



# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

*Version amendée suite aux débats en communes et en Conseil Communautaire  
(Version août 2017)*



## Préambule

Ce document constitue **la version du PADD amendée suite à la mise au débat** dans les communes et l'intercommunalité (Cf. Article L.153-12 du Code de l'Urbanisme)

Sa structuration est **une proposition émanant de « l'intention de PADD<sup>1</sup> »** issu des travaux préfigurant le lancement officiel du PLUi et des ateliers thématiques du PADD conduits durant l'année 2016. Ces 3 chapitres principaux visent à apporter une lecture stratégique et transversale du développement du territoire.

Ce dernier **prend en considération** les observations formulées lors :

- Du Comité de pilotage n°6 du 11 octobre 2016 et la première évaluation des incidences du PADD sur l'environnement,
- Des conclusions du questionnaire internet mené dans le cadre de la concertation,
- Des échanges avec les personnes publiques lors de la réunion du 18 octobre 2016,
- De la conférence des maires du 24 octobre 2016,
- Des observations formulées lors de la présentation du PADD aux conseils municipaux (par secteurs aux réunions du 9, 15, 21, 23 novembre 2016) et débattues lors du comité de pilotage n°7 du 12 décembre 2016,
- Des observations formulées par le public dans le cadre de la concertation (observations formulées dans le cadre des ateliers participatifs menés en décembre 2016 ainsi que la réunion publique du 31 janvier 2017),
- De la conférence des maires élargie aux membres du Comité de pilotage du 6 février 2017,
- Des débats des communes et du Conseil Communautaire qui se sont tenus respectivement sur le mois de février 2017 et le 20 mars 2017.

Il est encore **destiné à être enrichi et ajusté jusqu'à l'arrêt du PLUi** et notamment pour :

- Préciser les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace (les orientations du PADD doivent en effet être confronté à la validation de l'enveloppe constructible, la transcription en risque des cartes d'aléas ainsi qu'au regard des précisions qui seront données par l'intercommunalité sur des éléments de programmation concernant les services environnementaux : eau potable, assainissement des eaux usées et pluviales)
- Préciser la cartographie de la trame verte et bleue.
- Préciser les dispositions relatives à la prise en compte des risques naturels.

*Remarque : ces approfondissements et ajustements ne seront possibles que s'ils ne remettent pas en cause les fondements du PADD débattu. Dans le cas contraire un nouveau débat devra être tenu.*

---

<sup>1</sup> Le projet de territoire est également une base considérée comme structurante pour le PLUi.

## Sommaire

<b>Préambule</b> .....	<b>1</b>
<b>Sommaire</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Conforter les facteurs d'attractivité du territoire</b> .....	<b>4</b>
1.1 Conforter le rôle important de l'agriculture .....	4
1.1.1 Préserver le foncier agricole : .....	4
1.1.2 Garantir la fonctionnalité des exploitations agricoles : .....	6
1.1.3 Anticiper les évolutions de l'activité agricole .....	6
1.1.4 Prendre en compte la multifonctionnalité des espaces agricoles et naturels : .....	6
1.1.5 Consentir une gestion durable de la ressource forestière .....	6
1.2 S'appuyer sur les richesses paysagères et patrimoniales pour maintenir la qualité du cadre de vie et accroître l'attractivité du territoire .....	7
1.2.1 Valoriser le patrimoine naturel .....	7
1.2.2 Valoriser le patrimoine bâti .....	10
1.3 Préserver la multifonctionnalité de la Trame Verte et Bleue et la valoriser comme valeur ajoutée du cadre de vie .....	13
<b>2. Relever le défi du développement durable</b> .....	<b>16</b>
2.1 Maitriser le développement résidentiel, dans son intensité et le type d'offre .....	16
2.1.1 La juste croissance démographique et résidentielle pour servir la vitalité du territoire .....	16
2.1.2 Dynamique résidentielle : un levier pour une population mixte et renouvelée .....	17
2.2 Articuler perspectives de développement et capacités des « services environnementaux » .....	18
2.2.1 Assurer une alimentation en eau potable de qualité et en quantité suffisante .....	18
2.2.2 Assainissement des eaux usées et pluviales .....	18
2.2.3 Gestion durable des déchets .....	19
2.2.4 Limiter la vulnérabilité du territoire face aux nuisances, risques naturels et technologiques .....	20
2.3 Limiter l'impact du développement urbain sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers .....	21
2.4 Contribuer à répondre aux enjeux climatiques .....	22
2.4.1 Tendre vers un modèle de développement globalement moins énergivore .....	22
2.4.2 Répondre aux besoins énergétiques tout en privilégiant la transition vers un modèle plus vertueux .....	22
<b>3. Asseoir un modèle de développement spécifique</b> .....	<b>24</b>
3.1 Reconnaître et traduire une structuration spécifique au territoire de Bièvre Est .....	24
3.1.1 Structurer un territoire multipolaire .....	24
3.1.2 La place centrale de Bièvre Dauphine .....	26
3.1.3 Aménager l'entrée principale sur le territoire .....	26
3.2 Inscrire le territoire de Bièvre Est dans une dynamique de développement économique et commercial génératrice de richesses .....	27
3.2.1 Promouvoir un modèle de développement économique équilibré basé sur l'identité du territoire : .....	27
3.2.2 Miser davantage sur le développement du tourisme et loisirs .....	27
3.2.3 Intensifier le développement, la diversification économique et la création d'emplois : .....	27

<b>3.3 Structuration économique du territoire .....</b>	<b>28</b>
3.3.1 Accompagner le développement de l'économie sur l'ensemble des bassins de vie du territoire.....	28
3.3.2 Organiser spatialement la répartition du développement économique sur le territoire en consolidant et confirmant le rôle de ses pôles. ....	29
3.3.3 Mettre en œuvre une bonne gestion de la ressource foncière et un développement qualitatif des espaces économiques dans une logique d'attractivité et de maintien de la capacité d'accueil. ....	31
<b>3.4 Appuyer la stratégie de développement commercial de Bièvre Est et asseoir le commerce comme fonction motrice pour le territoire .....</b>	<b>33</b>
3.4.1 Renforcer l'armature commerciale du territoire en s'appuyant sur une complémentarité entre ses différents niveaux de pôles. ....	34
<b>3.5 Promouvoir une mobilité mixte pour créer du lien à tous les niveaux du territoire .....</b>	<b>36</b>
3.5.1 Optimiser et diversifier les modes de déplacements en réponse à la structuration du territoire .....	36
3.5.2 Les modes actifs (la marche et le vélo) comme fil rouge de la proximité.....	38
3.5.3 Améliorer, adapter et optimiser l'offre en stationnement .....	40
3.5.4 Favoriser le développement des transports en commun et le co-voiturage .....	41
<b>3.6 Décliner un schéma d'équipements et de services en réponse à cette structuration territoriale .....</b>	<b>43</b>
<b>3.7 Inscrire le territoire dans l'ère numérique .....</b>	<b>44</b>

# 1. CONFORTER LES FACTEURS D'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

## 1.1 Conforter le rôle important de l'agriculture

*L'activité agricole de la Bièvre représente un poids non négligeable dans l'économie agricole départementale. Elle façonne l'identité rurale du territoire, contribue au développement économique, à l'emploi, à l'entretien des sols, aux paysages, et à la biodiversité.*

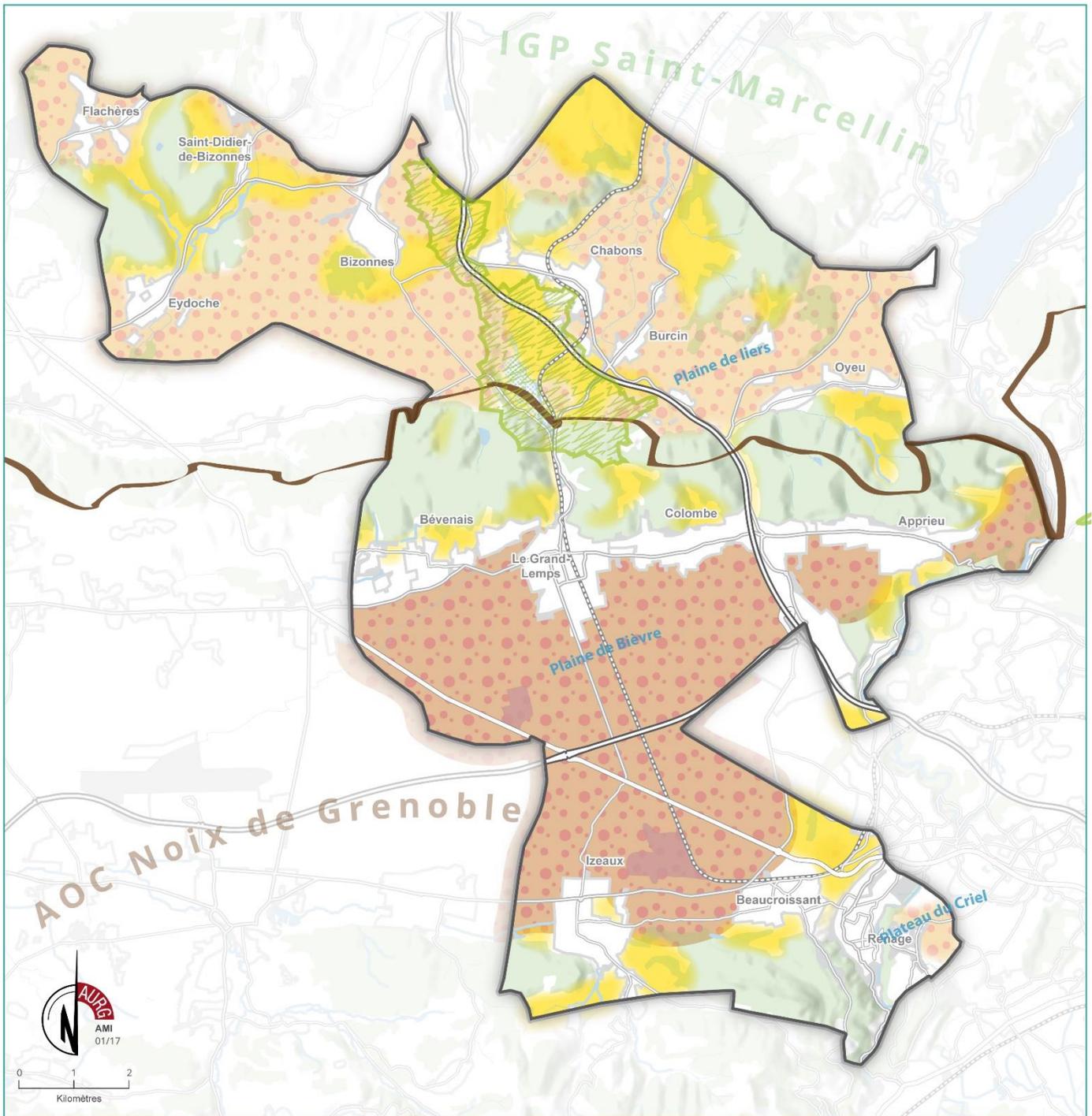
*A travers le PLUi, la communauté de communes de Bièvre Est souhaite construire un modèle de développement préservant et confortant une activité agricole dynamique, diversifiée, au cœur des grandes filières agricoles départementales.*

### 1.1.1 Préserver le foncier agricole :

- **Considérer les enjeux agricoles** du territoire pour la délimitation des enveloppes urbanisables et le phasage de l'ouverture à l'urbanisation.
- **Lutter contre l'étalement urbain et le mitage des espaces agricoles en privilégiant l'urbanisation des centres agglomérés des bourgs/villages** (par le comblement prioritaire des dents creuses ou des grands espaces libres au sein de ces espaces) et **en mesurant le développement des hameaux**.
- **Conserver les grands espaces agricoles homogènes** (notamment de la plaine de Bièvre, plaine du Liers et plateau du Criel) et limiter le morcellement, la fragmentation des secteurs exploités.
- **Protéger le foncier nécessaire au fonctionnement et développement des exploitations :**
  - Maintenir prioritairement les espaces agricoles nécessaires au fonctionnement des exploitations.
  - Exclure de l'urbanisation les parcelles et périmètres stratégiques pour l'agriculture (prairie de proximité en élevage, secteur à bon potentiel agronomique, surfaces épandables, périmètres remembrés et de terrains irrigués, surfaces sous contrat (Bio, MAE<sup>2</sup>), cultures à forte valeur ajoutée, et plus globalement les secteurs mécanisables).
  - Conserver particulièrement les capacités de développement pour les exploitations d'élevage (prise en compte des distances réglementaires, maintien des accès aux parcelles).
- **Préserver l'intégrité de la plaine de Bièvre** en tant qu'entité agricole vierge de construction : Instaurer un principe général d'inconstructibilité de la plaine tout en intégrant la possibilité de réalisation des projets des exploitations déjà recensés.
- **Garantir la continuité des espaces agricoles avec les territoires voisins** de Bièvre Est.
- **Mettre en place un zonage et un règlement adaptés où seul le bâti nécessaire ou directement lié à l'activité agricole, est autorisé** (ce zonage prenant en compte autant que possible les projets d'implantation de bâtiments agricoles, ainsi que la gestion des constructions existantes)
- **Identifier les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées** au sein desquels des activités annexes à l'agriculture pourront être autorisées : gîtes, fermes pédagogiques...

<sup>2</sup> Mesure agroenvironnementale

Conforter le rôle important de l'agriculture



LÉGENDE

- Espaces agricoles à protéger prioritairement
- dont Plaine de Bièvre : principe général d'inconstructibilité de la plaine
- Autres espaces agricoles à préserver
- Secteur où concilier les enjeux agricoles et écologiques

- Principe de préservation du foncier agricole par la définition de limites pérennes à l'urbanisation (horizon SCoT)
- AOC** Périmètre simplifié AOC Noix de Grenoble (concerne la partie sud du territoire)
- IGP** Périmètre simplifié IGP Saint-Marcellin (concerne l'ensemble du territoire)
- Espaces à dominante boisée
- Carrières (données 2015, n'intégrant pas le projet d'extension de la carrière d'Izeaux)

## 1.1.2 Garantir la fonctionnalité des exploitations agricoles :

- **Enrayer l'enclavement des sièges d'exploitation :**
  - Préserver des cônes d'ouverture suffisants vis-à-vis des parcelles de proximité<sup>3</sup> (secteur de développement possible pour une exploitation)
  - Maintenir les reculs nécessaires vis-à-vis de l'urbanisation (vigilance autour des périmètres de réciprocité, voire au-delà des obligations réglementaires) pour permettre l'évolution des exploitations et limiter les conflits de voisinage.
- **Ne pas entraver la circulation des engins** agricoles et sylvicoles.
- **Permettre les changements de destination des anciens bâtiments agricoles** et de leurs parcelles de conenance, (cf. inventaire disposé au rapport de présentation du PLUI) s'ils ne fragilisent pas l'activité agricole existante ou en projet, ni n'induisent d'importants renforcements d'équipements.

## 1.1.3 Anticiper les évolutions de l'activité agricole

- **Faciliter les projets dans un contexte en mutation rapide, pour permettre au monde agricole :**
  - De faire évoluer ses systèmes productifs,
  - De conforter les chaînes de transformation agroalimentaires,
  - Le développement des circuits courts (ateliers de transformation, local de vente directe...),
  - Le développement d'activités complémentaires à la production agricole (agro-tourisme...) via notamment la mise en place de zonages adaptés et spécifiques.
  - De valoriser la présence de signes de qualité (IGP<sup>4</sup> Saint-Marcellin, AOC<sup>5</sup> noix de Grenoble),
  - La reconquête ou la valorisation des espaces en déprise.

## 1.1.4 Prendre en compte la multifonctionnalité des espaces agricoles et naturels

- **Mettre en place un zonage et des règles adaptés qui protègent les espaces agricoles et naturels à valeurs paysagères ou à fonctionnalités écologiques.**
  - Les plaines de Bièvre et de Liers feront l'objet d'une attention toute particulière au regard de leur intérêt paysager : frein au mitage, encadrement par des règles d'intégration pour les constructions autorisées, y compris agricoles, préservations des ouvertures visuelles depuis l'axe du Vercors, maintien ou matérialisation de limites clairement identifiables avec les secteurs urbanisés en interface directe avec la zone agricole, (ceci sur les communes de Bévenais, Le Grand Lemps, Colombe et Apprieu, Izeaux et Beaucroissant).
  - Prendre en considération les enjeux liés à la trame verte et bleue en évitant toute constructibilité sur les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité.
- **Gérer les interactions entre sylviculture, agriculture et activités de loisirs.**

## 1.1.5 Consentir une gestion durable de la ressource forestière

- **Contribuer à la valorisation du potentiel sylvicole du territoire** en bois d'œuvre, bois d'industrie (papier, piquets...), bois énergie.

