



Cahier n°8 : Enjeux

Arrêt

Sommaire

1	Les contraintes et les sensibilités à prendre en compte dans le PLUI	3
1.1	Les sensibilités paysagères	3
	Les atouts :	3
	Les points de vigilance	3
	Les enjeux	3
1.2	Les sensibilités écologiques	5
	Les atouts :	5
	Les points de vigilance	5
	Les enjeux	5
1.3	Les contraintes agricoles	7
	Les atouts :	7
	Les points de vigilance	7
	Les enjeux	7
1.4	Les contraintes environnementales	9
	Les atouts :	9
	Les points de vigilance	9
	Les enjeux	9
1.5	Les servitudes d'utilité publique.....	11
2	Les perspectives	12

1 Les contraintes et les sensibilités à prendre en compte dans le PLUi

En synthèse du territoire du PLUi est confronté à différentes contraintes ou sensibilités qui nécessitent une attention particulière dans le projet de PLUi.

1.1 Les sensibilités paysagères

Les atouts :

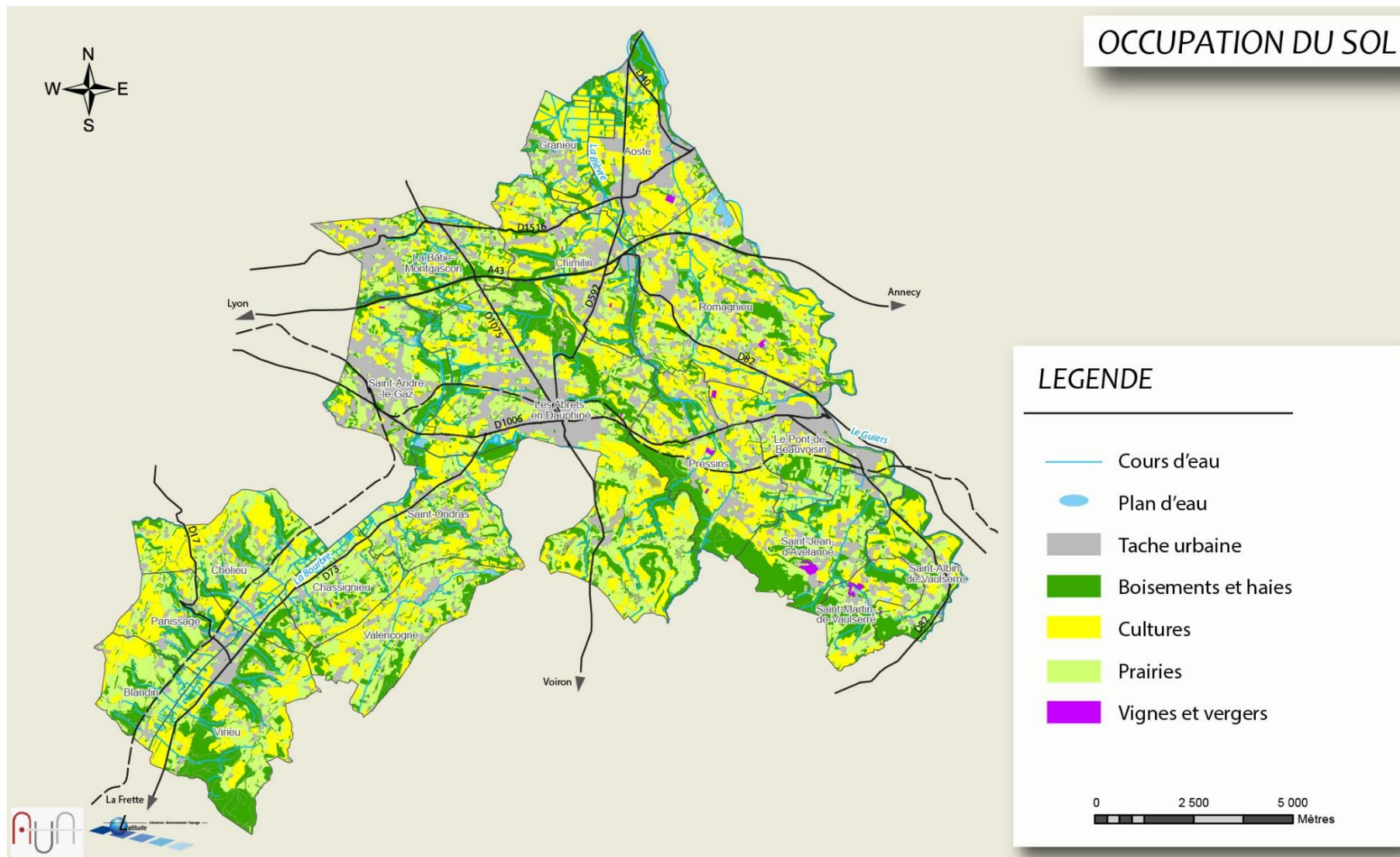
- Une forte diversité paysagère, avec des entités et sous-entités paysagères dessinées par le relief et les cours d'eau, aux caractéristiques propres
- Un paysage caractérisé par son ouverture sur son environnement et par sa dimension « introspective » (*forts rapports de co-visibilité, paysage ouvert de la plaine...*)
- Un patrimoine bâti et urbain riche : hérité d'une tradition agricole ancienne et de l'histoire politique du Dauphiné et lié au positionnement géographique du territoire, jalonné de plusieurs anciennes villes étapes entre le lyonnais et la Savoie

