

PLAN LOCAL D'URBANISME DU TOUVET

MODIFICATION N°8

Orientations d'aménagement et de programmation

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 11 septembre 2023 approuvant la modification n°8 du PLU



Le Maire, Laurence THERY



PLAN LOCAL D'URBANISME DU TOUVET

MODIFICATION N°4

Orientations d'aménagement

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Municipal en date du :

Le Maire



Septembre 2016

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat : « *Les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

La commune du Touvet a défini deux grands secteurs destinés à être aménagés à court et moyen terme :

- le secteur de la zone mixte du Bresson ;
- le secteur de la Combe.

Les orientations d'aménagement constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur le secteur en question en précisant **les objectifs et les principes d'aménagement de la zone.**

Il ne s'agit pas d'imposer un aménagement portant sur l'ensemble du secteur. Elles présentent un schéma d'aménagement global destiné à **assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations d'aménagement ou de constructions.**

Elles constituent des éléments de dialogue avec les opérateurs privés qui doivent, dans un rapport de compatibilité, **respecter l'esprit des intentions d'aménagement exprimées par la collectivité publique.**

Ces opérations devront être compatibles (dans l'esprit) avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement des deux secteurs concernés.

Localisation des secteurs soumis à orientation d'aménagement



ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1 : LA ZONE MIXTE DU BRESSON

Objectifs de l'aménagement de la zone :

- Maintenir les multiples usages du site en préservant notamment ses spécificités paysagères ;
- Revaloriser la zone économique existante au vue de l'aménagement de la zone économique intercommunale dont les objectifs en terme qualitatifs sont forts ;
- Accueillir :
 - Des activités artisanales, industrielles mais aussi tertiaires correspondant à la vocation « mixte » du Schéma Directeur au niveau de la zone économique communale ;
 - Des activités de recherche répondant à la vocation « innovation » du Schéma Directeur au niveau de la zone intercommunale ;
 - Des activités commerciales dont l'activité n'entre pas en concurrence avec celles du centre bourg ;
- Phaser l'aménagement de la zone dans le temps ;
- Organiser les circulations automobiles et piétonnes.

Superficie du tènement par vocation :

- Espace commercial et de services : environ 8.5 ha
- Espace économique mixte (artisanale et industrielle et tertiaire) : environ 34 ha
 - dont ZAC intercommunale : environ 10 ha
- Zone verte (espace sport, loisirs, détente) : environ 10 ha

Principe d'aménagement :

1/ Préserver la multiplicité des usages du secteur

- Définir clairement les vocations des sous-secteurs du site :
 - espace commercial et de services ;
 - espace économique mixte comprenant la zone économique communale existante, le ZAC intercommunale et les marges de manœuvre à moyen terme ;
 - zone verte : espace de détente et de loisirs.
- Préserver les itinéraires de promenade et leur qualité actuelle ainsi que les milieux naturels de la zone :
 - conforter 3 coulées vertes servant d'appui pour les continuités piétonnes ;
 - affirmer le Bresson comme **corridor écologique** : préservation d'une zone naturelle le long du Bresson, implantation des constructions avec un recul par rapport à l'axe du torrent ;
- Aménager des **liaisons piétonnes sécurisées** entre le bourg et la zone (traversée de la RD 1090) ;

2/ Organiser le tissu urbain à partir d'un maillage viaire hiérarchisé

- Créer un **maillage viaire hiérarchisé** autour
 - de deux voies principales structurantes servant au transit des véhicules dans la zone ;
 - de voies secondaires servant de desserte riveraine.

Ce maillage viaire implique la création de voies nouvelles et la requalification de voies existantes.

- Aménager des accès automobiles sécurisés sur la RD 29 et sur la RD 1090 ;
- Constituer des **fronts « urbains »** le long des deux voies principales et des deux voies secondaires servant de liaisons entre les voies principales.
- **Préserver et renforcer les 3 coulées vertes** d'orientation est/ouest servant d'appui aux continuités piétonnes et établissant un lien entre le bourg, la zone économique et la plaine agricole en renforçant la **structure végétale existante** ;
- Compléter ce dispositif par des cheminements piétons hors voirie (liaison vers le chemin de l'empereur).