<sup>3</sup> Parcelle ou îlot de parcelles, situé en continuité du bâtiment principal d'exploitation à une distance maximale de 500 m à vol d'oiseau

<sup>4</sup> Indication géographique protégée

<sup>5</sup> Appellation d'origine contrôlée

- Mettre en place les conditions d'une exploitation durable de la forêt en assurant la réalisation des aménagements qui pourraient être rendus nécessaires (accessibilité et places de dépôts) ainsi que l'utilisation parcimonieuse des Espaces Boisés Classés.
- Permettre l'implantation et le développement des activités d'exploitation forestière à proximité des gisements sous réserve d'un moindre impact environnemental, paysager et de coût d'extension des réseaux (électricité, eau...).

## 1.2 S'appuyer sur les richesses paysagères et patrimoniales pour maintenir la qualité du cadre de vie et accroître l'attractivité du territoire

### 1.2.1 Valoriser le patrimoine naturel

#### **Préserver les caractéristiques d'un paysage ouvert et offrant des vues remarquables**

*Le territoire de Bièvre Est offre des espaces ouverts caractéristiques de la plaine de Bièvre, ainsi que des percées visuelles et cônes de vues remarquables à l'instar de la trouée de Colombe et du Belvédère de Parménie. A travers le PLUi, Bièvre Est souhaite préserver ces vues emblématiques, ou paysages ouverts de la plaine agricole, qui contribuent à l'identité du territoire (rural, agricole, préservé, naissance des Chambarans...) ainsi qu'à la qualité du cadre de vie et de loisirs des habitants et usagers.*

- **L'entrée Nord de la plaine de Bièvre :**
  - Préserver les vues sur les massifs et la plaine de Bièvre depuis l'autoroute et la RD520.
  - Veiller à l'intégration paysagère du développement de l'activité dans le parc Bièvre Dauphine.
- **Le Col de Bizannes / Chabons :**
  - Préserver les vues sur la plaine du Liers depuis l'autoroute.
- **L'entité de la plaine de Bièvre :**
  - Maintenir les caractéristiques de l'entité homogène de la plaine de Bièvre (espace ouvert, peu construit...), notamment en veillant à l'insertion paysagère des constructions nouvelles.
  - Proscrire ou limiter les constructions, y compris agricoles dans le « cône de vue » depuis la route du Vercors au Grand Lemps.
- **Les coteaux et les lignes de crête :**
  - Proscrire l'urbanisation et la limiter aux seuls espaces déjà bâtis. Le cas échéant, encadrer les constructions (hauteur, morphologie, intégration dans la pente et l'environnement, végétalisation) de sorte à limiter leur impact paysager.
- **Plus généralement :**
  - Limiter le développement de la végétation pouvant rompre ces fenêtres visuelles.
  - Poursuivre les efforts d'enfouissement des réseaux électriques.

#### **Préserver les linéaires de haies bocagères témoins de l'activité agricole et constitutifs d'éléments repères du paysage**

*Les linéaires de haies bocagères participent de l'identité du territoire en tant que témoin de l'activité agricole, de la richesse écologique (habitat et vecteur de déplacements pour la faune) et de la lisibilité du paysage (éléments repères,*

*matérialisation des limites entre les espaces, matérialisation du parcellaire et de son histoire...).*

*Malgré les efforts des agriculteurs (replantation lors des remembrements notamment), les linéaires de haies disparaissent et concourent à l'appauvrissement des paysages et des habitats naturels. A travers le PLUi, Bièvre Est souhaite :*

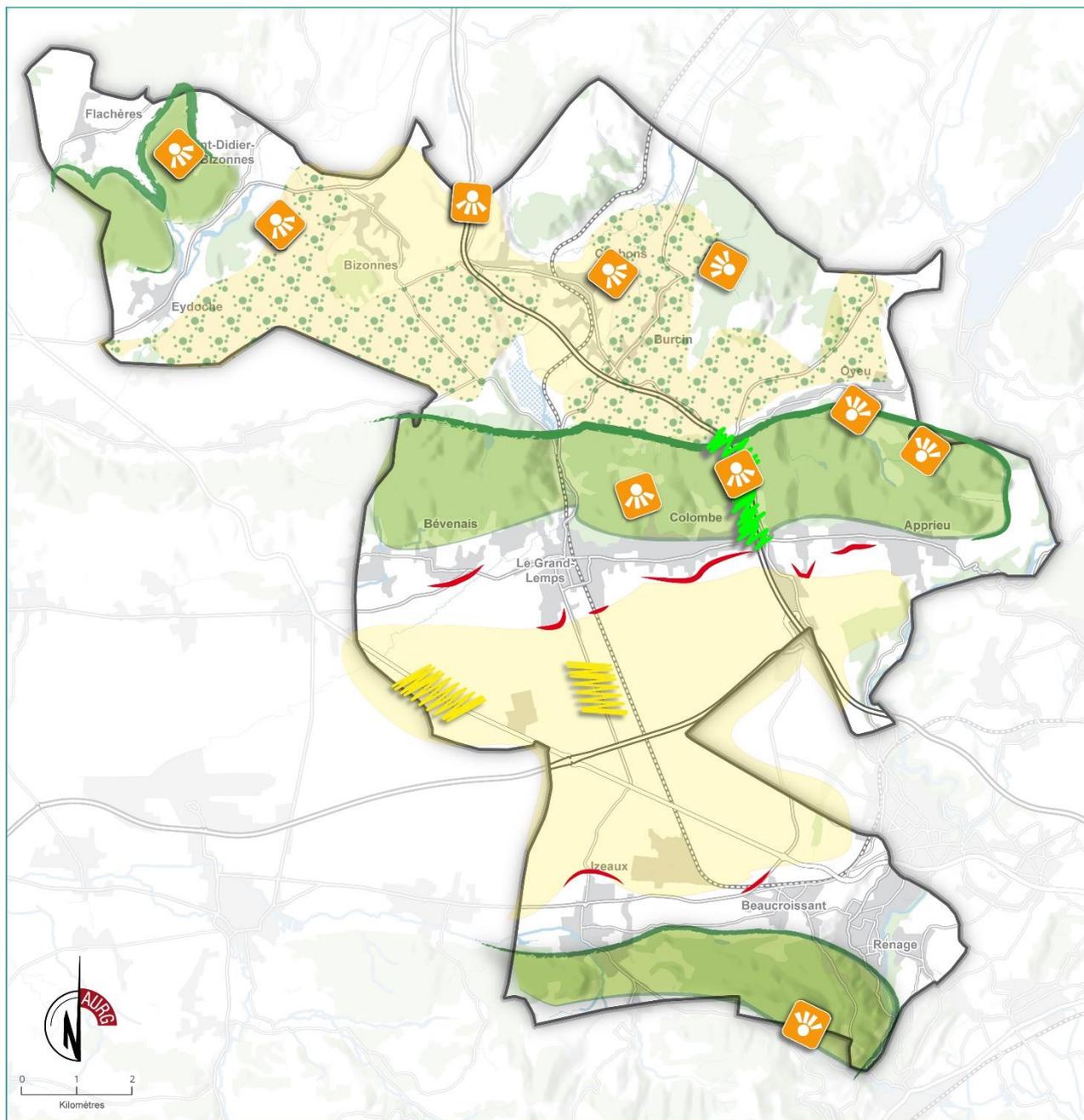
- **Préserver ce qu'il reste des haies bocagères, en particulier dans la plaine du Liers.** Il est à noter que la préservation de ces haies ne doit pas faire obstacle à l'évolution des exploitations agricoles. Dans les cas où des fusions de parcelles impliquent l'arrachage de haies, des mesures compensatoires telles que la replantation de haies en bordures des parcelles seront proposées.
- **Développer des linéaires plantés permettant de matérialiser des limites identifiables entre les espaces urbains et agricoles.** Les limites les plus « importantes » étant celles entre les pieds de coteaux urbanisés et la plaine agricole (Le Grand Lemps et Colombe en particulier). Il s'agira également d'utiliser ces linéaires comme support pour le développement de cheminements modes actifs.

## **Préserver les caractéristiques des boisements remarquables**

*Les boisements participent à la lisibilité paysagère du territoire. Certains d'entre eux constituent de véritables points de repères identitaires (à l'instar du massif boisé de la colline du Banchet, élément central qui sépare les deux plaines de Liers et de Bièvre). Si la protection de ces sites s'avère nécessaire pour des raisons paysagères, elle relève également du maintien de leur multifonctionnalités (exploitations forestières, tourisme, biodiversités, risques naturels...).*

- **Protéger les grandes entités boisées, linéaires et arbres isolés remarquables** en ce qu'ils contribuent à la richesse paysagère, patrimoniale, écologique, économique et à la gestion des risques : parcs arborés des propriétés bourgeoises de Burcin, ripisylve de la Bourbre, arbres remarquables isolés, nature en ville.  
Concernant les arbres isolés, des dispositions réglementaires spécifiques seront mises en place dans le cas où leur arrachage s'avérerait nécessaire pour des raisons de sécurité, sanitaires ou en cas de réalisation de projets d'intérêt général.
- **Faire cohabiter l'exploitation forestière avec les enjeux paysagers et de loisirs ainsi qu'avec le rôle des massifs boisés dans la gestion des risques naturels.** Accompagner l'exploitation des massifs les plus emblématiques (Parménie, Banchet, Bizannes/St Didier/Eydoche) par des mesures de sensibilisation.
- **Contenir les lisières des grandes entités boisées,** afin de maintenir ou permettre l'exploitation de ces espaces par l'agriculture.

Valoriser le patrimoine naturel



LÉGENDE

- Préserver les massifs boisés pour la structuration paysagère et maintenir leurs lisières
- Reconnaître l'entité paysagère de la plaine de Bièvre et de Liers
- Maintenir l'ouverture sur la plaine de Bièvre (axe du Vercors et RD85)
- Préserver le bocage, en particulier dans la plaine de Liers

- Trouée de Colombe : enjeu de maintien des lisières forestières
- Préserver les points de vues remarquables
- Maintenir et matérialiser des limites à l'urbanisation, claires et identifiables, avec la plaine de Bièvre

## 1.2.2 Valoriser le patrimoine bâti

### Protéger et valoriser le patrimoine bâti remarquable (d'intérêt communautaire)

Seuls les châteaux d'Allivet et de Pupetières, récemment rejoint par le site de la Grande Fabrique, font l'objet d'un classement (Monuments Historiques ou Sites Inscrits). Ce niveau de reconnaissance ne reflète pas la richesse patrimoniale du territoire de Bièvre Est : patrimoine industriel (soie-textile, vallée de la Fure), patrimoine religieux, châteaux et maisons fortes, maisons bourgeoises...

Témoin de l'histoire et de la richesse (culturelle, économique...) du territoire, ce patrimoine bâti remarquable mérite d'être connu (inventorié) et reconnu (protégé, valorisé...).

- **Protéger et valoriser le patrimoine bâti le plus remarquable de Bièvre Est, par des mesures adaptées à la nature et la richesse de l'élément.**
  - Mettre en place une protection renforcée de ces éléments patrimoniaux et de leur environnement proche. Les projets pouvant les impacter seront par ailleurs encadrés.

#### Les éléments suivants constituent la liste des éléments remarquables d'intérêt communautaire :

Château d'Allivet	Renage
Château de Pupetières	Chabons
Mairie et médiathèque	Le Grand Lemps
Foire_ Champs de foire	Beaucroissant
Maisons bourgeoises du centre bourg (ensemble homogène)	Burcin
Usine pensionnat	Le Grand Lemps
<b>Patrimoine religieux</b>	
Chapelle Notre Dame de Milin	Burcin
Centre de Parménie	Beaucroissant
Chapelle	Bévenais
<b>Patrimoine industriel de la vallée de la Fure</b>	
Forges de Bonpertuis (four à cémenter, bâtiment industriels et cité ouvrière)	Apprieu
Le site de la Grande Fabrique	Renage

### Protéger le patrimoine bâti local et le petit patrimoine vernaculaire

Le patrimoine bâti remarquable peut avoir une envergure moindre. Bien que d'enjeu local, ce patrimoine doit également être identifié et protégé.

Le petit patrimoine vernaculaire regroupe la richesse architecturale locale ainsi que tous les éléments immobiliers qui témoignent du passé ou des traditions locales : il s'agit, par exemple, pour le territoire de Bièvre Est des constructions caractéristiques du Dauphiné, fours, fontaines et calvaires, poids publics, murs en pierres... Au moins aussi important que le patrimoine remarquable, le patrimoine vernaculaire constitue l'identité et le cadre de vie des habitants de Bièvre Est, sa préservation est indispensable.

- **Identifier et protéger le patrimoine bâti remarquable d'enjeu local.**
- **Identifier et protéger les éléments du petit patrimoine vernaculaire par des mesures souples et adaptées à la nature et la richesse de l'élément.**
  - Préserver autant que faire se peut ce petit patrimoine par des dispositions réglementaires spécifiques assurant sa protection sauf dans les cas où le non maintien s'avérerait nécessaire pour des raisons de sécurité, sanitaires, dans le cadre de la réalisation de projets d'intérêt général, pour des raisons d'amélioration des espaces publics ou des voiries, dans le cadre de projets de constructions

mixtes... Le rapport de présentation dresse un inventaire permettant d'assurer ces dispositions et de mieux connaître l'ensemble du petit patrimoine couvrant le territoire de Bièvre Est.

## **Préserver l'architecture traditionnelle et améliorer l'intégration architecturale et paysagère des constructions nouvelles**

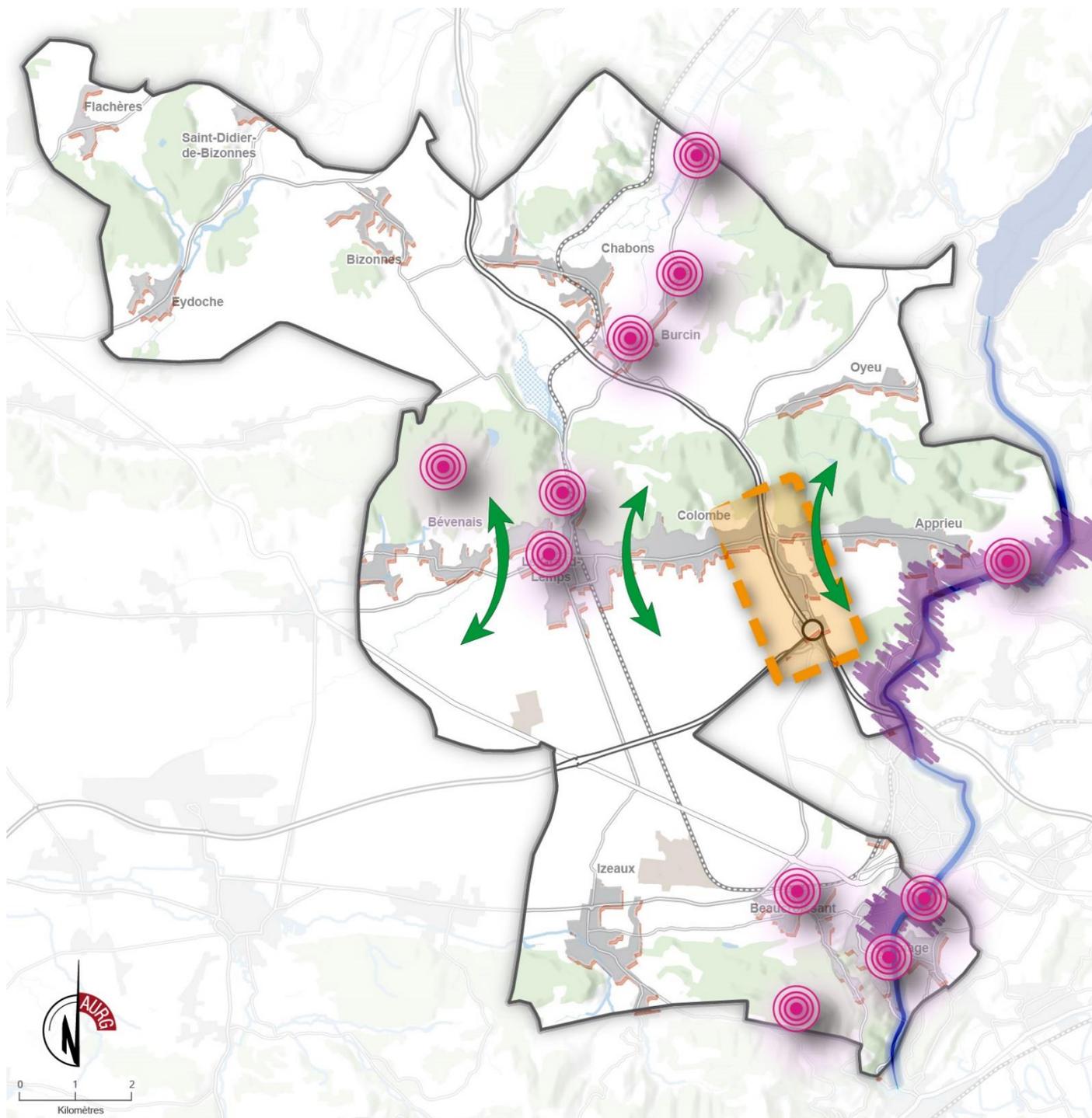
*L'identité et l'attractivité du territoire sont en partie fondées sur la présence d'un patrimoine architectural riche et sur une homogénéité architecturale notable : églises et bâtiments administratifs où se mélangent les galets roulés et les briques ou la pierre, habitat traditionnel sous forme de fermes avec grange attenante ou maisons de maîtres, alignement sur la voie et homogénéité des matériaux (galets roulés, briques, pierres, pisé). Bièvre Est se caractérise aussi par la variété de ses implantations bâties qui induit une variété de perceptions avec des villages aux caractères divers et singuliers.*