Les points de vigilance

- Un territoire fortement impacté par le développement de l'urbanisation au XXème siècle, d'abord autour de l'axe historique de la RD 1006, puis autour de l'A43, qui génère une conurbation de plus en plus continue
- Des entités paysagères moins lisibles, redessinées par l'urbanisation

Les enjeux

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine remarquable comme le petit patrimoine en tant qu'élément « animateurs » du paysage et identifiants du territoire, vecteurs d'attractivité et de qualité de vie
- Respecter, préserver, mettre en valeur les enveloppes urbaines anciennes et leurs caractéristiques (tout en soutenant le développement et l'attractivité du territoire)
- Éviter la banalisation, la standardisation et le « lissage » du paysage à l'échelle des VDD, et porter des objectifs propres à chaque sous-entité
- La préservation des grandes coulées vertes paysagères et les espaces bocagers des collines et des vallons ;
- La valorisation des points de vue sur le grand paysage et en particulier les co-visibilités entre coteaux ;
- Le maintien des coupures d'urbanisation à préserver entre les entités bâties ;



1.2 Les sensibilités écologiques

Les atouts :

- La présence de nombreux réservoirs de biodiversité, liés principalement à un maillage hydrographique dense
- Des corridors écologiques fonctionnels identifiés à l'échelle du territoire :
 - Corridors écologiques boisés
 - Corridors aquatiques liés au cours d'eau et zones humides
 - Corridors écologiques associés aux milieux ouverts contraints

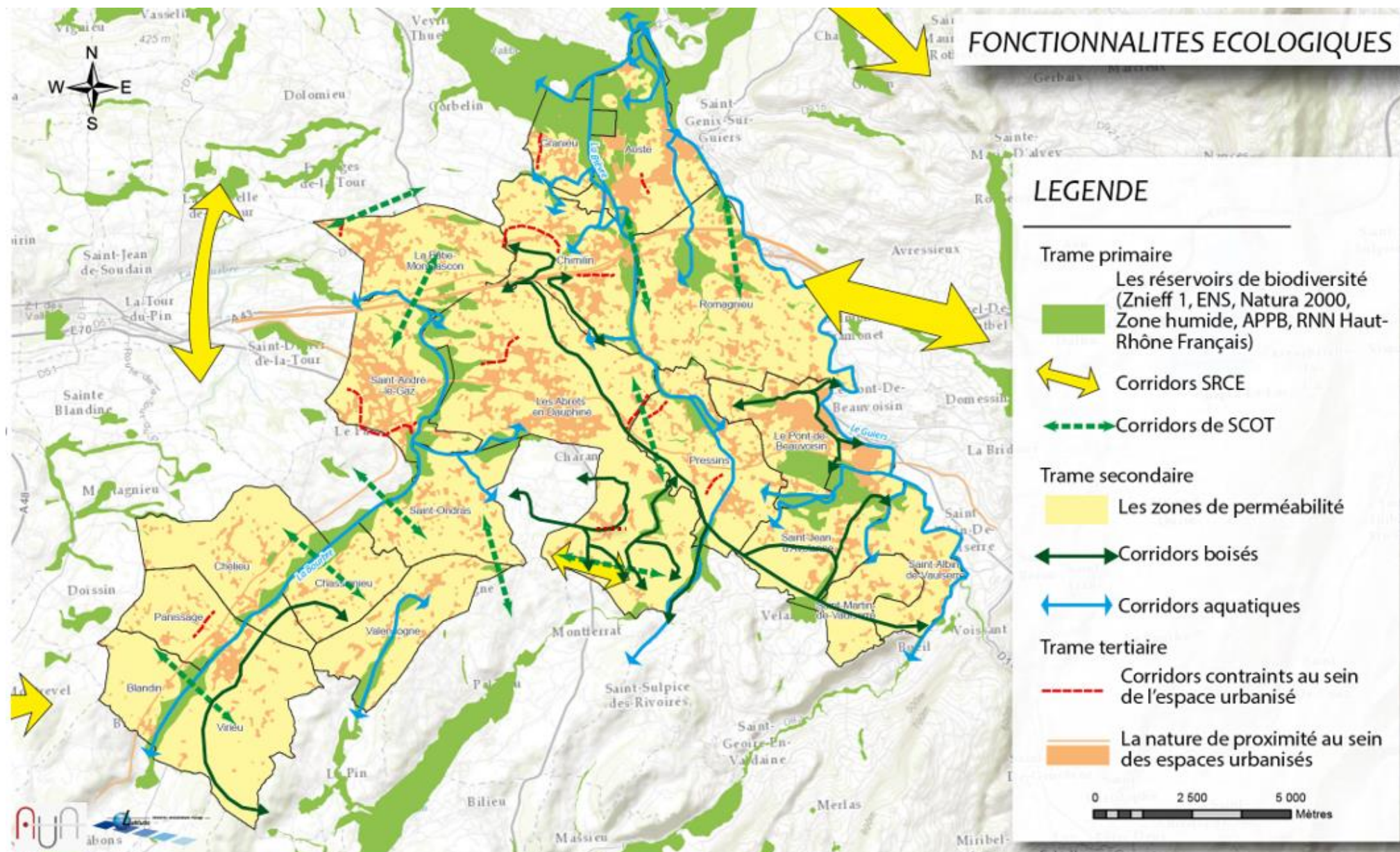
... mais pouvant être impactés par l'extension urbaine et les grandes voies de circulation

