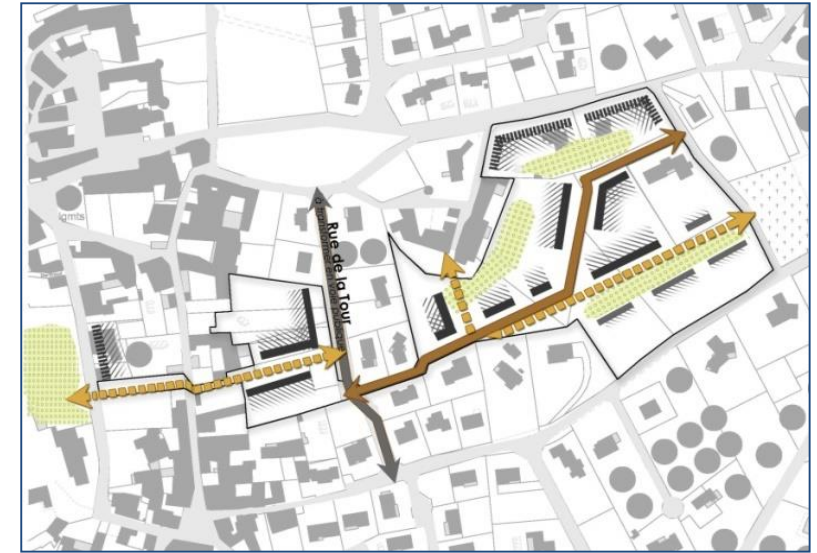
## L'OAP, un outil de « projet »

- **Un « zoom » du projet et des objectifs de la collectivité sur les secteurs stratégiques** (localisation, enjeux de densification, de mixité, de connexions...) **dont elle souhaite maîtriser l'aménagement** (programmation, composition urbaine, échéancier d'urbanisation...)
- **Une pièce opposable** aux demandes d'autorisation d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité
- **Un degré de précision laissé au choix de la commune :**
  - **Schéma d'organisation**
  - **Eventuel plan de composition** (dans le cas d'études complémentaires de faisabilité pré-opérationnelle)