*A contrario, le modèle de logement plébiscité par les habitants génère des formes urbaines qui, au-delà d'être très consommatrices d'espace, s'intègrent plus ou moins bien avec l'environnement bâti ou naturel.*

*Aussi, les formes urbaines traditionnelles et caractéristiques des villages se diluent dans un développement pavillonnaire lâche, aux volumes et caractéristiques parfois très dépareillés.*

- **Préserver l'identité et l'attractivité du territoire en protégeant et en permettant l'évolution du patrimoine bâti et traditionnel.**
  - Identifier les secteurs représentatifs d'une urbanisation « traditionnelle » de village ou de hameau et définir les règles ou orientations d'aménagement permettant leur évolution tout en conservant leurs spécificités et leur identité (alignements, hauteurs, densité, volumes, aspects extérieurs, matériaux...).
  - Maintenir des formes urbaines en rapport avec l'urbanisation traditionnelle sans pour autant faire obstacle à l'intelligence d'un projet (rupture architecturale, projet innovant, bioclimatique...).
  
- **Préserver la forme des hameaux en contenant leur développement.**
  - Maintenir les entités de hameaux dans leurs limites urbanisées initiales afin de contribuer à conserver leur identité et leur singularité.
  
- **S'appuyer sur la trame verte et bleue pour maintenir des coupures à l'urbanisation de qualité sur l'axe central** (rythmes paysagers).
  
- Au-delà de l'axe central où la contiguïté du développement entre les communes du Grand Lemps et d'Apprieu est réelle, **mettre en évidence les limites de développement pour lutter contre l'étalement urbain linéaire le long des axes de communication.**

## Valoriser le patrimoine bâti



### LÉGENDE

-  Patrimoine industriel de la vallée de la Fure à valoriser
-  Améliorer l'intégration paysagère et architecturale de Bièvre Dauphine, porte d'entrée principale du territoire
-  Préserver et valoriser le patrimoine bâti d'intérêt communautaire
-  Assurer la lisibilité des entités urbaines
-  Maintenir les principales coupures paysagères sur l'axe central Bevenais, le Grand Lempis, Colombe et Apprieu
-  Cours d'eau
-  Echangeur autoroutier

### 1.3 Préserver la multifonctionnalité de la Trame Verte et Bleue et la valoriser comme valeur ajoutée du cadre de vie

Avec près de 90% de son territoire en espaces agricoles et forestiers, Bièvre Est est riche en biodiversité et milieux naturels diversifiés, qui nécessitent d'être préservés, valorisés tant pour leur valeur intrinsèque que pour les nombreux usages qu'ils supportent (agriculture, exploitation forestière, pêche, chasse, tourisme, randonnée...), et pour les services qu'ils fournissent à l'Homme (régulation des risques naturels et des nuisances, épuration de l'eau, auxiliaires pour l'agriculture, ...). Il s'agit de trouver le juste équilibre entre développement et préservation des ressources naturelles et paysagères pour maintenir un cadre de vie de qualité aux habitants de Bièvre Est.

Dans les espaces urbanisés, la Trame verte et bleue est également source d'aménités pour l'Homme et peut contribuer à la gestion des eaux pluviales et à la limitation des risques et nuisances.

- **Identifier, hiérarchiser et contribuer si nécessaire à restaurer les éléments de la trame Verte et Bleue dégradés**

#### Réservoirs de biodiversité

- **Préserver totalement du développement urbain les réservoirs de biodiversité statutaires** (avec en premier lieu la réserve naturelle du Grand Lemps) et valoriser leur dimension naturelle et écologique y compris en cas d'usage agricole.
- **Préserver fortement du développement urbain les réservoirs complémentaires et futurs**, prévoir une occupation du sol naturelle ou agricole en compatibilité avec la vulnérabilité du site.
- **Penser au devenir des réservoirs de demain** (carrières en fin d'exploitation) sans entraver aujourd'hui l'occupation actuelle de ces sites.
- **Protéger totalement les zones humides** de tout développement et faire valoir leur caractère naturel et écologique.

#### Continuités écologiques

- **Préserver totalement et contribuer à restaurer si besoin les corridors d'armature majeure.** Atténuer les points de fragmentation de ces corridors en particulier en ce qui concerne le développement urbain linéaire au pied du Banchet (axe Bévenais - Apprieu).
- **Préserver, voir contribuer à restaurer**, les corridors d'intérêt local. N'envisager leur aménagement que dans le cas de projet d'intérêt collectif et structurants pour le territoire de la commune ou de l'intercommunalité.
- **Préserver l'intégrité des cours d'eau**, composantes de la trame bleue.

- **Mobiliser les différents articles du règlement pour faciliter la mise en cohérence des enjeux des continuités écologiques.**

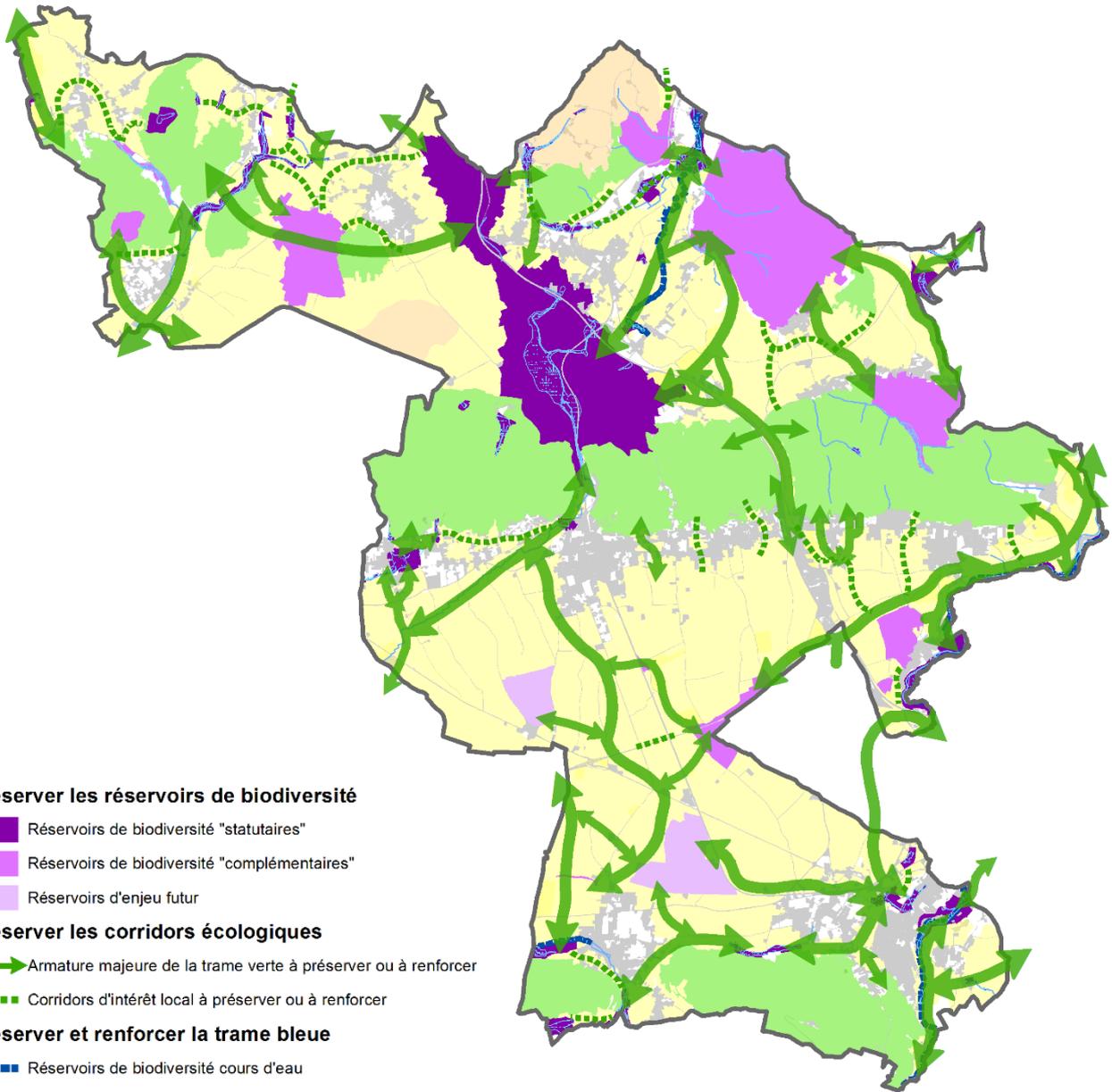
- **Maintenir ou développer la place du végétal dans les espaces urbanisés**, pour notamment garantir le confort d'usage des espaces publics, en lien avec la gestion des eaux pluviales et la protection contre les risques liés à l'eau. (Dans les espaces urbanisés, la Trame verte et bleue est source d'aménités pour l'Homme et peut contribuer à la gestion des eaux pluviales et à la limitation des risques et nuisances), et plus particulièrement :

- Protéger les éléments de patrimoine naturel favorables à la biodiversité.
- Protéger les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques
- Inciter à la végétalisation des espaces privatifs dans les opérations de constructions neuves voir de réhabilitation

- **Contribuer à concilier les différents usages des espaces naturels, agricoles et forestiers supports de la trame verte et bleue.**
  - Sous réserve de la capacité des milieux à les recevoir et qu'ils ne compromettent pas la fonctionnalité écologique des espaces, permettre des projets à vocation éducative, pédagogique, scientifique ou de loisirs.
  - Trouver le juste équilibre entre développement, activités agricoles et sylvicoles, usages de loisirs et préservation des ressources naturelles et paysagères.

Carte à finaliser au fur et à mesure des réflexions et apports techniques.

### Préserver la multifonctionnalité de la trame verte et bleue



#### Préserver les réservoirs de biodiversité

- Réservoirs de biodiversité "statutaires"
- Réservoirs de biodiversité "complémentaires"
- Réservoirs d'enjeu futur

#### Préserver les corridors écologiques

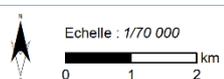
- Armature majeure de la trame verte à préserver ou à renforcer
- Corridors d'intérêt local à préserver ou à renforcer

#### Préserver et renforcer la trame bleue

- Réservoirs de biodiversité cours d'eau
- Cours d'eau
- Zones humides

#### Préserver les espaces perméables et concilier les usages agricoles, naturels et forestiers

- Grands espaces perméables à dominante boisée
- Grands espaces perméables à dominante bocagère
- Grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité (structure paysagère et qualité écologique de ces espaces à restaurer)
- Zones urbanisées
- Périmètre de la CC Bièvre Est



Sources : Mosaïque Environnement  
Fonds : © IGN - BD TOPO© 2008  
Date de réalisation : 30/01/2017



Evaluation environnementale et focus TVB de l'état initial de l'environnement - Bièvre Est

## 2. RELEVER LE DEFI DU DEVELOPPEMENT DURABLE

### 2.1 Maitriser le développement résidentiel, dans son intensité et le type d'offre

*Avec une dynamique démographique soutenue (+1,2% de croissance démographique annuelle entre 2007 et 2012), Bièvre Est demeure un territoire attractif. L'un des enjeux du PLUi est d'accompagner et maîtriser la croissance démographique afin que cette dernière soit en adéquation avec les orientations du SCoT de la Région Urbaine Grenobloise, les ressources du territoire et sa capacité à structurer progressivement les équipements nécessaires aux besoins des nouvelles populations.*

*Par ailleurs, au fil des années, le profil des habitants de Bièvre Est s'est diversifié générant de nouvelles attentes sur le parc résidentiel (besoins en logements plus diversifiés, plus abordables...). Aussi l'un des enjeux du PLUi est d'œuvrer à la mixité sociale et générationnelle afin de permettre à tous de vivre et s'installer sur le territoire.*

#### 2.1.1 La juste croissance démographique et résidentielle pour servir la vitalité du territoire

La Communauté de Communes de Bièvre Est entend **poursuivre son développement démographique et résidentiel selon un rythme modéré.**

**Ce scénario correspond au développement souhaité par le SCOT de la région urbaine grenobloise, à savoir une croissance démographique moyenne annuelle d'environ 0,7%.**

L'actuel PLH (compatible avec le SCOT) entérine également cette hypothèse. **Aussi les perspectives de croissance démographique et résidentielle sont-elles basées sur la reconduite des objectifs du PLH actuel (2014-2019) à l'horizon 2032, correspondant à une production d'environ 1 450 logements neufs<sup>6</sup> sur l'ensemble du territoire.**

**Bièvre Est ne se fixe pas un objectif de seuil de population à atteindre, mais un objectif de maintien de la vitalité du territoire.**

- **Une croissance progressive et sans « à coup »**
  - Limiter les afflux de population en dent de scie pour préserver les conditions de fonctionnement des équipements et en particulier des établissements scolaires. Pour cela la maîtrise de la croissance résidentielle s'effectuera à travers une gestion raisonnable du foncier et une programmation des principales opérations, (mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation, gestion de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'urbanisation futures les plus stratégiques à travers des phasages ou tranches d'urbanisation).
- **Une croissance à la mesure des capacités du territoire**

Les ressources et capacités du territoire sont limitées : l'espace disponible, les capacités du sol à assainir les eaux usées et pluviales, les équipements d'assainissement collectif, la ressource en eau et ses réseaux de distribution, les systèmes de voiries. D'autre part, le territoire de Bièvre Est demeure rural, la préservation de cette identité suppose notamment une croissance mesurée et sans excès.

  - Prioriser le développement des secteurs les mieux équipés,

<sup>6</sup> Chiffre brut sur lequel sera appliqué les dispositions du SCoT concernant la prise en compte du relevé de production de logement « excédentaire » ou « déficitaire » sur la période de l'entrée en vigueur du SCoT à l'approbation du PLUi (soit entre 2013 et fin 2019)

- Renforcer les équipements dans les secteurs ou communes « stratégiques » conformément à la structuration du territoire (Bièvre Dauphine, Le Grand Lemps, Apprieu en ce qui concerne l'axe principal, Renage, Izeaux et Chabons).
  - Conditionner le développement de certains secteurs à la réalisation préalable des équipements publics.
- **Une croissance démographique au service de la mixité sociale et générationnelle.**  
La population de Bièvre Est a un profil relativement familial. Cependant le territoire est concerné par des tendances nationales telles que le desserrement des ménages et le vieillissement. D'autre part, le parc de logements ne semble pas répondre à toutes les attentes de certains ménages : petits ménages, jeunes et seniors. La dynamique résidentielle doit donc tenter de répondre à cet enjeu de diversité des ménages.
    - Recourir à des outils réglementaires favorisant la mixité et la diversité du parc de logement (encadrement des typologies de logements).