Les points de vigilance

- Une qualité écologique des eaux superficielles moyenne à médiocre mais une qualité chimique plutôt bonne malgré des pollutions ponctuelles aux hydrocarbures.

Les enjeux

- Préserver et valoriser les réservoirs de biodiversité, majoritairement liés au maillage hydrographique (zones humides, tourbières, marais) qui au-delà de leur importance écologique constituent des éléments de repère fort dans le territoire
- Protéger les corridors écologiques d'échelle des VDD, permettant aux espèces d'accomplir leur cycle de vie
- Favoriser une végétalisation de l'espace urbain pour son rôle dans la biodiversité ordinaire et son rôle dans l'atténuation des impacts sur la santé du changement climatique



1.3 Les contraintes agricoles

Les atouts :

- Un territoire d'élevage qui participe au maintien de la trame bocagère
- Des agriculteurs qui changent leur mode de production pour faire face à la crise économique :

Des exploitations de taille de plus en plus importante

Des parcelles engagées dans des MAEC, ce qui leur procure une plus-value économique

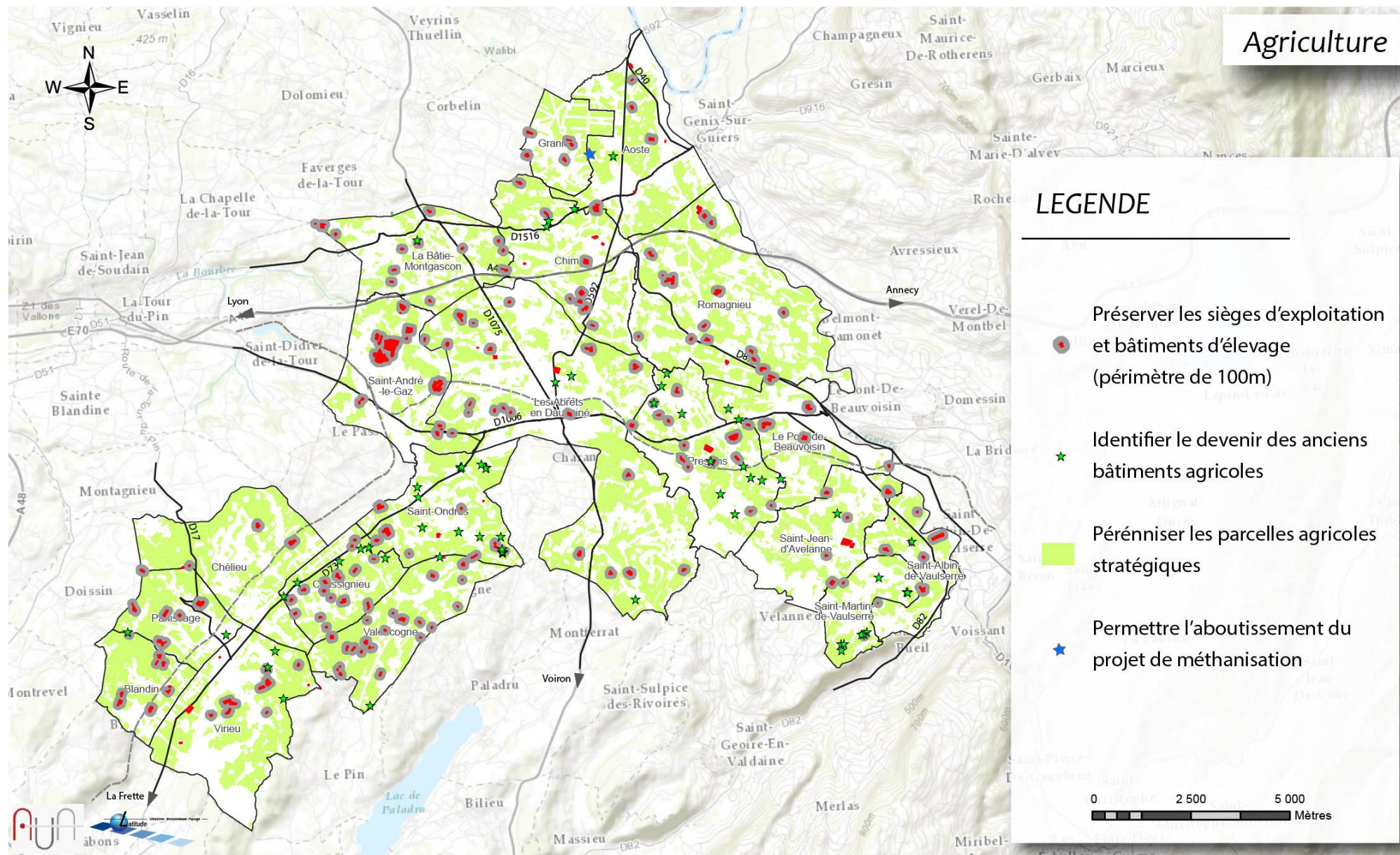
Des ventes directes / filières courtes de plus en plus pratiquées sur le territoire (13% des exploitations agricoles concernées)

