

PLAN LOCAL D'URBANISME DU TOUVET

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durable**

**Vu pour être annexé à délibération du Conseil Municipal en date
du
approuvant le Plan Local d'Urbanisme**

Le Maire,



Décembre 2007

« Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune » (Article L 123-1 du Code de l'urbanisme).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable présente le projet de l'équipe municipale pour les années à venir. Il est élaboré à partir du diagnostic de la commune qui a mis en évidence les enjeux en termes d'aménagement et de développement.

S'il n'est pas opposable directement aux tiers, il constitue néanmoins la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme. Ainsi le règlement comprenant un document écrit et des documents graphiques ainsi que les orientations d'aménagement traduisent réglementairement le projet communal. Ils doivent donc être cohérents avec les orientations et objectifs affichés dans le PADD.

Le projet communal se décline en deux grands axes :

- Axe 1 : Le Touvet, une identité villageoise à haute valeur patrimoniale ;
- Axe 2 : Le Touvet, un bourg vivant à taille humaine.

AXE 1 : LE TOUVET, UNE IDENTITE VILLAGEOISE A HAUTE VALEUR PATRIMONIALE

La commune du Touvet bénéficie d'une image de « village de charme ». Cette image et cette identité sont principalement liées au **cadre de vie remarquable**, façonné à la fois par les éléments naturels, et par les hommes au fil des ans. Il s'agit dans le Plan Local d'Urbanisme **d'optimiser ce capital** et de penser le développement de la commune en **prenant en compte et en préservant les spécificités naturelles, agricoles, architecturales et urbaines du Touvet**.

1. Préserver un territoire principalement agricole et forestier

Définir une vocation claire aux espaces agricoles

Les espaces agricoles, ceux de plaine comme ceux de coteaux sont des espaces particulièrement sensibles : ces espaces, favorables à l'assise du développement urbain résidentiel ou économique sont soumis à une pression urbaine importante qui fragilise la viabilité économique des exploitations agricoles présentes. Il s'agit dans le PLU de **pérenniser la vocation agricole des espaces cultivés et de prairies** en définissant une vocation claire à ces espaces. En préservant l'outil de travail des exploitations agricoles, la commune souhaite pérenniser les exploitations agricoles existantes et permettre l'installation éventuelle de nouveaux exploitants.

Par ailleurs, l'espace agricole est un espace de production, d'élevage et non une zone vide qui peut recevoir tout type d'occupation du sol. Il s'agit donc dans le PLU de **limiter fortement les occupations et utilisations du sol admises en zone agricole**.

Limiter l'enclavement des exploitations agricoles

En outre, la qualité des espaces agricoles est liée à la présence d'exploitations agricoles dynamiques et viables économiquement. Il s'agit dans le PLU de **ne pas entraver le fonctionnement et le développement des exploitations** présentes sur le territoire communal en évitant d'enclaver les bâtiments agricoles et notamment ceux d'élevage par une extension du développement urbain à proximité.

Matérialiser des limites à l'urbanisation

Afin de circonscrire le développement urbain de la commune, le PLU veille à **matérialiser des limites à l'urbanisation**. Ainsi le PLU reprend le principe des limites stratégiques inscrites dans le Schéma Directeur de la région grenobloise. La zone économique et le bourg sont bordés par des limites stratégiques permettant de pérenniser l'espace agricole dans la plaine.

Pour une lisibilité de ces limites, il est nécessaire de préserver certains éléments naturels et physiques existants (fossés, chemins) ou de les constituer (plantation réalisées avec des essences végétales adaptées au secteur, ...).

Faciliter la gestion de la forêt de coteau

La forêt de coteau est également un espace de production. Il s'agit dans le PLU de **faciliter la gestion** de cet espace en permettant par exemple d'accéder aux parcelles, d'aménager des aires de stockage de bois, des pistes forestières.

2. Préserver les paysages et maintenir la biodiversité

Protéger les milieux naturels remarquables

La commune du Touvet compte sur son territoire des milieux naturels remarquables comme le marais de la Frette et la forêt alluviale située au bord de l'Isère. Or, ces espaces sont fragilisés par la proximité des activités humaines (cultures, dépôts de déchets,...). Il est donc nécessaire de les **protéger à long terme**.