## 2.1.2 Dynamique résidentielle : un levier pour une population mixte et renouvelée

Au-delà du nombre de logements à produire, l'équilibre social et démographique sera permis par la capacité du territoire à offrir **les logements adaptés aux besoins des ménages qu'il souhaite accueillir ou maintenir.**

- **Éviter le départ des jeunes en début de parcours résidentiel et proposer une offre alternative aux seniors qui occupent de grands logements inadaptés.**  
Les jeunes ménages en début de parcours résidentiel sont confrontés à des questions budgétaires qui les orientent vers les logements locatifs sociaux ou accession sociale, les locations de petites surfaces, voir vers la construction d'un bien sur une partie d'un terrain familial.  
Les seniors voient leurs besoins en logements évoluer : logements moins grands, adaptés et accessibles, extérieurs plus petits, proximité des équipements services et commerces, proximité des transports en commun...
  - Diversifier la production de logements, notamment en faveur de logements de plus petite taille dans les communes les mieux desservis en transport collectifs, et en équipements services et commerces.
- **Continuer à offrir des logements adaptés aux familles.**  
Bièvre Est est un territoire au profil familial. 45% des ménages ont des enfants. Pour autant, les familles sont également les seuls ménages dont la représentation est en baisse sur le territoire. Les logements privilégiés par les familles qui souhaitent s'installer à Bièvre Est restent les maisons disposant d'un extérieur.
  - En tenant compte des spécificités des communes, poursuivre la production de ce type de formes urbaines (accès individualisé, accès à un extérieur privé...) pour répondre aux besoins des familles, tout en veillant à la nécessité d'opérer une plus grande diversification et densité des maisons (formes groupées, terrains plus petits...).
- **Développer une offre en logements locatifs sociaux (notamment de petite surface) dans les secteurs les mieux équipés et les mieux desservis.**  
Recourir aux outils de mixité sociale permettant de favoriser, d'inciter, voire dans certain cas d'imposer la réalisation de logements locatifs sociaux et d'accession sociale :
  - En se donnant pour objectif, conformément au SCOT, d'assurer une progression du taux de logements sociaux de +1,4 points (12 ans du PLUi) permettant d'atteindre environ 11% du parc.
  - En fléchant principalement les secteurs les mieux équipés et desservis : Le Grand Lemps, Renage, Izeaux, Chabons, Apprieu, tout en permettant aux petites communes de répondre aux demandes de logements locatifs sociaux.

- En ayant recours à ces outils prioritairement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ampleur permettant « d'absorber » la réalisation de logements locatifs sociaux.
- **Prévoir les conditions d'urbanisme permettant le maintien et la gestion d'aires d'accueil des gens du voyage** (mise en œuvre du dispositif départemental).

## 2.2 Articuler perspectives de développement et capacités des « services environnementaux »

### 2.2.1 Assurer une alimentation en eau potable de qualité et en quantité suffisante

#### **Mettre en adéquation perspectives de développement urbain et capacités d'alimentation en eau potable**

*Le territoire de Bièvre Est bénéficie d'un aquifère majeur à l'échelle départementale, qui lui confère tout à la fois des ressources en eau importantes et une responsabilité quant à sa préservation et sa gestion. Les caractéristiques naturelles de la nappe la rendent sujette à des déséquilibres quantitatifs, notamment en période d'étiage. Pour certaines communes du territoire, on observe des marges de manœuvre limitées en termes de quantités d'eau distribuée, essentiellement du fait des mauvais rendements des réseaux et des capacités de stockage insuffisantes. Des secours intercommunaux et interterritoriaux existent, mais la sécurisation de l'alimentation en eau potable doit encore être renforcée.*

- **Privilégier le développement des secteurs les mieux équipés en termes de réseaux d'eau potable.**
- **Renforcer les équipements et réseaux là où le développement urbain doit prioritairement s'opérer.**

#### **Assurer la distribution d'une eau potable de qualité**

*Les caractéristiques naturelles de la nappe la rendent également vulnérable vis-à-vis des pollutions. Il apparaît d'autre part que le niveau de protection des captages alimentant la population en eau potable est insuffisant, puisque 80% des abonnés sont alimentés par une eau provenant de ressources non protégées (mise en conformité des captages et / ou travaux de mise en œuvre des périmètres de protection non réalisés ou en cours).*

*La protection des captages, au-delà de l'aspect réglementaire, permet de conserver une qualité d'eau qui limite les traitements et de pérenniser les ressources en les préservant des pollutions « irrémédiables »,*

- **Assurer des vocations cohérentes du sol avec les périmètres de protection des captages d'eau potable** fixés par une déclaration d'utilité publique (ou à défaut, avec le rapport hydrogéologique existant).
  - Encadrer et maîtriser l'occupation et les usages des sols sur les périmètres de protection des captages (y compris éloignés) d'alimentation en eau destinés à la consommation humaine pour prévenir les dommages pouvant être causés par l'urbanisation et/ou les pollutions.

### 2.2.2 Assainissement des eaux usées et pluviales

#### **Mettre en adéquation perspectives de développement urbain et capacités d'assainissement**

*Avec un taux de raccordement à l'assainissement collectif de près de 85%, le réseau de Bièvre Est est fortement sollicité.*

*Bien que, plus de 90% du réseau soit séparatif, l'ensemble du réseau recueille beaucoup d'Eaux Claires parasites, qui diminuent les capacités de traitement des équipements.*

**Il s'agit, en application du schéma directeur d'assainissement de :**

- **Limiter, voir stopper, le développement dans les secteurs non prioritaires et pour lesquels l'assainissement est problématique** (secteurs présentant des défauts de raccordement à l'assainissement collectif, une saturation des équipements de traitement des eaux usées ou une impossibilité technique à mettre en place un assainissement non collectif).
- **Développer et/ou renforcer les équipements prioritairement dans les secteurs/communes ciblés pour le développement.** En attente du renforcement des équipements, prévoir les dispositions réglementaires permettant de différer l'urbanisation.

## **Maîtriser et réduire la pollution des sols et de la ressource en eau**

*Le territoire de Bièvre Est se caractérise par des difficultés à trouver des exutoires en capacité de recevoir les flux de polluants résultants de l'assainissement. Les cours d'eau principaux (la Bourbre et la Fure) sont d'ores et déjà identifiés par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée comme étant dans un état écologique de moyen à mauvais selon les secteurs.*

- **Résorber les dysfonctionnements** des réseaux existants et programmer le **renforcement des équipements saturés.**
- **Dans le tissu urbain le plus compact, privilégier l'assainissement collectif** et ainsi limiter le développement urbain des secteurs non desservis ou qui ne bénéficient pas d'une programmation de ces équipements à court et moyen terme. Les secteurs ne bénéficiant pas d'assainissement collectif pourront néanmoins connaître un développement, sous réserve des capacités d'assainir.
- **Pour l'assainissement non collectif, assurer la préservation des milieux récepteurs**, en vérifiant la présence d'exutoires adaptés et en s'assurant de la capacité de ces milieux à le recevoir (capacité d'infiltration des sols, absence d'aléa naturel de type ruissellement).
- **Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle\* et en surface** et proscrire ou limiter l'urbanisation des secteurs où les sols sont les moins aptes à l'infiltration des eaux pluviales.  
\*En se laissant la possibilité de mutualiser sur plusieurs parcelles.
- **Limiter les risques de ruissellement et de glissement de terrain** pouvant être générés par les apports supplémentaires d'eaux pluviales liés à l'imperméabilisation.

### **2.2.3 Gestion durable des déchets**

#### **Optimiser la collecte des déchets**

- **Identifier et prévoir les réserves foncières nécessaires** au développement des points d'apport volontaire pour contribuer à réduire les distances parcourues par les transports de déchets et l'organisation des collectes.
- **Favoriser l'intégration optimale** (sociale, paysagère, pour favoriser la collecte) **des points d'apports volontaires.**

## Maximiser la valorisation et le recyclage des déchets

- **Identifier et prévoir les réserves foncières nécessaires** pour satisfaire les besoins de plateformes de stockage ou traitement des déchets verts (plateforme de compostage) ou de valorisation du bois.

## 2.2.4 Limiter la vulnérabilité du territoire face aux nuisances, risques naturels et technologiques

### Intégrer la présence des risques naturels dans le projet de développement du territoire

*Peu couvert par des documents de connaissance des risques naturels (cartographies des aléas notamment), le territoire est pourtant soumis à différents aléas, notamment liés à l'eau et aux mouvements de terrains, qui devront être traduits en contraintes au développement dans le PLUi.*

*Celui-ci doit en effet contribuer à répondre à trois objectifs afin de rendre les personnes et les biens moins exposés et moins vulnérables : Connaître les aléas, prévenir les dommages, réduire leur ampleur et les réparer ; informer les citoyens afin qu'ils deviennent acteurs dans cette gestion ; gérer efficacement les crises et les catastrophes quand elles surviennent.*

*Une vigilance particulière sera notamment à avoir sur les communes adossées au Banchet, potentiellement concernées par des risques liés au ruissellement et aux mouvements de terrain.*

- **Traduire la connaissance des risques naturels en contraintes d'aménagement**, pour que soient respectés les principes de précaution et de protection de la population.
  - Retenir comme principe général l'inconstructibilité des secteurs soumis à un aléa moyen ou fort. Il sera néanmoins possible de déroger à ce principe dans le respect des prescriptions de l'Etat (projet abouti d'intérêt majeur, opérations structurantes, défaut de foncier sur la commune...).
  - En dernier lieu, envisager des mesures d'adaptation des constructions ou de réduction du risque à la source.
  - Prévenir les dommages sur les zones les moins exposées.

### Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques technologiques

*Le territoire est concerné par les risques technologiques au titre de la présence de plusieurs canalisations de transport de matière dangereuse, d'établissements classés pour la protection de l'environnement (notamment bâtiments d'élevage, usines telles que les aciéries de Bonpertuis).*

*Bien que les risques technologiques ne constituent pas un enjeu majeur pour le territoire, leurs prises en compte demeurent incontournables.*

- **Traduire les obligations réglementaires liées à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses et à la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).**
- **D'une façon générale, chercher à éloigner le développement futur des établissements ou installations pouvant constituer une nuisance pour la population.**

### Concilier développement et limitation de l'exposition de la population aux nuisances

*Peu soumis aux nuisances liées au bruit et à la pollution atmosphérique dès que l'on s'éloigne des grands axes de circulation routière, le territoire offre un cadre de vie de qualité que le PLUi doit permettre de préserver voire améliorer.*

- **Eviter l'exposition de nouvelles populations aux nuisances** en particulier aux abords des voies fortement fréquentées dont l'autoroute et l'axe de Bièvre.
- **Inciter à la limitation des déplacements motorisés** (sources de nuisances et pollution) via le rapprochement des fonctions urbaines dans les centres bourgs et en améliorant l'offre de transports alternatifs à la voiture individuelle.
- **Porter une attention particulière à la requalification des sites pollués ou potentiellement pollués.**

## 2.3 Limiter l'impact du développement urbain sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Entre 2005 et 2015, le développement de Bièvre Est a eu pour conséquence une consommation progressive des espaces agricoles, naturels et forestiers à hauteur de 146 ha. Cette consommation d'espace s'est cependant effectuée de manière différenciée sur le territoire intercommunal avec principalement :

- La poursuite d'un développement résidentiel linéaire, extensif et épars des espaces urbains situés le long du Banchet, et dans une plus faible mesure, du nord et du sud du territoire,
- Un avancement ponctuel de l'urbanisation résidentielle sur la plaine agricole de Bièvre,
- Une consommation d'espaces libres insérés à l'intérieur des tissus urbains déjà constitués,
- Le développement économique des zones de Bièvre Dauphine et des Chaumes,
- Une artificialisation importante des espaces imputable aux carrières (Izeaux, Bévenais).

Au regard des 10 dernières années, Bièvre Est entend modérer globalement la consommation de ses espaces agricoles, naturels et forestiers en agissant principalement sur deux principaux leviers : la réduction des enveloppes potentiellement urbanisables et la densification des formes urbaines des espaces mixtes à vocation principale d'accueil de l'habitat.

- **Assurer un développement urbain résidentiel qui prenne en compte l'identité, les spécificités, et contextes propres à chaque commune** (marché immobilier, capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, spécificités architecturales, rétention foncière, objectifs de développement résidentiel et rôle dans l'armature territoriale)
- **Poursuivre les efforts de diversification des formes urbaines et d'optimisation de l'occupation du sol, de manière différencié selon la nature des communes qui compose le territoire.**
  - **Se fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace à l'échelle intercommunale.**  
Pour les logements neufs créés :
    - Tendre vers une **densité moyenne de +/- 20 logements/ha.**
    - Diversifier les formes urbaines permettant d'assurer une production de l'ordre de **60% en habitat individuel isolé et de l'ordre de 40% en habitat sur d'autres formes** (habitat accolé, jumelé, petit et grands collectifs...)
  - **Pour tenir compte des spécificités des communes, opérer une ventilation à l'échelle communale de ces objectifs chiffrés.**
    - En assurant une diversification en faveur de formes urbaines plus denses pour les communes ayant à supporter la plus forte production de logements.
    - En assurant une adaptation à la réalité des plus petites communes pour qui la diversification est plus difficile à opérer.

- **Localiser les surfaces urbanisables dans un souci de lutte contre l'étalement urbain et de limitation de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers.**
  - En priorisant l'urbanisation au sein de la tâche urbaine, par le comblement prioritaire des dents creuses ou des grands espaces libres au sein de ces enveloppes.
  - En confortant prioritairement le développement de l'habitat dans les centres agglomérés des bourgs/villages, (et plus particulièrement à travers des « espaces préférentiels de développement »)
  - En contenant le développement des hameaux en les maintenant dans leurs limites initiales.
  - En stoppant le mitage des espaces agricoles.
- **Dimensionner les enveloppes urbanisables en cohérence avec les besoins** en matière d'objectifs de production de logement, de diversification/densification des formes bâties, d'équipements, de services et de développement économique et commercial.
  - **Se fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain à l'échelle intercommunale :**
    - Assurer une consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers inférieure à 175 ha sur 12 ans
    - Tendre vers une **réduction de 50% à 65% des surfaces potentiellement urbanisables à vocation principale d'accueil d'habitat**
    - Inscrire le **développement économique dans une enveloppe limitée à 37 hectares**, conformément aux dispositions du SCOT et au protocole II d'accord de la Bièvre.

## 2.4 Contribuer à répondre aux enjeux climatiques

### 2.4.1 Tendre vers un modèle de développement globalement moins énergivore

- **Un développement urbain recentré** et privilégiant la mixité des fonctions pour **un territoire des « courtes distances »**.
- **Le développement des modes de transports alternatifs** à la voiture individuelles (vélo, marche, transports en commun, co-voiturage...).
- **Un urbanisme plus compact et une programmation anticipée** (orientations d'aménagement et de programmation) permettant de penser des **mutualisations des équipements de chauffage** (chaufferies bois collective).

### 2.4.2 Répondre aux besoins énergétiques tout en privilégiant la transition vers un modèle plus vertueux

- **Privilégier le développement résidentiel dans les secteurs suffisamment desservis par les réseaux d'énergie** et anticiper le défaut d'équipements pour les opérations futures en prévoyant les besoins de renforcement.
- **Privilégier une urbanisation compacte** dont l'impact sur les coûts liés aux extensions des réseaux d'énergie est moindre.
- **Poursuivre l'effort d'enfouissement des réseaux électriques.**

- **Encourager le recours à la mise en place de réseaux ou d'installations d'énergies renouvelables** tels que la géothermie, les chaufferie bois, les installations solaires, hydroélectricité sur la vallée de la Fure... en prévoyant des règles souples ou alternatives pour ce genre d'installations.
- **Rechercher la performance énergétique** des nouvelles constructions notamment par la conception bioclimatique.