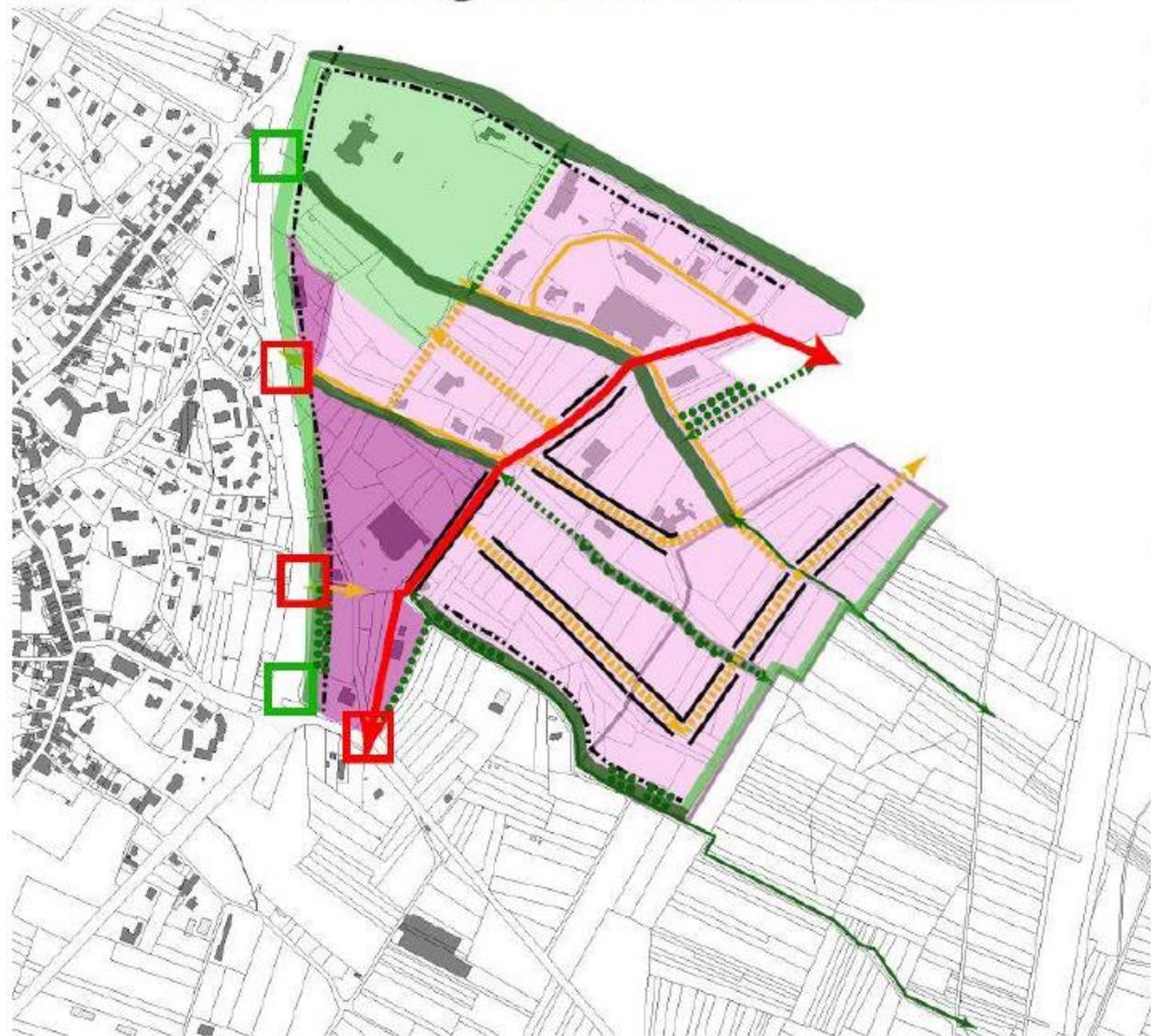
3/ Inscrire l'urbanisation dans le site

- Préserver des **vues remarquables** sur le château et sur Belledonne notamment par :
 - une différenciation des hauteurs des constructions admises entre le cœur de la zone et à proximité de la RD 1090 : plus petits volumes à proximité de la RD 1090 ;

- une prise en compte du micro relief par les futures constructions pour favoriser une implantation des constructions en terrasse ;
- l'instauration ou la préservation de cheminements dans l'axe du château.