Préserver les corridors écologiques

La richesse du patrimoine naturel de la commune du Touvet repose également sur la diversité des espaces et des milieux : alternance espaces ouverts/espaces fermés, diversité d'occupation du sol, structuration des espaces par des haies, arbres, chantournes. Ce large panel de milieux et d'espaces non bâtis est favorable au maintien de la biodiversité comme l'attestent les axes de passage de faune ainsi que les différents corridors écologiques et hydrologiques identifiés dans le diagnostic. Il s'agit donc dans le PLU de **préserver la structure paysagère et les éléments naturels qui conditionnent le maintien de la biodiversité en :**

- préservant une large coupure verte entre la Conche et la Frette pour **assurer une continuité entre milieux naturels** et assurer une libre circulation de la faune ;
- **protégeant les haies, chantournes, arbres isolés,...dans la plaine agricole** qui constituent des éléments repères pour la faune ;
- **préservant une zone naturelle le long des corridors hydrologiques** définis au Schéma Directeur de la région grenobloise : le long du Bresson et de la grande chantourne, ...

3. Assurer un développement urbain qualitatif et maîtrisé

Prendre en compte la ressource en eau

Prendre en compte l'environnement dans les choix d'urbanisation implique de s'assurer de préserver les ressources naturelles de la commune et notamment la ressource en eau. C'est une ressource fragile qu'il est nécessaire de **protéger de toute forme de pollution**. La définition des zones urbaines ou à urbaniser tiendra compte des différents périmètres de protection des captages ainsi que des préconisations établies par l'hydrogéologue dans le cadre du dossier de mise en conformité des périmètres de protection du captage d'eau potable. Ainsi, les périmètres immédiats et rapprochés prédéfinis seront classés en zone naturelle.

Limiter l'étalement urbain

S'il n'est pas maîtrisé, le développement urbain de la commune du Touvet pourrait rapidement s'étaler comme une tache d'huile sur les coteaux entre la Conche et la Frette. Or, ce mode de développement remettrait en cause la structure urbaine et fonctionnelle de la commune. Afin de préserver un centre village et des hameaux distincts, le PLU s'attache à **maintenir une large coupure à l'urbanisation entre la Frette et la Conche**.

Le développement urbain de la commune tel qu'il est envisagé vise à **conforter prioritairement le centre – bourg et les secteurs proches** où les dessertes en réseaux sont assurées. Ce mode d'urbanisation a pour objectif de limiter les déplacements automobiles internes en rapprochant les habitants des lieux d'animation et de vie (école, commerces et services, ...) et à rentabiliser les équipements collectifs existants. Il s'agit dans le PLU **d'offrir les conditions nécessaires à l'optimisation du foncier disponible** pour l'implantation des nouvelles constructions. Ce mode de développement

ne signifie pas pour autant développer une promiscuité. Les règles de constructions veilleront à respecter l'intimité et l'espace de vie de chacun.

Par ailleurs, le Schéma Directeur de la région grenobloise a défini une enveloppe foncière potentiellement urbanisable à l'horizon 2020. La commune souhaite **préserver des potentiels de développement urbain pour les générations futures** et donc de ne pas consommer l'ensemble de l'enveloppe définie notamment au niveau des hameaux de la Frette et la Conche.

Inscrire l'urbanisation dans son environnement

Le PLU doit **veiller à la greffe harmonieuse de l'urbanisation** à venir avec l'environnement naturel. Chaque terrain a des caractéristiques propres qu'il convient de prendre en compte. Il s'agit notamment :

- pour l'aménagement de la zone d'activité, de conserver les caractéristiques paysagères du site et son actuel usage de lieu de promenade en aménageant notamment une coulée verte sur le chemin du Bresson, en préservant la structure végétale de la plaine ;
- de prendre en compte les points de vue et perspectives visuelles sur quelques éléments patrimoniaux remarquables : maisons fortes, château, église, prairies ouvertes, ...
- de prendre appui sur les éléments patrimoniaux comme les fossés, alignements d'arbres pour établir un maillage des cheminements piétons.

Préserver des perspectives sur le bourg en traitant les entrées de ville

Les entrées du bourg du Touvet sont encadrées au nord et au sud essentiellement par des zones à caractère économique et à l'est par des espaces agricoles. La préservation des perspectives sur le centre village

depuis les axes de déplacements est essentielle pour conserver une mise en valeur des éléments patrimoniaux de la commune comme le Château ou l'église. Il s'agit donc dans le PLU de **préserver ces cônes visuels** par la définition d'une zone non aedificandi le long de la RD 29 et le maintien de prairies ouvertes autour du Château. Le **maintien d'une zone de recul le long des principales infrastructures de déplacements** (RN 90 et RD 29) complétera ces dispositions.

Par ailleurs, il s'agit donc **de se donner les moyens d'encadrer les constructions** ou/et réhabilitations des bâtiments existants, à réserver des espaces pour l'aménagement de voirie,... Une politique de gestion des espaces non bâtis situés au bord des infrastructures participera à la requalification des zones économiques adjacentes.