## 3. ASSEoir UN MODELE DE DEVELOPPEMENT SPECIFIQUE

### 3.1 Reconnaître et traduire une structuration spécifique au territoire de Bièvre Est

*A l'interface des agglomérations de Grenoble, Voiron et Bourgoin, Bièvre Est se construit autour de la volonté de faire territoire malgré une structuration complexe : des obstacles géographiques, un territoire multipolarisé où aucune commune ne peut totalement jouer le rôle de polarité, un système viaire qui rend compte d'un fonctionnement avec l'extérieur, une identité rurale mais un territoire habité majoritairement par des rurbains...*

*De ce constat et de cette volonté de faire un territoire, en résulte une structuration et un fonctionnement unique.*

*Ce modèle doit mettre en évidence une nouvelle logique d'aménagement du territoire et surtout une nouvelle logique de déploiement des équipements et des services.*

#### 3.1.1 Structurer un territoire multipolaire

##### **Un axe central Bévenais – Le Grand Lemps – Colombe – Apprieu articulé autour de l'espace économique Bièvre Dauphine**

- L'axe principal est ponctué de différentes polarités : résidentielles, commerciales, d'équipements et services et économiques. Les communes ne jouent pas simultanément tous ces rôles : alors que le Grand Lemps est la polarité résidentielle principale du territoire, c'est Colombe et Apprieu, à travers l'espace économique Bièvre Dauphine, qui constituent la polarité économique et commerciale la plus importante.
- Polarité « multiple » et « incomplète » (aucune commune n'arrivant à concentrer tous les rôles), l'axe principal doit soutenir une dynamique résidentielle plus importante mais cadencées entre les communes : Le Grand Lemps et Apprieu en tête. Parallèlement, c'est sur cet axe principal que les efforts seront les plus forts pour le développement des équipements, services et commerces : Bièvre Dauphine étant destinée à jouer un rôle majeur. Enfin, la communauté de communes est déterminée à se donner les moyens de cette structuration, ainsi les renforts et extensions de réseaux et équipements divers seront programmés prioritairement sur cet espace.

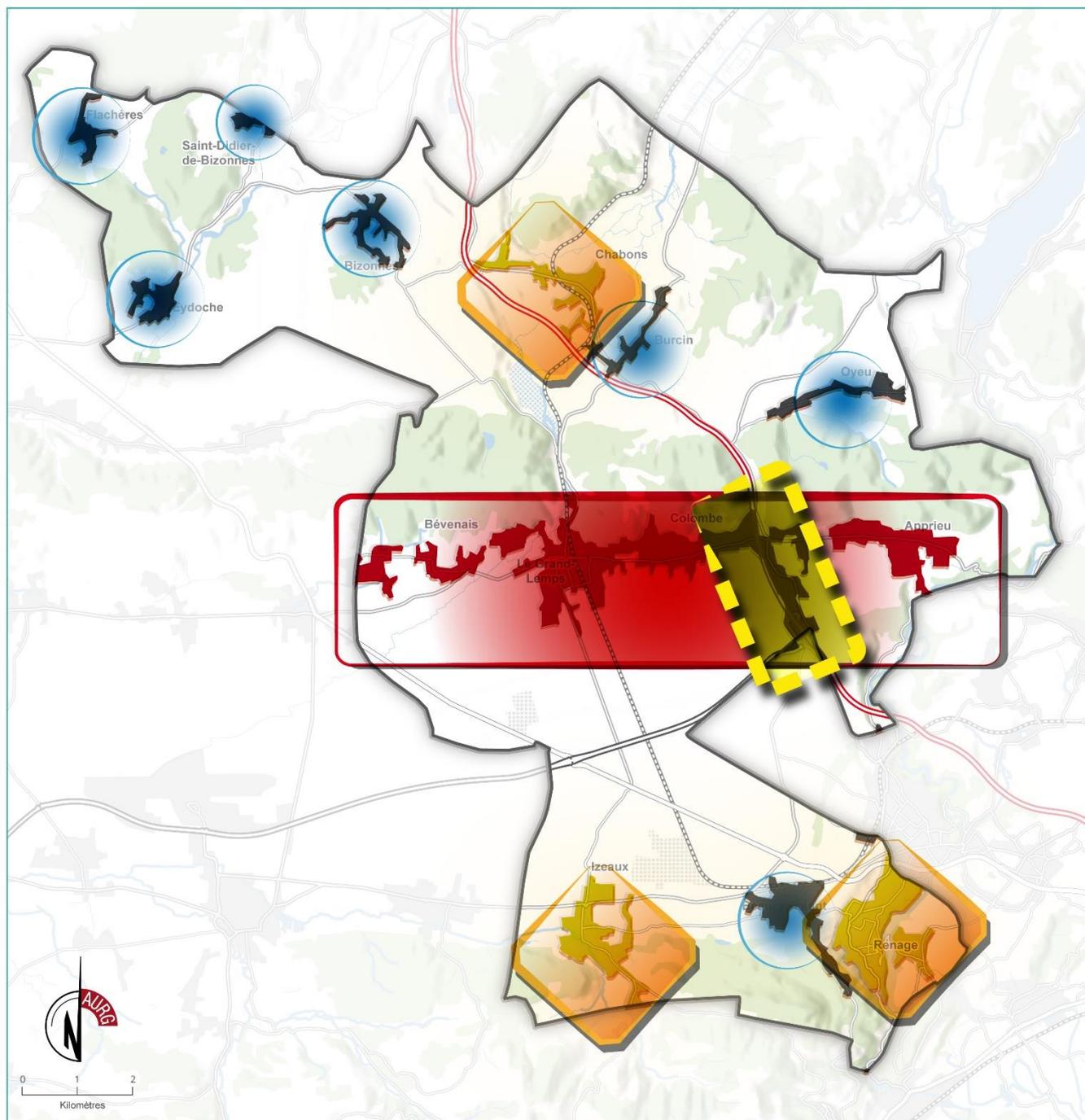
##### **Des satellites Izeaux, Renage et Chabons**

- Les « communes satellites » constituent les relais résidentiels, d'équipements et de commerces sur le territoire. Elles doivent impulser une dynamique résidentielle nécessaire au maintien de leurs équipements et commerces mais également nécessaires à la dynamique générale du territoire de Bièvre Est.
- Ces communes « satellites » impulseront la dynamique résidentielle nécessaire au maintien des commerces et équipements sur l'ensemble du territoire. Dans ces communes, les renforcements nécessaires en terme d'équipements seront envisagés.

##### **Des communes villages**

- Ces petites communes n'ont pas vocation à assumer un rôle disproportionné en ce qui concerne la dynamique résidentielle ou le développement des équipements et services.
- C'est le maintien de la vitalité de ces villages qui guidera la production de logements neufs ainsi que les capacités limitées des équipements.
- Pour autant, la recherche d'une dynamique résidentielle devra servir la mixité des populations et le bon fonctionnement des équipements existants.

## Structurer un territoire multipolaire



### ÉGENDE

-  **Axe central :**  
Bevenais, Le Grand Lemp, Colombe et Apprieu
-  **Communes satellites :**  
Izeaux, Renage et Chabons
-  **Villages :**  
Flachères, St Didier de Bizonnes, Bizonnes, Eydoche,  
Burcin, Oyeu et Beaucroissant
-  **Bièvre Dauphine, porte d'entrée principale du territoire**

sources :BD-TOPO® IGN traitement relief AURG, BD Topo® IGN, Corine Land Cover 2012, AURC

### 3.1.2 La place centrale de Bièvre Dauphine

L'espace identifié pour constituer un hub de services, d'équipements et de commerces d'ampleur intercommunale, est l'espace économique Bièvre Dauphine. Celui-ci constitue une polarité unique, et la poursuite de son développement doit, dans une logique de multifonctionnalité, compléter l'offre économique par une offre de services, d'équipements et de commerces d'audience intercommunale.

Le présent projet vise à préciser la place de l'espace économique Bièvre Dauphine : **il s'agit d'un lieu de convergence pour les équipements, services, commerces et activités économiques, dont le rayonnement intercommunal nécessite une visibilité et une accessibilité que la Ville Centre du Grand Lemps ne peut offrir.**

### 3.1.3 Aménager l'entrée principale sur le territoire

*Porte d'entrée principale du territoire, l'accès par les communes d'Apprieu et de Colombe est mal comprise et peu valorisée.*

*Espace multifonctionnel comprenant le site stratégique de Bièvre Dauphine, ce secteur central du territoire est pourtant trop marqué par sa dimension économique et routière. L'emprise des infrastructures, la qualité architecturale des bâtiments économiques et la place dédiée à la voiture donnent à cet espace la vocation à être « seulement traversé. »*

- **Donner à voir un aperçu positif du territoire grâce à des abords d'infrastructures qualitatifs et des espaces publics de qualité au sein de l'espace économique Bièvre Dauphine.** Il s'agira de conférer au site une dimension plus urbaine et apaisée<sup>7</sup>. Une orientation d'aménagement et de programmation globale sera mise en place avec comme objectif de fixer des grands principes d'aménagement pouvant être traduits ensuite à une échelle plus précise et notamment :
  - Faire cohabiter les modes de transports et replacer les modes actifs (marche et vélo) au cœur des déplacements internes à l'espace économique.
  - Paysager les espaces publics, espaces résiduels des activités, abords des infrastructures.
  - Améliorer la qualité des façades donnant sur les infrastructures principales (autoroute et route départementales).

*Les principes d'aménagement qui seront fixés veilleront à intégrer les réflexions déjà menées par l'intercommunalité concernant plus particulièrement le parc d'activités commercial ainsi que pour les secteurs d'extension de l'espace économique.*

<sup>7</sup> Cf. synthèse cartographique « paysage-patrimoine bâti » page 12

## 3.2 Inscrire le territoire de Bièvre Est dans une dynamique de développement économique et commercial génératrice de richesses

Conformément à l'ambition générale affichée dans le projet de territoire de Bièvre Est depuis plusieurs années, le modèle de développement qui est visé s'articule autour de la multipolarité du territoire, le développement de l'activité et de l'emploi local, les mobilités de ses habitants.

Conscients de la dépendance du territoire sur un certain nombre de fonctions et de services de rayonnement métropolitain, les élus souhaitent s'orienter vers un confortement de leur autonomie de fonctionnement (commerce, services de proximité etc...) tout en développant des partenariats avec les territoires voisins, pour une approche plus qualitative du développement économique.

Bièvre Est ne souhaite pas s'orienter vers une spécialisation économique, mais plutôt vers une diversification des secteurs d'activités et du tissu d'entreprises (TPE, PME, Grands Comptes).

Concernant le développement de l'offre commerciale (comme celui de l'offre de services) Bièvre Est se donne pour objectif principal de limiter les évasions commerciales, par la mise en œuvre d'une politique de rattrapage sur des segments ciblés (notamment sur les segments de l'équipement de la maison et l'équipement de la personne).

### 3.2.1 Promouvoir un modèle de développement économique équilibré basé sur l'identité du territoire :

- **En concevant un modèle adapté au caractère multipolaire du territoire et permettre un développement économique équilibré sur les bassins de vie.**
- **En renforçant le développement économique et la création d'emplois locaux afin de conforter l'autonomie de fonctionnement** (commerces, services de proximité...) tout en préservant l'identité rurale du territoire.
- **En organisant et en structurant l'activité économique au regard de l'accessibilité du territoire, des mobilités des habitants** et dans une logique globale de partenariat avec les territoires voisins.

### 3.2.2 Miser davantage sur le développement du tourisme et loisirs

- **Créer les conditions favorables permettant de développer l'économie liée aux loisirs :**
  - En capitalisant sur la qualité du cadre de vie (culture, mise en valeur et découverte des sites constitutifs du patrimoine naturel et bâti local...) ainsi que sur le potentiel touristique du territoire en permettant le développement de l'hébergement touristique et en favorisant l'émergence du tourisme « vert ».
- **Valoriser la Foire de Beaucroissant comme un atout économique et touristique majeur :**
  - Valoriser la Foire comme plus-value pour l'image du territoire et comme évènement aux retombées économiques majeures.

### 3.2.3 Intensifier le développement, la diversification économique et la création d'emplois

- **En encourageant la création d'emplois sur toute la diversité des secteurs d'activités**, gage de complémentarité et de développement pour l'ensemble des communes du territoire.
- **En poursuivant les efforts consentis en matière de développement économique** en préparant le territoire à l'accueil d'environ **800 emplois supplémentaires à l'horizon 2030** (estimés, à

titre indicatif, au regard des tendances économiques passées, des disponibilités foncières et des objectifs de densification fixés).

- **En stabilisant la dynamique des activités productives prédominantes sur le territoire** (nombreuses professions liées à la fabrication, grands groupes industriels présents...) et des **services aux entreprises** en forte expansion.
- **En permettant le maintien des carrières existantes** sous réserve qu'elles préservent les enjeux de biodiversité, et respectent les contraintes liées aux périmètres de protection de captage de l'eau potable ainsi que le fonctionnement des activités agricoles.

### 3.3 Structuration économique du territoire

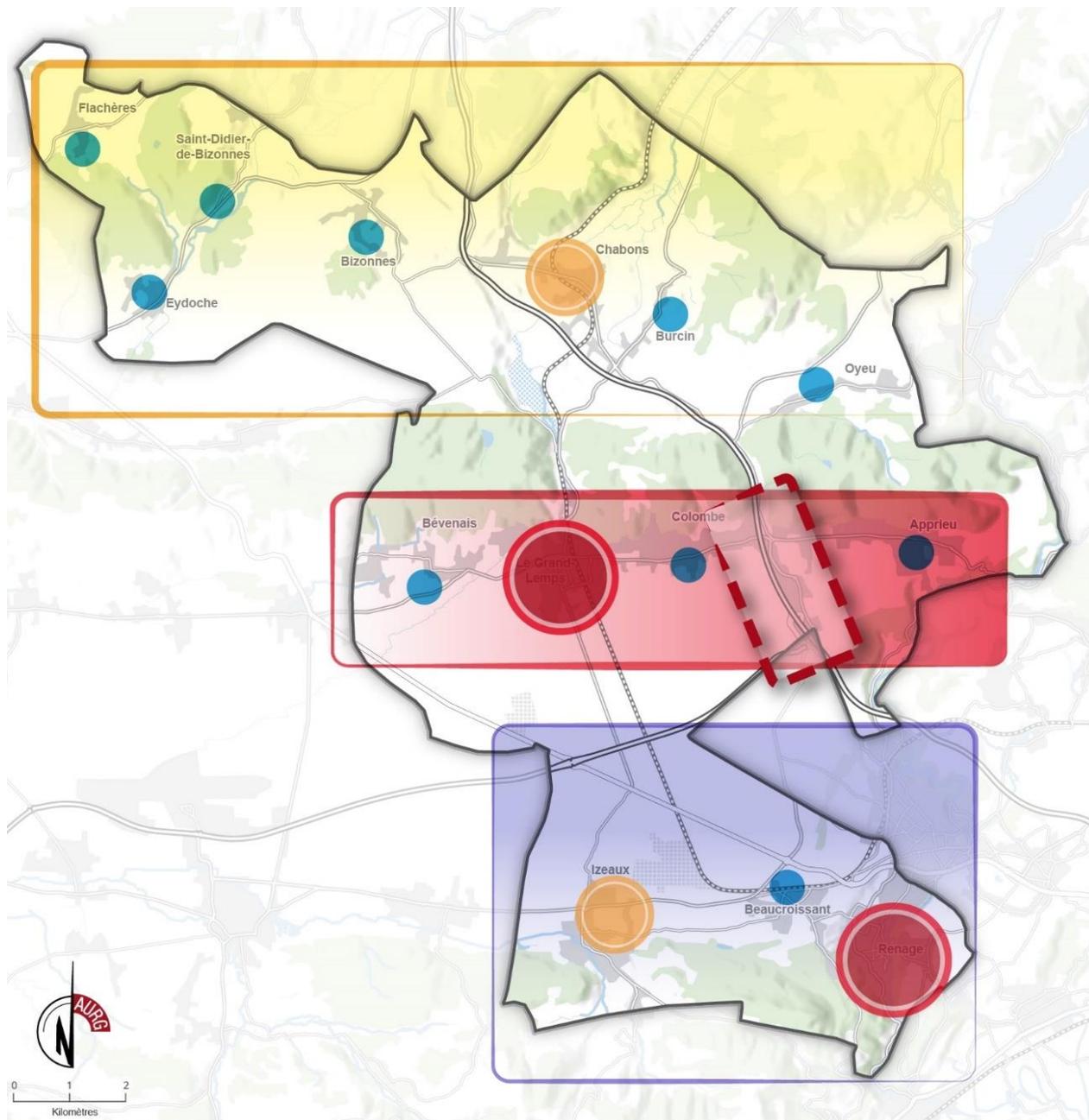
*Afin d'organiser un développement économique davantage équilibré sur l'ensemble de son territoire, la Communauté de Communes de Bièvre Est se saisit de l'outil PLUi pour impulser un rééquilibrage entre l'emploi local et la population active en prenant en compte les particularités des bassins de vie et des pôles économiques qui le composent.*

#### 3.3.1 Accompagner le développement de l'économie sur l'ensemble des bassins de vie du territoire

- **Affirmer le rôle de « dorsale économique »** du bassin de vie central par le renforcement de son attractivité :
  - Afin d'attirer et de favoriser l'implantation de nouveaux établissements,
  - Afin de permettre aux entreprises locales d'évoluer dans leur parcours d'entreprises.
 Cet axe Bévenais - Apprieu se destinera à accueillir prioritairement le développement de l'emploi, notamment via les possibilités offertes par l'espace économique Bièvre Dauphine.
- **Renforcer la dynamique de développement de l'activité dans le bassin de vie Sud.** Cette frange du territoire, qui s'appuie notamment sur les pôles économiques de Renage et d'Izeaux est un bassin d'emploi intermédiaire à l'échelle de Bièvre Est et devra affirmer son rôle d'interface avec les territoires voisins (Rives, Tullins, Moirans...).
- **Maintenir la fonction économique de proximité du bassin de vie Nord** par l'accueil et le soutien d'un tissu d'entreprises à rayonnement local. L'enjeu sur ce territoire est d'y maintenir (et d'y développer si possible) l'emploi.
- **Privilégier, sur l'ensemble du territoire, l'implantation des activités économiques et commerciales préférentiellement dans les espaces de mixité urbaine et de centralité** (centres-villes, bourgs et villages), sauf lorsque l'activité est incompatible avec la proximité de l'habitat ou quand la capacité d'accueil est insuffisante. Les zones d'activités seront à réserver spécifiquement à l'implantation d'entreprises ne pouvant remplir ces conditions.