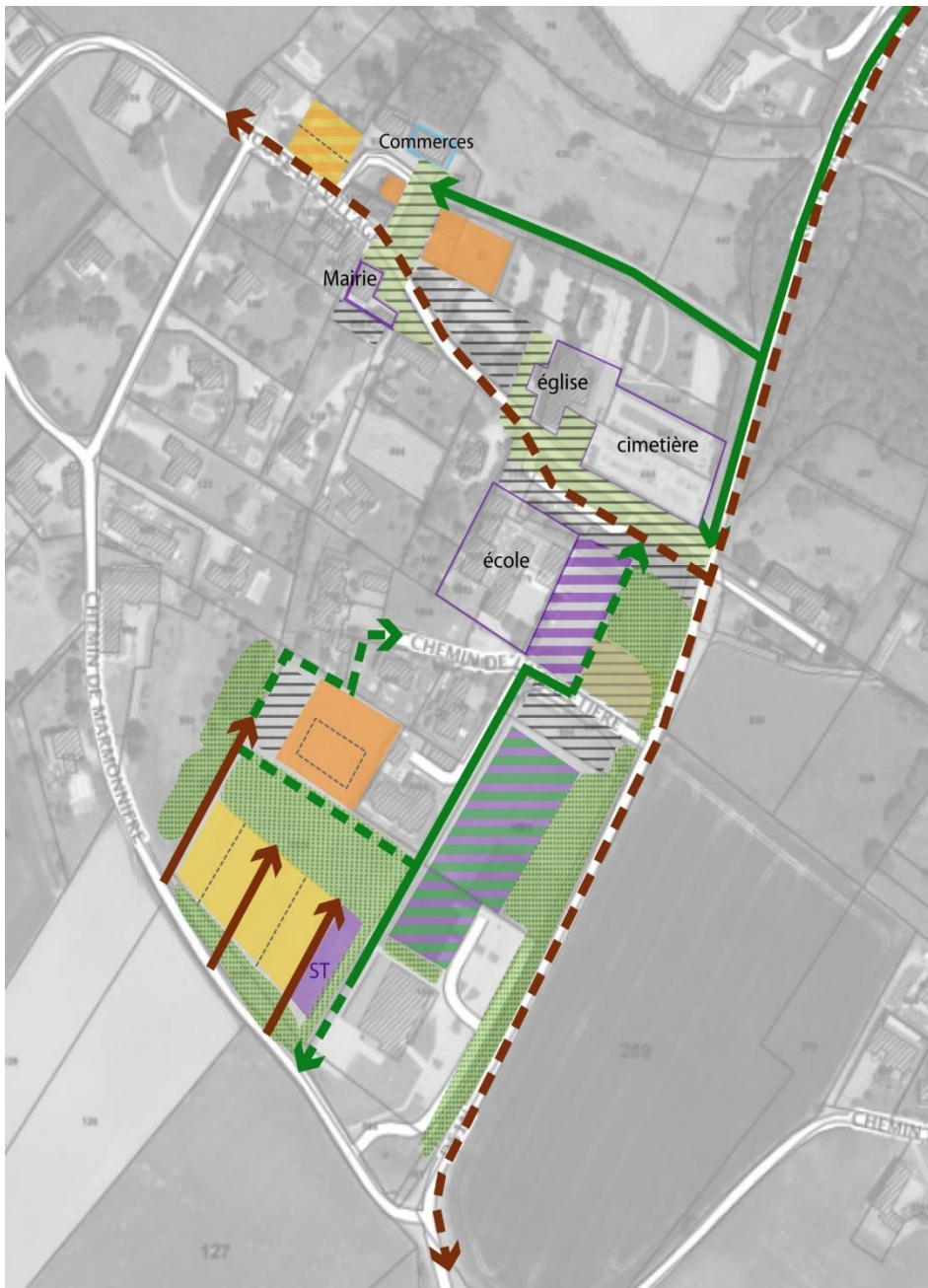


## L'OAP, un outil de « projet »




- **L'OAP n'oblige pas à déclencher l'opération.**  
Elle oblige en revanche le pétitionnaire porteur d'un projet de construction ou d'aménagement à respecter ses principes.
  - **Elle peut être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble**, en développement sur terrains nus, **ou à mesure de la réalisation des équipements de la zone** (voiries et réseaux), en général par la collectivité
  - **Plus complexe à mettre en œuvre dans le cadre du renouvellement urbain en zone urbaine**, dont on ne peut imposer une opération d'ensemble
- ⇒ **Difficile équilibre entre la cohérence d'un projet d'ensemble et l'opérationnalité du projet** (faisabilité sur le terrain, selon le découpage parcellaire, les temporalités différentes des pétitionnaires...)

















## Pour illustration : Torchefelon



### EXISTANT

-  Equipements
-  Commerces
-  Cheminements piétons

### PROJET

-  Nouvel équipement : locaux techniques, buvette...
-  Extension future de l'école
-  Stade et terrains de jeux
-  Zone d'habitat collectif ou intermédiaire (R+1+attique)
-  Zone d'habitat individuel groupé
-  Zone d'habitat individuel
-  Emprise bâtie des logements collectifs
-  Hypothèse de découpage parcellaire lots individuels
-  Espaces publics type placette, parvis...
-  Espaces verts, parcs, jardins...
-  Bassin de rétention paysager
-  Cheminements piétons (création)
-  Voie de desserte (création)
-  Requalification des voiries existantes, pour des circulations plus apaisées