Insérer harmonieusement les constructions dans leur environnement urbain en préservant les ambiances

L'insertion des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et naturel existant passe également par **l'adoption de règles plus qualitatives visant à préserver les ambiances urbaines par :**

- une réelle prise en compte de la topographie locale et une inscription de l'urbanisation dans la pente ;
- une gestion des implantations et des volumes des constructions futures adaptées au bâti environnant ;
- la définition de quelques règles de base pour la gestion de l'aspect extérieur des constructions ;
- la préservation de la majeure partie des éléments naturels et patrimoniaux existants sur la parcelle : arbres, haies, murs, ;

A ce titre, l'aménagement de la zone d'activités devra répondre aux mêmes exigences que les zones d'habitat en termes de qualité des aménagements extérieurs, d'aspect extérieur des constructions, de traitement des espaces publics, d'implantation du bâti.

4. Préserver et mettre en valeur le patrimoine remarquable et le petit patrimoine

Préserver le patrimoine bâti historique et culturel

La commune du Touvet dispose d'un patrimoine historique particulièrement riche et varié qui constitue le fondement de son identité. Les maisons fortes et le Château constituent des éléments patrimoniaux majeurs qu'il convient de **préserver et de mettre en valeur** en leur permettant d'être réhabilités ou aménagés dans le respect des constructions originelles.

De plus, le PLU s'attache à **préserver la richesse et la diversité du petit patrimoine** comme les murs et murets et du patrimoine bâti en les répertoriant et précisant les conditions de leur réhabilitation.

Définir une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

Une grande partie du centre bourg est aujourd'hui couverte par un périmètre de protection des abords de Monuments Historiques. La commune du Touvet s'est engagée dans la **définition d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)**. Cette démarche vise à améliorer la protection du patrimoine remarquable du Touvet et de permettre à la commune une meilleure gestion de celui-ci. La ZPPAUP fixe une règle du jeu claire qui comprend à la fois la délimitation d'un périmètre de protection adaptée aux enjeux architecturaux, urbains et paysagers et la définition de règles et de recommandations qui serviront de guide à la commune, aux pétitionnaires et l'Architecte des Bâtiments de France.

AXE 2 : LE TOUVET, UN BOURG VIVANT A TAILLE HUMAINE

La commune du Touvet tient une place particulière au sein du Grésivaudan : **c'est un pôle urbain**. Cela signifie que la commune se doit notamment de développer une offre en logements qui permette de répondre aux besoins du secteur au regard des emplois qui seront créés par l'extension de la zone d'activité actuelle. Ce développement résidentiel doit se faire en préservant les caractéristiques naturelles et agricoles de la commune ainsi que **les finances et le fonctionnement communal**.

Par ailleurs, la commune du Touvet jouit d'une vie locale animée. L'animation du bourg est permise à la fois par les hommes - les habitants qui y résident, les personnes qui y travaillent, les commerçants, les entrepreneurs, les associations- et par des lieux - places, rues, marché, équipements publics. Il s'agit pour la commune de se développer en préservant cette qualité. C'est pourquoi, il est nécessaire :

- de préserver le lien social entre les habitants ;
- de conserver l'animation du bourg ;
- de permettre à la population locale de rester sur la commune, et à celle qui n'est pas encore là, de pouvoir venir s'y installer ;

1. Préserver le lien social entre les habitants

Croître progressivement

La préservation du lien social entre les habitants passe par une intégration progressive des nouveaux habitants d'un point de vue social et des nouvelles constructions d'un point de vue urbain, paysager et environnemental. Il s'agit donc pour la commune de **croître progressivement** afin de laisser le temps à la commune de « digérer » son développement urbain et démographique. Pour ce faire, le

développement urbain doit être maîtrisé **en phasant dans le temps l'ouverture à l'urbanisation** des secteurs définis comme potentiellement urbanisables.

Maintenir la diversité des fonctions de la commune

Le PLU vise à organiser le développement des équipements collectifs, des commerces, services, de l'emploi par l'aménagement et le développement de la zone d'activité communale et intercommunale parallèlement et concomitamment au développement des logements.

L'aménagement et le développement des zones d'activités communale et intercommunale situées en deçà de la RN 90 dans la plaine sont des projets prioritaires pour la commune.

Cette zone économique comprend dans sa partie ouest un secteur dévolu aux activités commerciales. Il s'agit dans le PLU **d'éviter une forte concurrence commerciale entre le centre bourg et ce secteur** en encadrant et définissant la nature des commerces et services pouvant y être accueillis.