### 3.3.2 Organiser spatialement la répartition du développement économique sur le territoire en consolidant et confirmant le rôle de ses pôles.

#### Organiser les pôles économiques du territoire



**LÉGENDE**

- Pôle stratégique échelle RUG :**  
S'appuyer sur Bièvre Dauphine comme locomotive économique du territoire
- Pôles à rayonnement intercommunal :**  
Structurer le développement de l'emploi et la diversité de l'économie
- Pôles d'appui :**  
Consolider le rayonnement économique à l'échelle des bassins de vie
- Pôles d'activité locaux :**  
Favoriser le maintien (voire le développement) de l'emploi local
- Affirmer le rôle de « dorsale économique »** du bassin de vie central par le renforcement de son attractivité.
- Renforcer la dynamique de développement de l'activité** dans le bassin de vie Sud.
- Maintenir la fonction économique de proximité** du bassin de vie Nord par l'accueil et le soutien d'un tissu d'entreprises à rayonnement local.

Sources :BD-TOPO® IGN traitement relief AURG, BD Topo® IGN, Corine Land Cover 2012, AURG

## Orientation sur la structuration des pôles économiques (cf. carte de principe ci-avant) :

### **Pôle stratégique échelle de la Région Urbaine Grenobloise (RUG) : S'appuyer sur Bièvre Dauphine comme locomotive économique du territoire**

Situé sur les communes d'Apprieu et Colombe, Bièvre Dauphine constitue l'espace économique majeur du territoire. De par sa localisation stratégique, il constitue un élément structurant de la communauté de communes et doit contribuer au développement prioritaire de l'emploi. Son aménagement relève par ailleurs d'un enjeu à l'échelle régionale et à celle de l'ensemble de la Région urbaine Grenobloise.

Pour cette polarité :

- Assurer la **poursuite de l'aménagement** de cet espace économique par **le déploiement d'une enveloppe foncière** suffisante et adaptée permettant principalement l'accueil et l'implantation de nouvelles entreprises extérieures au territoire ;
- Offrir aux entreprises locales en situation de développement des **dispositions foncières et immobilières** concourant à leur maintien sur le territoire et visant à leur assurer un « parcours de vie » adapté.

Qu'il s'agisse de relocalisation internes ou de groupes externes, c'est la création d'emplois qui guide l'installation d'entreprises sur Bièvre Dauphine.

### **Pôles à rayonnement intercommunal : Structurer le développement de l'emploi et la diversité de l'économie**

En appui à l'espace économique Bièvre Dauphine, les pôles à rayonnement intercommunal sont constitués par les communes du Grand Lemps et de Renage. A l'instar de Bièvre Dauphine, ils auront pour vocation à contribuer prioritairement au développement de l'emploi.

Pour ce niveau de polarité :

- Assurer le maintien et le développement économique, aussi bien dans les **centralités (tissu urbain mixte)** que dans les **zones économiques dédiées**.
- **Rechercher l'implantation d'entreprises structurantes** ainsi qu'une **grande diversité de secteurs d'activités** permettant d'asseoir leur positionnement.

### **Pôles d'appui : Consolider le rayonnement économique à l'échelle des bassins de vie**

Les pôles d'appui sont constitués par les communes d'Izeaux et Chabons. Ils auront pour vocation à promouvoir un rayonnement économique sur l'ensemble des communes qui les entourent.

Pour ce niveau de polarité, dans une logique de relais économique dans les bassins de vie :

- Assurer le maintien des entreprises au niveau local et leur offrir des conditions d'accueil aussi bien dans les **centralités (tissu urbain mixte)** que dans les **zones économiques dédiées**.
- Favoriser l'implantation et la constitution d'**un tissu de petites et de moyennes entreprises**.

### **Pôles d'activité locaux : Favoriser le maintien (voire le développement) de l'emploi local**

Les pôles d'activité locaux sont constitués par les autres communes qui composent le territoire. Ils auront pour vocation de préserver l'emploi local et de contribuer au maintien d'une proximité entre lieu d'emploi et d'habitat en réponse aux besoins du tissu d'entreprises locales.

Pour ce niveau de polarité :

- Permettre le maintien (voire le développement) des activités économiques, dans les centres-bourgs, en cœur de village, ou dans les **zones d'activités locales existantes**.
- Veiller au maintien d'une capacité d'accueil suffisante et adaptée à l'implantation d'entreprises de petite taille (TPE).

### 3.3.3 Mettre en œuvre une bonne gestion de la ressource foncière et un développement qualitatif des espaces économiques dans une logique d'attractivité et de maintien de la capacité d'accueil.

#### **Créer les conditions favorables à l'implantation de nouveaux établissements tout en assurant un « parcours d'entreprises » performant dans les zones d'activités :**

- **Assurer un développement des zones d'activités qui intègre le caractère multipolaire** du territoire intercommunal et qui permette d'assurer de meilleurs équilibres entre habitat, emploi et services.
- **Privilégier un mode de développement des zones d'activités fondé prioritairement sur l'occupation et l'optimisation du foncier** disponible puis sur **l'extension des zones existantes** avant d'envisager la création de nouvelles zones.
- **Renforcer les conditions de maintien du tissu d'entreprises** sur les zones d'activités ayant pour vocation à répondre localement **aux besoins des activités artisanales** (petite production, BTP, etc...) via une distribution adaptée et équilibrée du foncier économique dédié (conformément à la dernière version en vigueur du protocole d'accord sur la répartition du foncier économique par commune).
- **Développer l'attractivité du territoire** (à l'échelle de la région urbaine grenobloise et de la région) et son développement économique (endogène et exogène) via **la mobilisation spécifique** de foncier sur l'espace économique Bièvre Dauphine.

#### **Offrir des possibilités d'installation attractives et mettre en avant la capacité des zones d'activités du territoire à répondre aux enjeux de qualité et d'optimisation de la consommation du foncier :**

- **En élargissant l'offre en immobilier d'entreprise vers des formes bâties plus denses**, (hauteur, organisation des bâtiments, mutualisation des réserves d'entreprises...) et en contribuant à répondre aux ambitions du SCOT sur l'amélioration du rapport entre surface et nombre d'emplois sur les zones (en particulier sur Bièvre Dauphine).
- **En conditionnant la création ou l'extension des zones à proximité des secteurs les mieux desservis par les réseaux** (dans une optique de développement rationnel) et par les axes de transport existants ou projetés.
- **En limitant la consommation d'espace** à travers une mutualisation des surfaces, notamment les parkings.
- **En maintenant les exploitations agricoles présentes sur le foncier économique tant** que les terrains ne sont pas utilisés par les entreprises.
- **En accompagnant la reconversion et/ou la valorisation des friches** en favorisant, lorsque l'intégration urbaine du site est adéquate, le maintien des fonctions économiques ou productives (dans la mesure des conditions financières et des faisabilités opérationnelles). Dans les autres cas, permettre la mutation urbaine du site.

## **Améliorer la fonctionnalité et la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des zones d'activités**

- **Pour l'espace économique Bièvre Dauphine**, mettre en place une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation visant plus particulièrement à spécifier :
  - L'organisation et la composition et urbaine,
  - Les vocations principales d'accueil d'activités,
  - Les aménagements internes, les espaces publics et leur traitement,
  - L'accessibilité, les circulations et dessertes internes/externes,
  - Les dispositions favorisant un traitement architectural et paysager qualitatif,
  - La prise en compte des enjeux environnementaux.

*Les principes d'aménagement qui seront fixés veilleront à intégrer les réflexions déjà menées par l'intercommunalité concernant plus particulièrement le parc d'activités commercial ainsi que pour les secteurs d'extension de l'espace économique.*

- **Pour les autres zones d'activités**, à minima, mettre en place des dispositions réglementaires harmonisées permettant d'assurer une grande lisibilité et une meilleure perception des sites.

### **3.4 Appuyer la stratégie de développement commercial de Bièvre Est et asseoir le commerce comme fonction motrice pour le territoire**

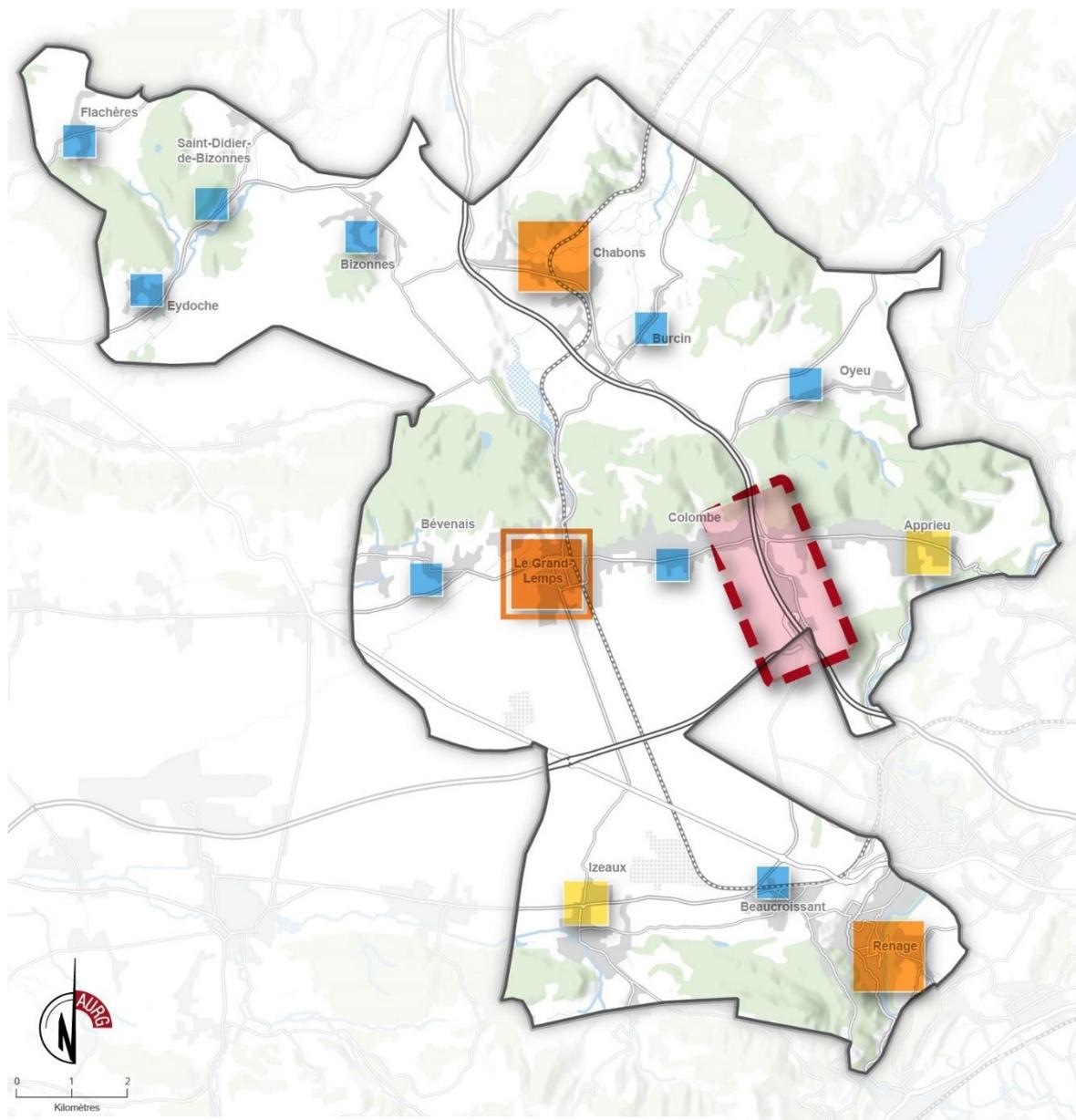
*A travers le PLUi, Bièvre Est souhaite assurer la mise en œuvre d'une organisation marchande fondée sur les objectifs d'une stratégie dite « identité et équilibre » adoptée en 2011.*

*Cette dernière vise plus particulièrement à :*

- *Affirmer une identité de territoire à l'échelon extraterritorial, à travers la constitution d'une identité marchande sur l'espace économique Bièvre Dauphine.*
- *Constituer une alternative marchande crédible permettant de réduire les évasions (non alimentaire essentiellement).*
- *Répondre aux besoins d'une population nouvelle (et mobile) et d'une clientèle complémentaire non négligeable : actifs et passage.*
- *Limiter les déplacements à l'intérieur du territoire et vis-à-vis des pôles d'évasions.*
- *Apporter une réponse adaptée par bassin de vie, tout en maintenant le rôle structurant de polarités majeures.*
- *Clarifier les vocations et fonctions marchandes des différents sites marchands du territoire dans une logique de complémentarité.*

### 3.4.1 Renforcer l'armature commerciale du territoire en s'appuyant sur une complémentarité entre ses différents niveaux de pôles.

#### Projeter l'armature commerciale



#### LÉGENDE

-  **Pôle commercial majeur :**  
Affirmer une identité marchande forte sur l'espace économique de Bièvre Dauphine
-  **Centre-bourgs marchands structurants (principal et secondaires) :**
  - Redynamiser Le Grand-Lemps en affirmant sa position de centre-bourg marchand principal du territoire
  - Conforter le rayonnement et l'attractivité commerciale des centre-bourgs secondaires de Chabons et de Renage à l'échelle de leurs bassins de vie respectifs
-  **Pôles de proximité :**  
Maintenir le dimensionnement marchand actuel d'Apprieu et d'Izeaux dans une logique de rassemblement d'activités autour d'un point de « vie »
-  **Maillage commerçant :**  
Contribuer au maillage commerçant actuel du territoire en participant au maintien de « la vie de village »

Sources : BD-TOPO® IGN traitement relief AURG, BD Topo® IGN, Corine Land Cover 2012, AURG

## Une armature commerciale articulée autour de 4 niveaux de pôles :

### **Pôle commercial majeur : Affirmer une identité marchande forte sur l'espace économique Bièvre Dauphine**

- **En poursuivant le développement du Parc d'Activités Commercial afin de contribuer à la réduction des déplacements et de l'évasion vers les pôles commerciaux des territoires voisins**  
Au-delà de la réponse apportée aux attentes et aux nouveaux besoins des habitants, des actifs de la zone et des usagers transitant quotidiennement sur l'autoroute, l'affirmation de la vocation commerciale de Bièvre Dauphine se traduira par l'émergence d'une offre différente (de proximité et de non-proximité, sur des formats peu intégrables en centres-bourgs) dans le but de constituer, à terme, le pôle commercial majeur du territoire.  
Plus généralement à l'échelle de Bièvre Est, l'émergence de ce pôle se fera dans le respect d'un « équilibre » entre le commerce de proximité en centre-bourg et accueil de nouvelles enseignes sur Bièvre Dauphine, en cohérence avec les dispositions du SCoT de la région urbaine grenobloise.
- **Reconfigurer la zone existante autour d'un projet d'ensemble**, garant d'une qualité d'aménagement et concourant à la **constitution d'un « véritable lieu de vie »** : Structuration de l'espace public, aménagement qualitatifs privilégiant les circulations des modes actifs, exigences en termes de qualité architecturale et d'intégration paysagère des établissements.