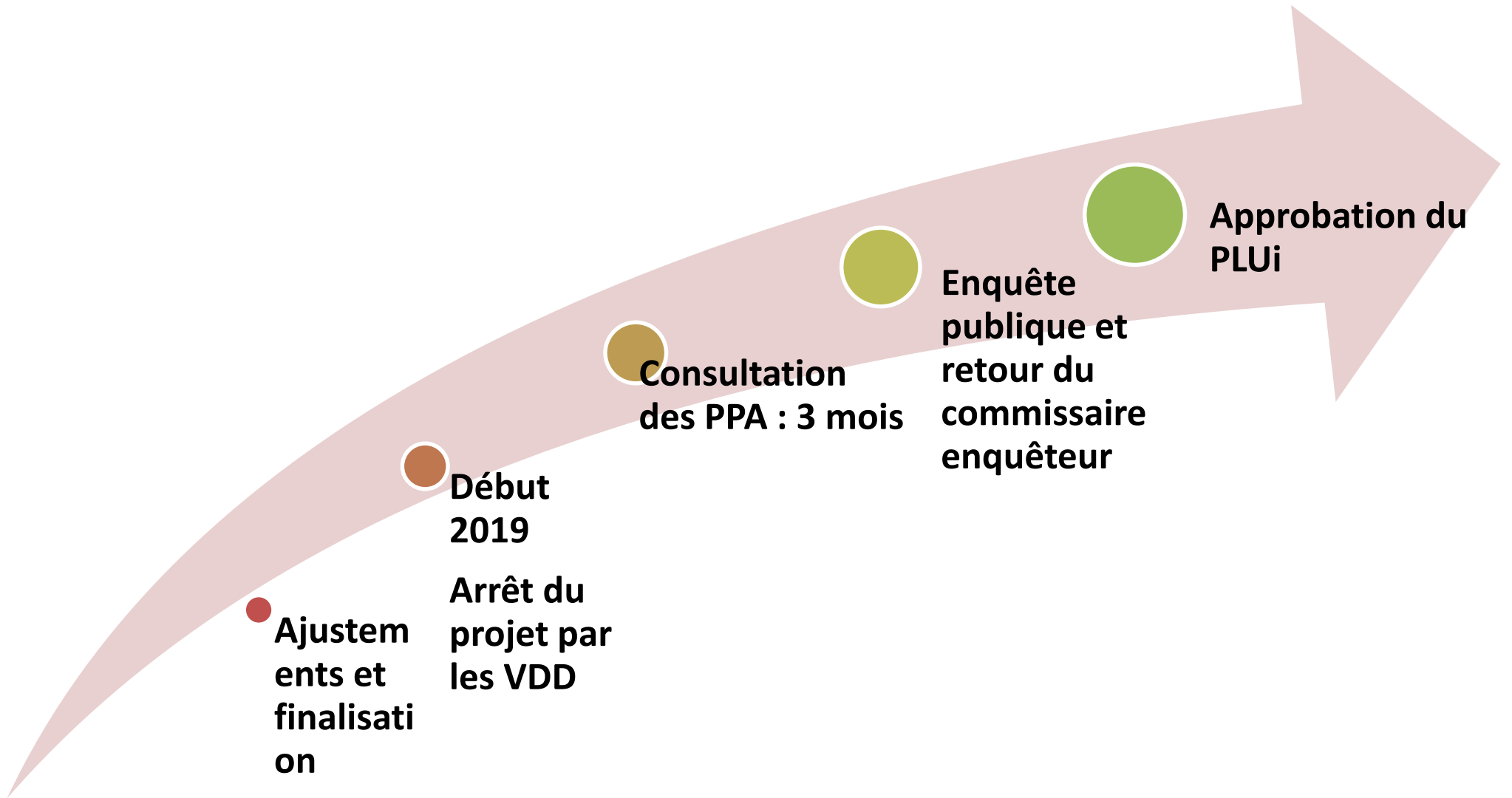
## Pour illustration : St Victor de Cessieu



- ↔ projet de déviation
- ↔ principes de desserte :  
maintien du maillage viaire existant  
(chemin de la Bascule)
- ▨ trame verte à préserver et / ou renforcer,  
en articulation du bâti ancien et des opérations neuves,  
et en protection vis-à-vis des infrastructures routières
- ▨ zone de renouvellement urbain à vocation d'habitat
- ▨ zone à vocation d'équipements et d'espaces publics  
(nouveaux locaux techniques, extension du parking public...)



1. Rappel du contexte de travail du PLUi et des modalités de la concertation
2. Retour sur le PADD et les grands objectifs des Vals du Dauphiné pour les territoires des vallons de la Tour et de la vallée de l'Hien
3. La traduction du PADD dans les outils réglementaires du PLUi
- 4. Le calendrier de finalisation**



**Merci de votre participation**