2. Préserver et développer l'animation du centre bourg

Développer une clientèle de proximité

Il s'agit dans le PLU de **permettre un développement urbain au plus près des commerces, services et équipements publics** pour favoriser une accessibilité piétonne et développer une clientèle de proximité pour les commerces et services du centre bourg.

Parallèlement, il s'agit **d'inciter les habitants de la commune à recourir à des modes de déplacements doux (pieds/vélos/...)**

pour les déplacements internes au bourg en aménageant des cheminements sécurisés et confortables qui relient les différents quartiers de la commune aux principaux pôles d'animation de la commune (écoles, commerces de la Grande rue, salle du Bresson,...).

Il s'agit également d'aménager des espaces de stationnement calibrés et sécurisés (tant pour le piéton que pour l'automobiliste).

Aménager des lieux de convivialité et de rencontre

La commune compte deux places publiques où se rencontrent les habitants : la place de l'Eglise et la place Didon. Aujourd'hui, ces places sont essentiellement occupées par du stationnement automobile. De même, la Grande Rue, véritable colonne vertébrale du centre bourg est actuellement peu adaptée aux déplacements piétons. Il s'agit donc de **concevoir un aménagement plus qualitatif** de ces espaces où cohabitent les différents usages dans un souci de sécurité et d'agrément.

La commune comprend également d'autres espaces publics au caractère plus récréatif qu'il convient de **requalifier pour permettre une appropriation plus importante par les habitants** : le Clos Schmitt, le parking Plaussu.

Enfin, l'animation du bourg est en partie liée au dynamisme du tissu associatif présent sur la commune. Or, ce dernier souffre d'un manque de locaux adaptés aux activités proposées. Il s'agit pour la commune **d'offrir des conditions d'hébergement plus adaptées**. La restructuration du quartier de la gare devrait permettre une redistribution des locaux municipaux à moyen et plus long terme.

3. Accueillir une nouvelle population et permettre aux Touvetains de rester sur leur commune

Avoir un développement résidentiel en adéquation avec les capacités des équipements collectifs

La commune du Touvet se fixe pour objectif la mise sur le marché de **350 à 400 logements supplémentaires à l'horizon 2020** soit entre 25 à 30 logements en moyenne par an. Ce potentiel de logements nouveaux sera assuré par la construction de logements neufs mais aussi la réhabilitation de locaux et bâtiments existants. La population du Touvet devrait compter environ 3700 habitants à l'horizon 2020.

Ce rythme de croissance correspond au rythme de croissance que la commune a connu entre 1990 et 1999. Ainsi, les effectifs scolaires ne devraient pas connaître de hausse trop brutale qui nécessiterait l'extension des locaux existants.

Par ailleurs, la commune **accompagne ce développement urbain** par :