### **Centres-bourgs marchands structurants (principal et secondaires) :**

- **Redynamiser Le Grand-Lemps autour d'une offre de centre-ville** associant besoins quotidiens, occasionnels en produits « léger ». **Affirmer sa position de centre-bourg marchand principal du territoire**, et en particulier de l'axe structurant « Apprieu, Colombe, Le Grand-Lemps, Bévenais » en **offrant les conditions nécessaires à la pérennisation et à la valorisation de son linéaire commercial** ainsi qu'à la gestion de la vacance.
- **Conforter le rayonnement et l'attractivité commerciale des centre-bourgs secondaires de Chabons et de Renage** à l'échelle de leurs bassins de vie respectifs :
  - **Renforcer le rôle de Chabons** en pivot Nord du territoire en particulier sur les commerces répondant aux besoins du quotidien.
  - **Maintenir le dimensionnement marchand actuel de Renage** (au regard d'un contexte concurrentiel marqué par la proximité du Pays Voironnais) en améliorant la visibilité et la lisibilité de son offre marchande (avec un positionnement marchand visé et à affirmer : besoins quotidiens / produits de proximité).
  - Pour chacun de ces pôles, **travailler sur le renfort des linéaires commerciaux fragilisés pour éviter les changements de destination** des cellules commerciales (logements, garages etc...), et permettre le maintien (voire le développement) de l'attractivité des commerces.

### **Pôles de proximité :**

- **Maintenir le dimensionnement marchand actuel d'Apprieu et d'Izeaux** dans une logique de rassemblement d'activités autour d'un point de « vie » (habitat, commerce, services, administratif, avec un positionnement marchand visé et à affirmer : besoins quotidiens / produits de proximité).

### **Maillage commerçant :**

Il s'agit des autres communes qui contribuent au maillage commerçant actuel du territoire et qui participent au **maintien de « la vie de village »** :

- Pour ces communes, **maintenir l'activité artisanale non marchande<sup>8</sup> et assurer le maintien, voir le développement du commerce de proximité<sup>9</sup>** au sein des centralités dans une logique de mixité des espaces (habitat, commerce, service et économie)

<sup>8</sup> Les activités artisanales non marchandes relèvent des activités telles que l'on peut les connaître dans les tissus urbains mixtes (plombiers, menuisiers, électricien...)

<sup>9</sup> Il s'agit des commerces de type boulangerie, épicerie, boucherie, multiservice, café, restaurant...

### 3.5 Promouvoir une mobilité mixte pour créer du lien à tous les niveaux du territoire

Dépasser un mode de développement articulé essentiellement autour de la voiture individuelle et développer des modes de déplacements alternatifs pour réduire le risque de précarité énergétique des ménages et les impacts environnementaux.

Faire de Bièvre Dauphine le lieu de convergence naturelle du territoire en améliorant/renforçant sa desserte tous modes et particulièrement en modes actifs et transports en commun.

Assurer le développement d'une mobilité de proximité afin de maintenir la vitalité des centres bourgs et centres villages du territoire.

#### 3.5.1 Optimiser et diversifier les modes de déplacements en réponse à la structuration du territoire

*Le modèle de développement retenu par un territoire a un impact immédiat sur les conditions de déplacements, c'est pourquoi la structuration territoriale et les choix d'aménagement du PLUi visent à diversifier les modes de transports tout en reconnaissant le caractère multipolaire et les besoins de motorisation sur un territoire mal desservi par les transports en commun.*

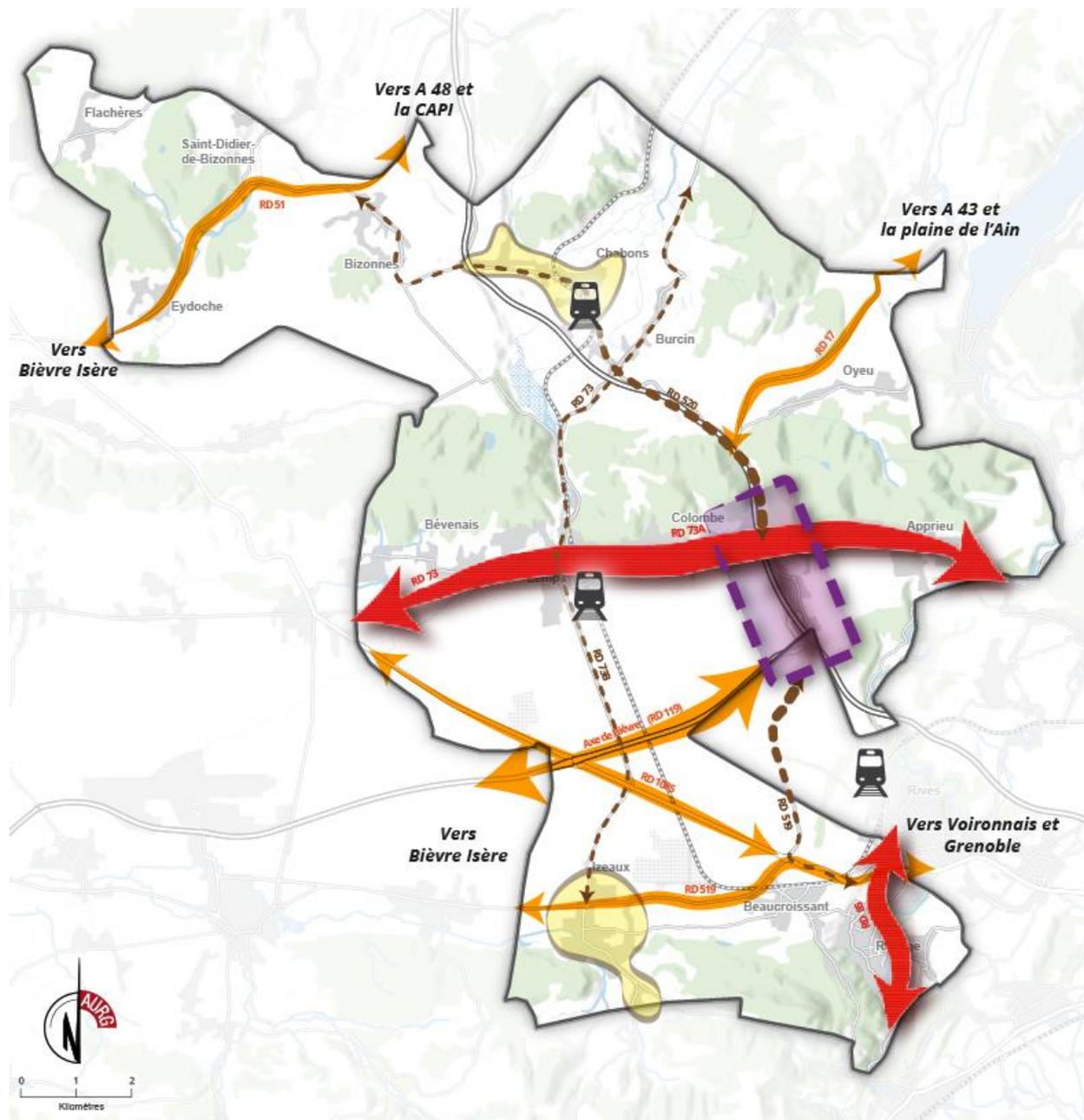
#### **Encourager un développement territorial contribuant à la maîtrise des déplacements :**

- **Planifier un développement urbain visant à limiter l'étalement urbain** au profit d'une densification des centralités du territoire et tissus les plus urbains.
  - **Développer et densifier prioritairement l'axe principal** de par son accessibilité, la présence des centralités du Grand Lemps et de Bièvre Dauphine et du fait de sa desserte ferroviaire (Le Grand Lemps).
  - **Poursuivre l'intensification urbaine de Renage**, du fait de son tissu urbain très dense et de sa proximité avec Rives et sa gare.
  - **D'une manière générale, poursuivre le développement et rechercher la densification des autres communes « satellites »** en tant qu'espace de densification secondaire.
- **Rechercher le rapprochement des fonctions urbaines dans l'ensemble des bourgs** (habitat, commerces, équipements).

#### **Améliorer les conditions de desserte actuelle :**

- **Poursuivre les améliorations du réseau viaire** pour fluidifier les trafics, apaiser la circulation automobile dans les centres urbanisés et assurer le développement des modes actifs, et plus particulièrement :
  - Améliorer la desserte de Bièvre Dauphine, porte d'entrée du territoire, tant en est-ouest via l'axe central de Bièvre Est, que depuis Chabons et Renage en confortant l'axe RD519-RD520.
  - Affirmer la vocation et la lisibilité des connexions entre le Nord et le Sud du territoire.
- Le niveau de l'offre ferroviaire aux gares de Chabons et du Grand Lemps est insuffisante. Cependant le présent projet vise à créer le cercle vertueux de la demande qui appelle l'offre à s'améliorer. Il s'agit notamment de **créer les conditions favorables au rabattement vers les gares (Chabons, le Grand Lemps et Rives) et les arrêts de lignes de bus structurantes afin de prétendre, à terme, à leurs renforcements.**
- **Limiter l'isolement des communes du nord-ouest notamment en renforçant leurs connexions à la commune « satellite » de Chabons.**

Articuler urbanisme et déplacements



LÉGENDE

Hierarchie du réseau viaire

- Axes principaux support de densification
- Axes à double vocations : desserte locale et inter-territoriale
- Axes Nord-Sud de desserte locale
- Gare

Articulation entre le développement urbain et les axes de transports

- Secteurs de densification ou de développement secondaires
- Bièvre Dauphine, secteur stratégique de développement

Sources :BD-TOPO® IGN traitement relief AURG, BD Topo® IGN, Corine Land Cover 2012, AURG

### 3.5.2 Les modes actifs (la marche et le vélo) comme fil rouge de la proximité

*La recherche de la proximité des fonctions urbaines n'a de sens que si les déplacements jusque-là motorisés se reportent sur des modes de transports alternatifs et notamment les modes actifs.*

*La marche et le vélo sont les modes de transport adaptés à la proximité, et cette proximité peut s'entendre à différentes échelles selon le motif, la destination et le profil des usagers.*

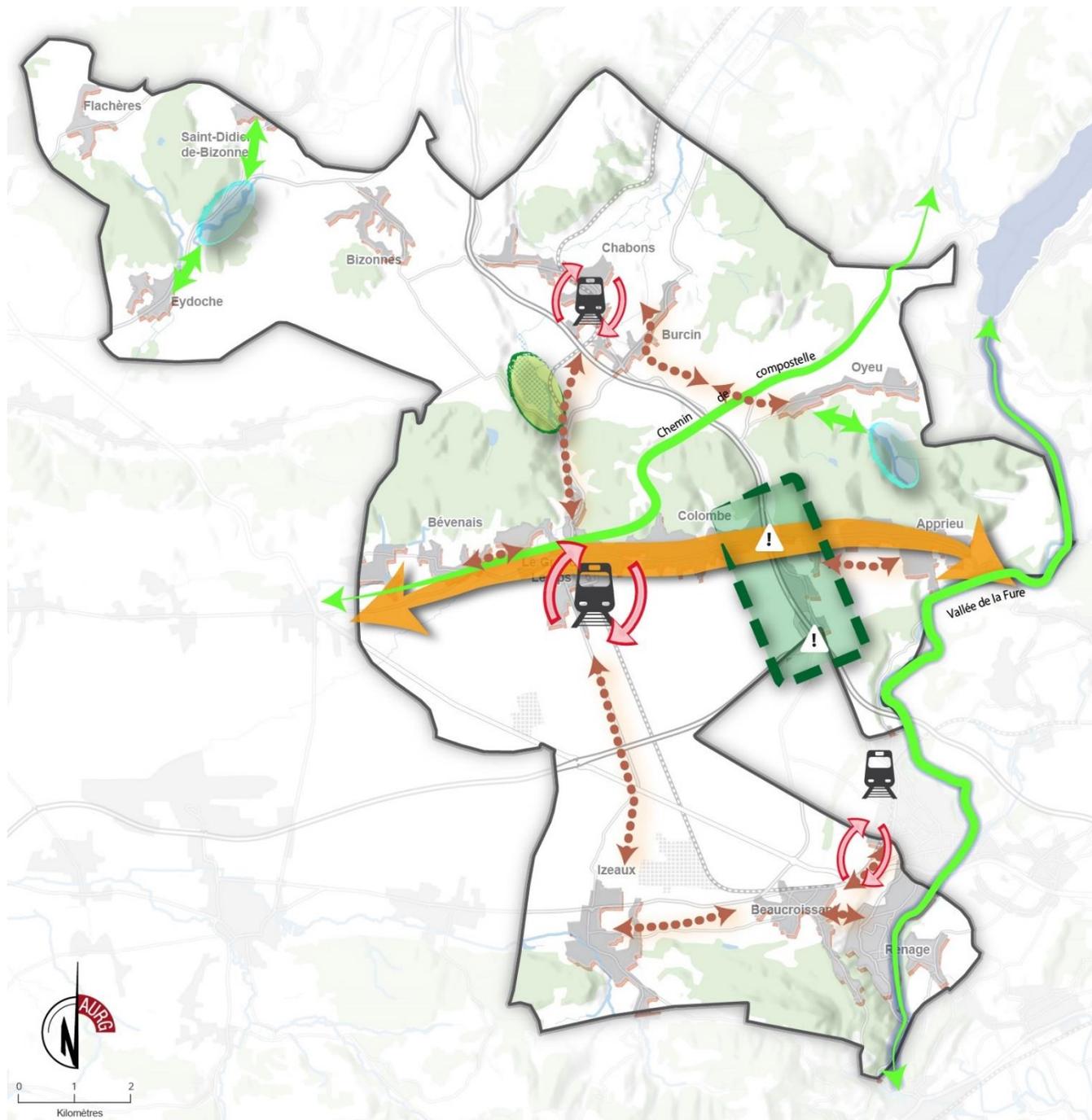
#### **Favoriser l'usage des modes actifs au quotidien :**

- **Développer des maillages en modes actifs** permettant d'assurer la desserte des principaux secteurs urbains des communes, des polarités du territoire, des arrêts de transports en commun structurants ainsi que les connexions avec les territoires voisins :
  - En programmant des aménagements en faveur des mobilités piétonnes et cycles, prioritairement sur l'axe central Bévenais – Apprieu.
  - En améliorant le rabattement vers les arrêts structurants de transports collectifs dont les gares du Grand Lemps (dont l'accès est particulièrement difficile), de Chabons et de Rives et les parkings relais et de covoiturage.
  - En garantissant l'accès aux équipements, services et commerces du territoire en vélo et à pied.
  - En pensant l'accessibilité en modes actifs à toutes les échelles de proximité et pas uniquement vers les polarités : perméabilité et connexion piétonnes entre les quartiers, accès et circulation dans les centres bourgs et centres villages.
  - En répondant aux besoins de stationnements cycles privés et publics.
- **Renforcer l'accès interne et externe de Bièvre Dauphine :**
  - En réalisant les aménagements cycles et piétons nécessaires à une circulation Nord-Sud de la zone (sécuriser les points durs aux entrées nord et sud, continuité des aménagements, lisibilité des parcours, sécurisation de l'accès depuis les arrêts de transports en commun, stationnements deux-roues, imperméabilité de la zone, ...).
  - En garantissant la connexion de l'axe cyclable central à l'espace économique de Bièvre Dauphine (sécurisation de l'entrée nord).
  - En travaillant plus finement sur les cheminements piétons depuis les communes limitrophes de Colombe et Apprieu.
- **Poursuivre l'articulation avec les territoires voisins, dont Bièvre Isère et la CAPV pour coordonner les itinéraires.**

#### **Favoriser le développement d'une offre de déplacements tourisme/loisirs :**

- **Aménager ou valoriser des voies douces traversant le territoire et participant à son attrait touristique ou de loisirs.** En ce sens, penser les connexions avec les sites et territoires voisins : Vallée de la Fure, Chemin de Saint Jacques de Compostelle, itinéraire vers le Lac de Paladru, itinéraire vélo sur l'axe central, itinéraires PDIPR (Plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées).
- **Améliorer le rabattement et le cheminement au travers de certains sites locaux remarquables :** réserve naturelle de l'étang du Grand Lemps, étangs de Saint Didier de Bizannes, étangs du Thivoley à Oyeu.
- **Poursuivre le maillage des sentiers et cheminements piétons à usage récréatif.**

## Favoriser l'usage des modes actifs



### LÉGENDE

#### Inciter à l'usage des modes actifs récréatifs

- Garantir l'accès vers la réserve naturelle du Grand Lemp
- Garantir l'accès vers les étangs d'Oyeu et de Saint-Didier-de-Bizonne
- Créer ou conforter les itinéraires de loisirs

#### Développer les modes actifs utilitaires / au quotidien

- Penser l'accessibilité pour les modes actifs à toutes les échelles de proximité des secteurs urbanisés
- Créer des aménagements en faveur des piétons et des cycles sur l'axe central
- Améliorer le rabattement vers les gares en travaillant sur l'espace public
- Créer ou conforter les liaisons intercommunales à vocation utilitaire
- Résorber les points durs
- Mettre en place des conditions favorables permettant la desserte de Bièvre Dauphine en modes actifs

Sources : BD-TOPO® IGN traitement relief AURG, BD Topo® IGN, Corine Land Cover 2012, AURG

### 3.5.3 Améliorer, adapter et optimiser l'offre en stationnement

A travers le PLUi, Bièvre Est souhaite diversifier les modes de transports offerts à la population et améliorer/renforcer sa desserte tous modes (particulièrement en modes actifs et transports en commun). Afin que cette politique puisse être mise en œuvre, des actions corrélées en matière de stationnement public doivent être engagées (le stationnement étant un des leviers pour développer les modes alternatifs à la voiture individuelle).