Les points de vigilance

- Une activité économique touchée par la crise de l'élevage : un nombre d'exploitations et une main d'œuvre agricole divisés par 3 en l'espace de 20 ans
- La pérennité de certaines exploitations n'est pas assurée à l'échéance du PLUi
- Un mode de faire-valoir principalement en fermage → des agriculteurs qui maîtrisent peu le foncier agricole
- Une concurrence sur le foncier agricole créée par des entreprises pépinières et par la diffusion de l'habitat

Les enjeux

- Reconnaître les espaces agricoles en tant qu'espaces de production et pérenniser les terres agricoles stratégiques : parcelles de proximité, parcelles faisant l'objet de MAEC, parcelles épanables
- Laisser à l'exploitation la possibilité de faire évoluer ses bâtiments : maintenir une distance de taille significative (100m minimum) entre les zones urbanisables (ou les éventuels changements de destination) et les bâtiments agricoles lorsque ceux-ci ne sont pas inclus dans un espace urbanisé
- Faciliter la diversification des revenus agricoles en admettant des activités complémentaires à l'exploitation.
- Préserver les hameaux ou espaces bâtis dominés par des activités agricoles vis-à-vis du développement résidentiel source de contraintes supplémentaires,
- Préserver l'équilibre entre l'activité agricole, le maintien des milieux d'intérêt écologique et la diversité des paysages.



1.4 Les contraintes environnementales

Les atouts :