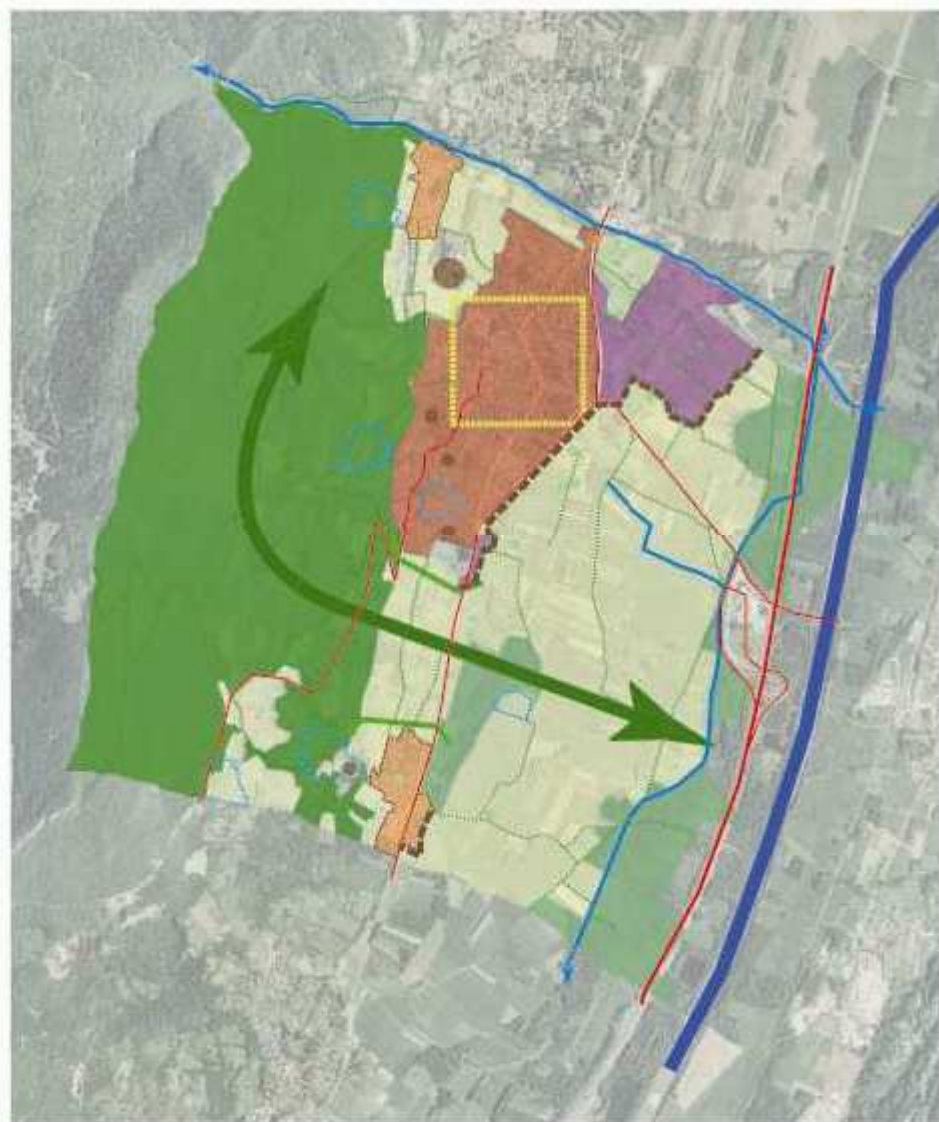
- le captage d'une nouvelle source d'eau potable située dans la plaine qui assurera l'alimentation en eau des nouvelles constructions en complément des ressources actuelles ;
- la mise en séparatif du réseau d'assainissement réalisée parallèlement à la construction de la station d'épuration pour une meilleure gestion des effluents.

Développer une plus forte mixité sociale










La pression immobilière et foncière qui sévit actuellement dans le Grésivaudan génère une sélectivité de plus en plus forte au marché immobilier et foncier. Pour préserver l'animation de son bourg et jouer son rôle de pôle urbain à l'échelle du Grésivaudan, la commune doit pouvoir accueillir un plus large panel de population (diversité dans les âges, dans l'emploi exercé et les revenus,...). Il s'agit donc pour la commune du Touvet de **diversifier son offre en logement** dans les

formes (habitat individuel, intermédiaire, collectif), dans la typologie (du T1 au T5/6), dans le mode d'occupation (location privée, location aidée, accession privée/accession aidée).

La commune du Touvet compte aujourd'hui peu de logements sociaux au regard de son parc total de résidences principales : 7% de logements sociaux. Bien que non soumise à l'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains qui fixe la part de logements sociaux à 20% pour les communes de plus de 3500 habitants comprise dans une agglomération de plus de 50000 habitants, la commune souhaite augmenter sa part de logements locatifs sociaux pour accueillir et maintenir sur place les ménages les plus jeunes mais aussi les ménages âgés. Il s'agit pour la commune de **veiller à la répartition et l'intégration de ces opérations sur son territoire** pour éviter toute forme de stigmatisation.



Armature des espaces agricoles et naturels

-  Espace dont la vocation agricole est affirmée
-  Sièges et bâtiments d'exploitation aux capacités de fonctionnement à préserver
-  Milieu naturel remarquable à protéger
-  Milieu forestier où la gestion doit être facilitée
-  Zone de passage de grande faune à maintenir
-  Corridors hydrologiques à protéger
-  Ressources en eau à préserver
-  Limites à l'urbanisation à inscrire dans le paysage
-  Chemins piétons à préserver et à entretenir

Organisation des espaces urbains

-  Espace urbain central : espace de développement prioritaire. Requalification des espaces publics, diversité des fonctions urbaines, préservation du patrimoine bâti et du petit patrimoine, optimisation du foncier disponible
-  Secteur cœur de bourg : requalification des espaces publics, réorganisation des équipements publics, développement de l'appareil commercial
-  Hameaux : préservation des ambiances urbaines et de la lisibilité du hameau dans le paysage
-  Espace économique : encadrement des activités commerciales, revalorisation de la zone économique existante, aménagement public et privé de qualité
-  Zone verte de détente et loisirs
-  Principaux éléments du patrimoine bâti à mettre en valeur