Pour autant, la dépendance à la voiture individuelle est encore forte. Aussi, une gestion du stationnement privatif doit également être opérée.

#### Améliorer l'offre de stationnement public

- **Déployer une offre de stationnement public adaptée, incitative** et en cohérence avec les besoins et les spécificités des communes.
- **Limiter l'occupation intempestive pour palier à la saturation de l'espace public en centre bourg**, en rendant plus attractifs les parkings publics existants (visibilité, confort d'usage, accessibilité piétons...) et en envisageant des aires de stationnements publics en périphérie des centres bourgs denses.
- **Optimiser l'utilisation des aires de stationnement ouvertes au public :**
  - En veillant à prendre en considération les possibilités de mutualisation entre stationnements publics et stationnements privatifs (équipements-commerces/services-résidences ainsi que les besoins en matière de co-voiturage ou parking relais)
  - En favorisant la mutualisation des parkings réalisés sur Bièvre Dauphine.

#### Adapter les obligations de réalisation d'aires de stationnement privées à la réalité des besoins

- **En centre bourg :**
  - Prévoir, si nécessaire, la réalisation de poches publiques de stationnement permettant de répondre aux besoins de la population résidente et des visiteurs.
  - Pour les opérations neuves, le PLUi devra éviter une saturation de l'espace public par du stationnement privatif ;
  - Adapter les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour ne pas freiner les opérations de réhabilitation des tissus anciens. L'adaptation des normes de stationnement devra toujours se faire en conservant une offre de stationnements privés suffisante pour ne pas risquer de nuire à l'occupation de l'espace public
- **Pour l'habitat diffus :** établir des règles sur la base de l'évolution des besoins et favoriser la réalisation à l'intérieur des parcelles.
- **Pour les opérations d'ensemble :** inciter à la mise en commun de places de stationnement à l'échelle de l'opération notamment pour les stationnements visiteurs.
- **En fonction du type d'opération :** les besoins en terme de stationnement ne seront évidemment pas les mêmes pour une opération de logements, un hôtel ou une résidence séniors. Il conviendra d'adapter les normes en fonction des besoins des futurs usagers/résidents.

#### **Dans le cadre de réhabilitation, prévoir des normes pour le stationnement privatif adaptées, plus souples, permettant de faciliter le renouvellement urbain.**

Afin d'encourager la réhabilitation du tissu urbain dense, les normes de stationnement dans ces espaces contraints devront montrer plus de souplesse tant en terme de quantité qu'en terme de traitement des stationnements privés.

### 3.5.4 Favoriser le développement des transports en commun et le co-voiturage

*En comparaison de territoires plus urbains, Bièvre Est peut être considéré comme peu desservi par les infrastructures et lignes de transports en commun. Néanmoins, à travers la présence de la ligne SNCF, la présence de deux gares, une desserte par le réseau de bus interurbains et sa proximité avec l'autoroute, le territoire bénéficie d'éléments supports au développement des transports en commun et du co-voiturage.*

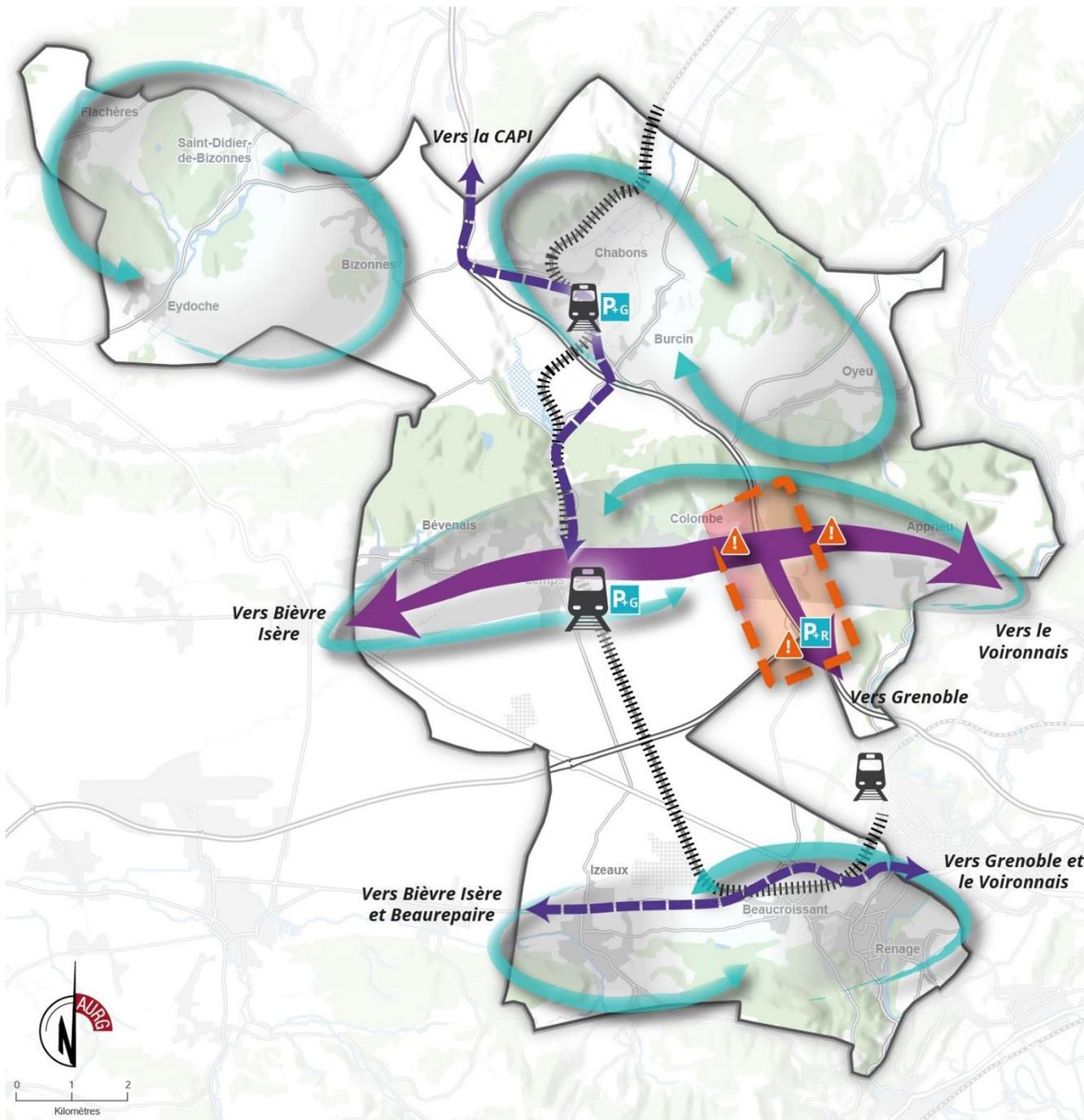
#### **Développer et améliorer la qualité des transports en commun**

- **Mettre en place des conditions optimales de rabattement vers les transports collectifs (ferroviaire et bus) internes et externes au territoire :**
  - En améliorant les accès par des aires de stationnement adaptées, des parkings-relais, des cheminements en modes actifs stratégiquement localisés à proximité des pôles générateurs de flux.
  - Aménager, réorganiser ou développer les parkings relais afin d'augmenter l'intermodalité.
  - En anticipant, si nécessaire, la localisation ou relocalisation d'arrêts complémentaires pour les bus en accord avec les autorités organisatrices de transports.
  - En prévoyant, le cas échéant, la création de lignes de bus supplémentaires en accord avec les autorités organisatrices de transports.
  - En assurant prioritairement le rabattement vers les gares du Grand Lemps et de Chabons mais également vers l'extérieur du territoire, notamment la gare de Rives et l'arrêt Transisère « Bièvre Dauphine ».
  
- **Mettre en place les conditions permettant la desserte effective en transports collectifs de l'espace économique Bièvre Dauphine.**
  - En anticipant, si nécessaire, la localisation ou relocalisation d'arrêts pour les bus en accord avec les autorités organisatrices de transports.
  - En réfléchissant à de nouvelles lignes de bus permettant la connexion de l'espace économique aux territoires voisins, en accord avec les autorités organisatrices de transports.

#### **Développer des services/offres de mobilité complémentaires aux transports collectifs :**

- **Encourager la pratique du covoiturage par la réalisation d'aires de covoiturage** en lien avec les zones d'activités vers lesquelles se dirigent les actifs du territoire,
  
- **Encourager la pratique de l'autostop organisé** par secteurs de rabattement identifiés.

## Favoriser le développement des transports en commun et le co-voiturage



### LÉGENDE

#### Améliorer l'usage des transports collectifs

- Renforcer les lignes de transports en commun structurantes
- Assurer la desserte du territoire grâce aux lignes de transports en commun secondaires
- Maintenir et conforter le réseau ferroviaire
- Mettre en place des conditions optimales de rabattement vers les gares

#### Développer les modes alternatifs à la voiture individuelle

- Lancer une réflexion pour développer le rabattement pour le covoiturage, les parkings relais et la pratique de l'autostop organisé dans des secteurs de proximité
- Améliorer l'accès vers les parkings relais et/ou de covoiturage et/ou parking gare existants

#### Repenser la desserte de Bièvre Dauphine

- Repenser la desserte interne et externe de Bièvre Dauphine
- Repenser le positionnement des arrêts

Sources : BD-TOPO® IGN traitement relief AURG, BD Topo® IGN, Corine Land Cover 2012, AURG

### 3.6 Décliner un schéma d'équipements et de services en réponse à cette structuration territoriale

*Bièvres Est est un territoire péri-urbain et multipolaire. Ne bénéficiant pas d'une ville centre unique capable de polariser l'ensemble du territoire (ni à l'intérieur, ni à l'extérieur du territoire), ce dernier s'organise essentiellement à partir de la mobilité de ses habitants.*

*Constatant un décalage entre l'offre d'équipement et de services du territoire et les besoins et attentes des nouvelles populations accueillies, la Communauté de Communes de Bièvre Est a adopté en octobre 2015 un schéma d'équipements et de services sur la base de 4 grands objectifs :*

- *Développer une offre en rapport avec les besoins du territoire et les attentes des habitants,*
- *Organiser un fonctionnement en rapport avec les nouveaux modes de vie des habitants et le fait que le territoire s'organise en grande partie à partir de leurs mobilités.*
- *Utiliser le levier du déploiement des équipements pour structurer le territoire et renforcer sa cohésion.*
- *Optimiser les ressources globales du territoire par une répartition optimale de la gestion des équipements entre communes et intercommunalité.*

*A travers ce schéma, le territoire revendique un modèle d'organisation et de développement spécifique. Il ambitionne de créer une polarité/centralité organisée non pas à partir de la fonction résidentielle mais à partir d'un lieu concentrant des activités économiques, des activités de services, l'espace économique Bièvre Dauphine.*

*Ce « hub de services », déjà pratiqué par les habitants permettra de ne pas stimuler davantage de mobilité. Il aura également pour vocation de ne pas concurrencer les bourgs et les villages de leurs activités et services de proximité mais d'accueillir les grands équipements et les grands services d'audience communautaire.*

*A travers le PLUi, Bièvre Est souhaite assurer la mise en œuvre de son schéma d'équipement et de service en fixant les orientations suivantes :*

**Développer une certaine autonomie fonctionnelle du territoire, en maintenant, en mutualisant et en mettant en réseau les équipements et services de proximité.**

**Intégrer la spécificité du territoire par un déploiement efficient des équipements, dans une logique multipolaire, avec comme parti pris fondateur de raisonner en terme d'accessibilité et pas uniquement en terme de proximité physique et géographique.**

- **Une centralité « hub de services »** constituée par l'espace économique Bièvre Dauphine :
  - Sur cette centralité, les dispositions réglementaires du PLUi veilleront à assurer le déploiement des équipements qui rayonnent sur l'ensemble du territoire intercommunal. Ces équipements seront accessibles à l'ensemble des habitants (de type collège, gendarmerie, maison de l'emploi, équipement de loisirs, salle de spectacle, centre nautique, pôle petite enfance intercommunal, médiathèque tête de réseau).
- **5 pôles intermédiaires** constitués des communes d'Apprieu, Chabons, Le Grand-Lemps, Izeaux et Renage.
  - Sur ces pôles, les dispositions réglementaires du PLUi veilleront à assurer le déploiement d'équipements ne rayonnant pas sur l'ensemble du territoire mais sur un bassin de services dépassant la seule échelle communale de son lieu d'implantation (de type école primaire, caserne de pompiers, poste, centre de loisirs, centre socio-culturel, MJC, maison médicale, médecins, pharmaciens, établissement d'accueil pour personnes âgées, gymnase, stade, déchèterie, école de musique, médiathèque non tête de réseau).
- **9 pôles de proximité** constitués des communes de Beaucroissant, Bévenais, Bizannes, Burcin, Colombe, Eydoche, Flachères, Oyeu et Saint Didier de Bizannes.

- Sur ces pôles, les dispositions réglementaires du PLUi veilleront à assurer le déploiement d'équipements de rayonnement d'échelle communale (de type école primaire, relais d'assistantes maternelles, poste/agence postale, maison communale/maison des associations, CCAS).

### 3.7 Inscrire le territoire dans l'ère numérique

**Poursuivre et accompagner le déploiement et un accès performant au haut débit et aux technologies numériques** (en lien avec la stratégie globale d'aménagement numérique portée par le département) sur l'ensemble du territoire afin de conforter la qualité de l'offre de service à la population, aux acteurs économiques, ainsi que l'émergence de formes nouvelles d'économie en lien avec les NTIC<sup>10</sup> (télétravail, la santé à distance...).

---

<sup>10</sup> nouvelles technologies de l'information et de la communication

## *Maîtrise d'œuvre*



21, rue Lesdiguières - 38000 Grenoble  
Tél. : 04 76 28 86 00 • Fax : 04 76 28 86 12  
[accueil@aurg.asso.fr](mailto:accueil@aurg.asso.fr)  
[www.aurg.org](http://www.aurg.org)