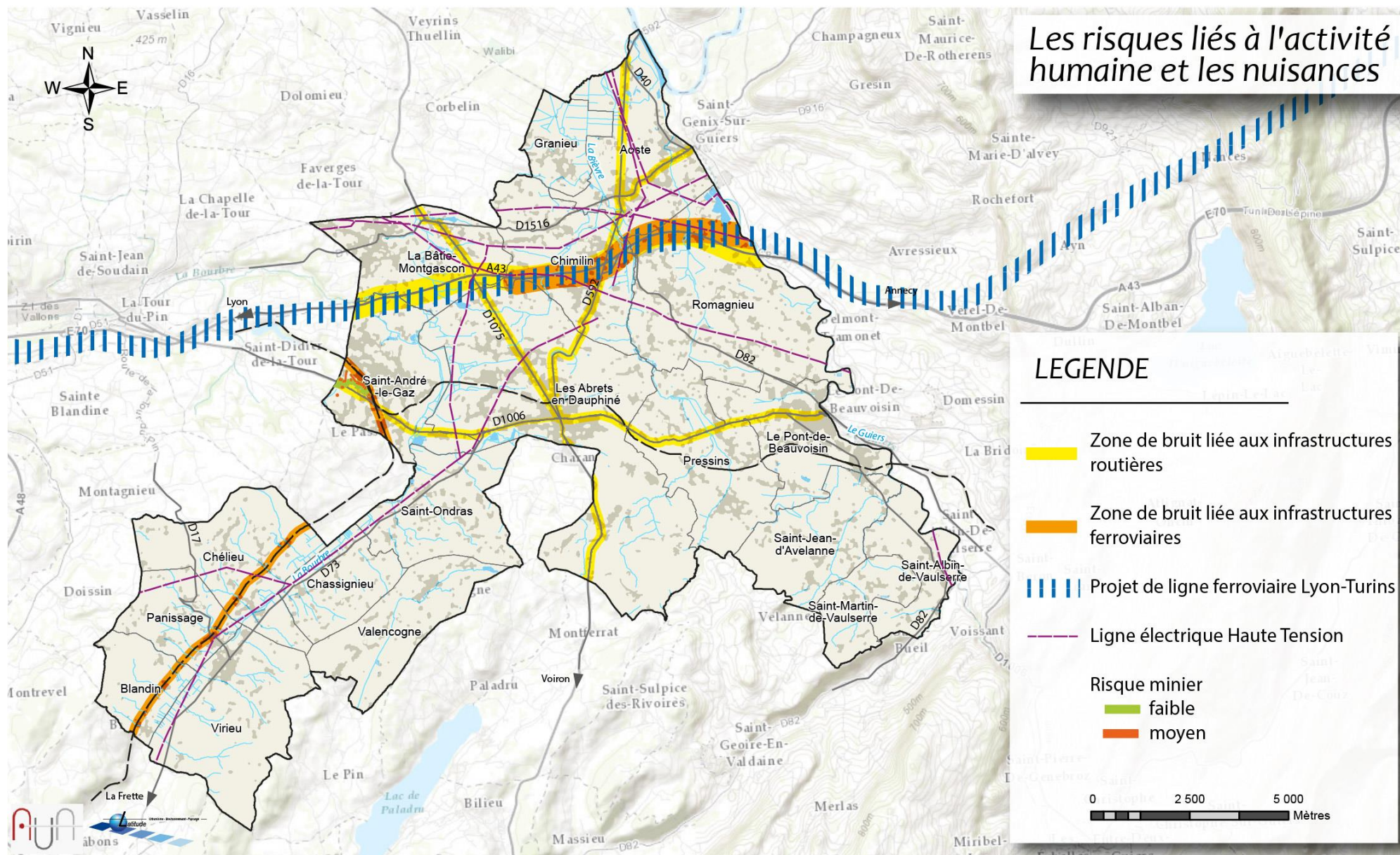
- L'absence de problématique majeure liée à l'alimentation en eau potable tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif.
- Des stations d'épuration ayant fait l'objet de travaux d'extension de leur capacité, suffisamment dimensionnées pour accueillir la population générée à échéance du PLUi.

Les points de vigilance

- De nombreux risques naturels associés aux inondations, crues, ravinements et ruissellements, mouvements de terrain identifiés dans les cartes d'aléas.
- La présence d'ICPE industrielles ;
- Un risque minier sur la commune de St-André-le-Gaz (traduit dans un PPRM)
- Des nuisances sonores associées aux grands axes de circulation routiers et ferroviaires.
- Un projet de création de la ligne ferroviaire Lyon-Turin qui va aggraver les nuisances.
- La faiblesse de la production d'énergie renouvelable représente une très faible part de la consommation d'énergie sur le territoire.

Les enjeux

- Préserver la qualité et le cycle de l'eau, afin de garantir une ressource indispensable à la population et limiter les risques naturels.
- Maîtriser les émissions de gaz à effet de serre afin de garantir un environnement de qualité pour les générations à venir.
- Faciliter le développement des constructions bioclimatiques.



1.5 Les servitudes d'utilité publique

Les services de l'État ont transmis une liste de servitudes d'utilité publique grevant le territoire (Le détail et la cartographie de ces éléments sont annexés au PLUi). Ces servitudes sont annexées au PLUi. Elles sont les suivantes :

LIBELLE DE LA SERVITUDE	REF	OBJET
PASSAGE TRAVAUX et ENTRETIEN DES OUVRAGES	A4	Cours d'eau non domaniaux
MONUMENTS HISTORIQUES	AC1	Protection des monuments historiques
SITES INSCRITS ET CLASSES	AC2	Sites inscrits
RESERVES NATURELLES	AC3	Réserve naturelle nationale du Haut Rhône français
CONSERVATION DES EAUX	AS1	Périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales
HALAGE ET MARCHEPIED	EL3	Les cours d'eau et lacs domaniaux (Le Rhône)
ALIGNEMENT	EL7	Alignement de voies publiques
CANALISATIONS DE GAZ	I3	Ancrage, appui et passage sur des terrains non-bâti, non fermes ou clos de murs ou de clôtures équivalentes et zones de danger et maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé d'hydrocarbures et de produits chimiques
LIGNES DE TRANSPORT ELECTRIQUE	I4	Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine
PLAN DE PREVENTION DES RISQUES	PM1	PERI

LIBELLE DE LA SERVITUDE	REF	OBJET
COMMUNICATIONS TÉLÉPHONIQUES ET TÉLÉGRAPHIQUES	PT3	Établissement, entretien et fonctionnement des installations
CHEMIN DE FER	T1	Zones d'emprises ferroviaires au bord de laquelle peuvent s'appliquer certaines servitudes et obligations en matière de chemin de fer.
RELATIONS AERIENNES	T8	Protection des installations radioélectriques de navigation et d'atterrissage, obstacles et perturbations.

2 Les perspectives

	Constats et besoins	Enjeux du territoire	Quelques pistes et outils possibles
Démographie et habitat	- Une dynamique démographique importante en raison du positionnement du territoire entre des agglomération structurantes de Rhône-Alpes et en raison de l'attractivité du foncier par rapport aux agglomérations proches. - Une spécialisation de l'habitat en individuel et donc plutôt en grands logements. - Un parc locatif privé ou public non négligeable, et répartis essentiellement entre Le Pont de Beauvoisin, Aoste, Les Abrets en Dauphiné. - Des besoins importants en logements abordables individualisés pour les jeunes actifs. - Des besoins qui croissent pour des personnes âgées en raison du vieillissement démographique, malgré le caractère très jeune de la population.	- Répondre aux besoins quantitatifs importants en matière de logements compte tenu de l'attractivité du territoire. - Diversifier l'offre résidentielle pour permettre la continuité des parcours résidentiels et favoriser le maintien des populations qui le souhaitent sur le territoire : petites typologies pour les décohabitants, locatif pour les décohabitants (jeunes quittant le domicile parental, séparations familiales) ou les actifs en mobilité professionnelle. - Accentuer la qualité de la production neuve (insertion urbaine, architecture, qualité de la densité). - Développer des produits logements correspondant aux aspirations des habitants, avec des espaces extérieurs privatifs (balcon/terrasses, rez-de jardin), habitat individualisé. - Favoriser l'accession abordable à la propriété pour les jeunes ménages. - Répondre aux besoins de la population âgée autonome.	- Prévoir une mixité des typologies de logements à produire pour compenser les « dynamiques naturelles » de l'immobilier, en lien avec les orientations du Scot. - Identifier des secteurs stratégiques pour cette diversification proches de centres de chaque commune et mettre en place des outils de maîtrise foncière. - Travailler la qualité de la densification résidentielle

Démographie et habitat	- Un habitat ancien dans les centres peu adapté aux aspirations actuelles en matière de qualité résidentielle (manque d'espaces extérieurs) et d'efficacité énergétique	- Mise à niveau énergétique du parc existant - Requalification de certains îlots ou quartiers avec création d'espaces de respiration	- L'ouverture des règlements à des architectures et matériaux plus innovants permettant de développer des produits correspondants aux attentes en matière de qualité résidentielle et énergétique des logements.
	- Une vacance des logements modérée et plutôt présente dans les centres et difficilement mobilisable - Une consommation foncière par la construction en habitat relativement importante - Une diversification dans la production de logements ces dernières années, mais essentiellement portée par les bailleurs publics	- Économiser le foncier en restant à l'échelle des mailles foncières recherchées, mais à moduler en la différenciant entre les villages, les bourgs et villes centres. - Trouver un équilibre dans le développement urbain vis-à-vis des contraintes agricoles et des sensibilités paysagères et environnementales mais permettant d'assurer ce développement pour répondre au fort besoin en logements	- La promotion d'une compacité bâtie sur une partie de la production de logements qui permet de favoriser la qualité énergétique à un coût abordable pour les ménages. - Une gradation des formes et des densités bâties entre la ville centre, les bourgs et les villages. - Maintenir une production en logements individualisés en part significative pour répondre à la demande qui s'oriente en majorité vers ce type de produits (demande qui se renforce avec la crise sanitaire) - Conforter la production de logements dans les communes plus structurantes.

	Constats et besoins	Enjeux du territoire	Quelques pistes et outils possibles
L'armature du territoire et la mobilité	- Une armature en équipements relativement bien développée mais des besoins existants ou à anticiper au regard des évolutions démographiques (vieillessement). - Une bonne répartition des équipements scolaires et une mise à niveau récente. - Une concentration des équipements structurants aux Abrets et à Pont de Beauvoisin.	- Poursuivre le renforcement et l'évolution de l'armature en services publics ou d'intérêt général dans les polarités de Pont de Beauvoisin les Abrets en Dauphiné. - Renforcer l'offre de santé pour accompagner le vieillissement à venir. - Conforter l'offre de loisirs de proximité - Maintenir un équilibre dans la répartition des équipements avec les villages.	- Faciliter l'évolution des équipements actuels - Identifier des site(s) potentiels permettant de prévoir l'installation d'équipements et d'aires de loisirs nouveaux (constituer une réserve foncière)
	- L'armature urbaine du territoire articulée sur deux polarités majeures, deux pôles secondaires des communes, multipolarisées, et une importante disparité peut être constatée entre les villages - Des hameaux qui sont des lieux de vie et qui pour certaines communes ont plus de poids que la centralité historique - Des polarités extérieures au territoire très attractives (Pont de Beauvoisin Isère) - Une forte part de déplacements automobiles et une offre en TC notamment ferroviaire insuffisante.	- Valoriser les centres urbains pour y maintenir qualité de vie et attractivité résidentielle et économique - Maintenir une animation et la vie dans les villages dans l'armature du territoire - Favoriser les déplacements non motorisés entre les polarités et leur bassin de vie en identifiant des tronçons de voies de liaisons interurbaines (RD) à requalifier - Favoriser des déplacements piétons dans les bourgs centres dans les usages quotidiens (accès aux équipements et commerces)	- Mettre en adéquation la répartition des équipements et des capacités de développement résidentiel dans un contexte de faiblesse des transports en commun. - Favoriser le développement de services alternatifs innovants (services de transport à la demande, navettes autonomes...) de façon à mailler le territoire et à répondre aux enjeux (Hors PLUi). - Réfléchir aux liaisons à valoriser pour relier les villages et les bourgs, et à l'échelle des centralités pour relier les quartiers d'habitat aux équipements et services.

	Constats et besoins	Enjeux du territoire	Quelques pistes et outils possibles
Les activités économiques	- Un territoire qui a développé de nombreux emplois mais une forte disparité entre les communes et une baisse de l'emploi sur la ville centre de Pont de Beauvoisin. - Un nombre d'emplois qui évolue plus lentement que le nombre d'actifs résidents sur le territoire, - De réelles capacités foncières dans les zones d'activités. - Une économie diversifiée, qui repose en grande majorité sur un réseau de « micro entreprises » mais présence d'entreprises renommées dans le domaine agro-alimentaire	- Réduire la dépendance des emplois du territoire vis-à-vis des ressources externes et créer de nouveaux emplois => Diversifier l'accueil économique. - Valoriser et hiérarchiser les zones d'accueil (capacités, qualité, accessibilité, lisibilité...) - Un fort enjeu de développement économique concerté à une échelle plus adaptée.	- Monter en gamme les zones d'activités par une exigence plus forte dans l'aménagement. - Faciliter la densification des espaces d'accueil économique - Affiner la destination des ZAE et différencier les types d'accueil en cohérence avec l'Ouest des VDD
	- 2 pôles commerçants majeurs aux Abrets (avec une forte dynamique) et à Pont de Beauvoisin (avec plus de difficultés) - Un contexte commercial concurrentiel très fort avec un développement très important et non maîtrisé des pôles commerciaux à Pont de Beauvoisin Isère => peu de place pour de nouveaux développements commerciaux	- Le maintien de l'armature commerciale locale et en particulier dans le centre du Pont de Beauvoisin. - La lisibilité et la qualité des commerces de centralité. - Les synergies locales entre commerces existants et productions locales (filières de commercialisation courtes des productions locales). - Freiner les développements de commerce de périphérie	- Permettre les évolutions des cellules existantes dans les centres bourgs (extensions ou relocalisation dans des opérations neuves de centralité permettant d'offrir des cellules commerciales plus adaptées et plus vastes). - Travailler sur la qualité des espaces publics permettant de favoriser la flânerie aux abords des commerces de centre et renforcer leur accessibilité depuis les quartiers résidentiels proches. - Prévoir dans le cadre des opérations de renouvellement urbain des centres des cellules commerciales adaptées aux besoins pour remplacer l'offre obsolète

Les activités économiques	- Un environnement préservé et agricole, et un patrimoine culturel, incitant à découvrir le territoire - De nombreuses activités de loisirs de plein air, dont certaines à fort rayonnement - Une localisation entre Lyon et Grenoble qui permet de bénéficier des flux touristiques de passage - Des hébergements touristiques qui peuvent encore trouver des marges de développement	- L'allongement du temps de présence touristique sur le territoire - Renforcement du concept de « territoire étape » sur la route des stations de montagne. - L'évolution en capacité et en diversité des d'hébergement et de restauration (Montée en gamme de l'hébergement, et de la restauration, développement de l'hôtellerie, renforcement des hébergements de plein air structurés et professionnels).	- En continuité avec les territoires voisins, renforcer les parcours structurants (itinérance touristique avec valorisation de thématiques : les parcours de l'eau, la lecture du paysage, la culture, le patrimoine etc.). - Favoriser le renforcement des offres de loisirs structurantes existantes (Zoo de Fitilieu, O'lac - Favoriser les projets permettant de renforcer l'hébergement touristique.
	- Une ressource forestière présente sur le territoire. - La filière bois énergie peu développée. - Une filière de second œuvre présente mais peu développée. - Des pratiques sylvicoles pas toujours respectueuses des milieux naturels.	- Valoriser plus fortement cette ressource tout en favorisant la diversification des boisements (Hors PLUi). - Favoriser la filière bois énergie localement (Hors PLUi). - Favoriser une gestion durable de la forêt (Hors PLUi).	- Favoriser des opérations de constructions permettant de donner des débouchés à la filière bois (Hors PLUi). - Mettre en place des actions avec les acteurs de la filière bois pour valoriser les boisements dans une approche respectueuse des milieux naturels et des paysages. (Hors PLUi).
	- Une activité agricole qui marque fortement le territoire : emprises bâties importantes, - De nombreux hameaux agricoles. - Un accès au foncier agricole difficile dans un contexte de tension foncière (agricole et urbaine) - Une valorisation directe de la production qui se développe.	- Trouver un équilibre entre les nécessaires besoins en foncier pour l'agriculture tout en préservant les possibilités de développement des bourgs et villages. - La préservation sites d'activités agricoles. - La nécessaire diversification des exploitations notamment par des activités secondaires supports de revenus complémentaires	- Limiter la pression sur le foncier agricole par des mesures de freinage du mitage et de l'étalement urbains notamment dans les hameaux. - Traiter les transitions des franges urbaines aux abords des secteurs à enjeux agricoles.

	Constats et besoins	Enjeux du territoire	Quelques pistes et outils possibles
L' environnement et le paysage	- Un territoire bénéficiant de potentiels pour réduire la dépendance énergétique. - Une démarche TEPOS engagée à l'échelle des VDD	- Réduire le coût de l'énergie face à l'érosion de la ressource des énergies fossiles. - Développer une économie locale (offrir des débouchés aux ressources locales).	- Développer une filière locale de production d'énergie (mais nécessité de conforter l'armature urbaine pour garantir un débouché). - Renforcer les réseaux de chaleur, développer des formes urbaines qui permettent de mieux « rentabiliser » des investissements dans des réseaux de chaleur (densification résidentielle des bourgs et villages). - Ouvrir la possibilité de production des ENR. - Faciliter la réhabilitation du parc ancien et le développement des constructions bioclimatiques
	- Une forte dynamique paysagère qui conduit à une périurbanisation aux abords des bourgs mais aussi de certains hameaux. - Des secteurs de grande qualité paysagère traditionnelle très préservée, aux atouts indéniables (bocage, crêts boisés, paysage de l'eau). - Un paysage fragile car possédant de nombreuses co-visions rendant tout changement impactant. - Des pressions locales liées aux infrastructures et aux activités et une tendance à la banalisation par le développement d'un pavillonnaire porteur d'architectures standardisées ou étrangères à la région.	- Préserver le paysage identitaire tout en permettant l'évolution des activités. - Intégrer les nouveaux développements (résidentiels, agricoles et économiques) et développer une offre architecturale plus en adéquation avec le site. - Préserver les axes de perception sur le grand paysage	- Favoriser les gradations bâties dans les pentes. - Inscire des lisières végétalisées en avant des nouveaux fronts bâtis. - Favoriser la qualité des zones d'activités en particulier en front de voies en entrées de ville. - Maintenir des silhouettes claires aux villages.

L' environnement et le paysage	- Une grande richesse écologique - Un fonctionnement écologique rattaché à des territoires naturels plus vastes - Relativement peu de fractionnement des fonctionnalités écologiques en dehors de celles générées par les grandes infrastructures autoroutières.	- Renforcer l'atout écologique dans l'image du territoire et ses activités. - Préserver la ressource naturelle en limitant l'empreinte des développements urbains.	- Conforter l'offre touristique déjà bien présente en prenant appui sur la valorisation plus importante des milieux naturels et leurs usages. - Vérifier dans les choix de développement urbain, le maintien des équilibres naturels du territoire.
	- Des sensibilités environnementales qui peuvent impacter le développement (nuisances sonores liées aux infrastructures de transport)	- Minimiser les impacts du développement sur l'environnement. - Accompagner les impacts du réchauffement climatique par des modes d'aménager plus végétalisés - Adapter le développement aux capacités publiques en matière de réseau et d'aménagement.	- Renforcer la trame verte dans les aménagements pour ses différents fonctions (atténuation des impacts du réchauffement climatique, naturalité, limitation de l'imperméabilisation et de l'artificialisation) - Définir des priorités de développement (ZAE, habitat) en cohérence avec les investissements publics (assainissement, ERDF, voirie etc.)
	- Des nombreux risques présents sur le territoire (aléas naturels, risque minier, canalisations de transports de matières dangereuses en particulier)	- Intégrer la culture du risque dans l'aménagement : maîtriser le développement urbain dans les secteurs impactés en ne figeant pas non plus systématiquement le développement.	- Évaluer plus finement le risque et les conditions d'urbanisation dans les secteurs concernés. - Maîtriser l'imperméabilisation des sols dans le cadre du développement urbain et favoriser une gestion des eaux pluviales au plus proche du cycle de l'eau par le maintien en forte proportion d'espaces de pleine terre végétalisée.