- Améliorer la **qualité paysagère de l'entrée de ville** nord de la commune en traitant les façades sur la RD 1090 par un aménagement paysager de qualité :
 - maintien d'une zone de recul des constructions le long de la RD 1090 ;
 - aménagement d'une zone plantée le long de la RD 1090 ;
 - préservation des alignements d'arbres existants au niveau de la zone commerciale.
- Matérialiser une **zone de transition** entre la zone d'activités et le secteur agricole (limites stratégiques du SDRG) par le maintien de la végétation existante et la mise en œuvre de zones tampons non constructibles entre l'espace économique et l'espace agricole (bandes plantées), conforter cette zone dans sa limite parallèle à la RD 29 par le maintien d'un cheminement et la plantation de ses abords ;
- Aménager les principaux axes viaires, l'espace extérieur des parcelles privatives (aires de stationnement notamment) de manière à **minimiser les rejets d'eaux de ruissellement dans le réseau communal**. Intégrer cette contrainte technique par des **aménagements paysagers de qualité** (surface minimale plantée, noues pour recueillir les eaux, utilisation de matériaux de revêtements de sols perméables) ;
- **Prendre en compte les préconisations du PPR** pour les constructions au regard de l'exposition du site au risque torrentiel (aléa faible).

Orientation d'aménagement : secteur du Bresson



Légende :

- Voirie primaire existante
- Voirie secondaire existante
- ⋯ Voirie secondaire à aménager/à créer
- Cheminements piétons existants à conserver
- ⋯ Cheminements piétons à créer
- Accès à aménager
- Traversée piétonne à sécuriser
- Coulée verte à préserver
- ⋯ Alignements d'arbres à préserver
- Aménagement paysager des zones de recul
- - - Zone de recul
- Principe d'implantation du bâti par rapport à la voie
- Aire de loisirs, de sports
- Zone à vocation économique mixte
- Zone à vocation économique autorisant les commerces
- Périmètre de la ZAC intercommunale

Superficie du tènement : environ 1.1 ha

Objectif de l'aménagement de la zone :

Etoffer le hameau de la Combe par des constructions à caractère résidentiel en préservant l'organisation et l'ambiance urbaines du hameau.



Principe d'aménagement :

1/ Organiser les circulations et les déplacements :

→ Créer un nouveau maillage viaire :

- Desserte de l'ensemble des parcelles à partir d'un **accès unique sur le chemin de Beaumont** nécessitant le réaménagement d'une partie du chemin de Beaumont et l'aménagement du carrefour avec la RD 29. Les voiries nouvelles devront respecter le micro-relief (installation sur les replats) pour limiter les impacts visuels et prendre en compte la présence de l'ancien réservoir des Combes. Cette nouvelle voirie devra être dimensionnée comme une voirie de desserte secondaire servant à desservir l'ensemble des logements qui seront construits sur cet axe ;
- Préservation et réaménagement des cheminements piétons existants ;

→ Traiter l'entrée de ville au niveau de l'aménagement du carrefour

2/ Inscrire l'urbanisation dans le site :

→ **Conforter un cœur de hameau au niveau des constructions existantes :**

- par l'implantation de constructions nouvelles présentant des volumes identiques à ceux existants (RDC + 2 étages + combles) ;
- par une implantation des constructions au plus près de la voie : alternance pignon sur rue et gouttereau sur rue.

→ **Prendre en compte la topographie locale et l'orientation dans les choix d'implantation des constructions :**

- pour les constructions inscrites dans les secteurs les plus en pente : adoption d'une organisation en terrasse ;
- implantation des constructions au plus près des limites de propriété nord est pour bénéficier d'une exposition sud-ouest pour les espaces de vie et les jardins ;

→ **Préserver les allées de tilleuls** pour limiter l'impact des constructions et préserver la mise en scène des bâtiments existants.

→ **Préserver la vue sur la maison forte de la Bayette** depuis la RD 29, la conforter depuis le nouvel axe.

→ Adopter une **gestion adaptée des eaux pluviales** pour limiter les risques de ravinement et de ruissellement (recueil des eaux pluviales dans le réseau séparatif)

3/ Préserver la ressource en eau

→ **Préserver une zone non aédificandi en aval du puits d'une des sources des Combes afin de réaliser les travaux nécessaires à l'exploitation de cette ressource en eau potable.**

Orientation d'aménagement : secteur de la Combe

Schéma de synthèse (issu de la modification n°8, sept 2023)



Légende :

-  Voirie secondaire à créer
-  Accès à aménager
-  Entrée de ville à traiter
-  Cheminements piétons existants à conserver
-  Alignements d'arbres à préserver
-  Espace boisé à préserver
-  Front bâti à privilégier
-  Coeur de hameau à conforter
-  Zone de non aedificandi
-  Périmètre du secteur concerné par l'orientation d'aménagement

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 : LA CONCHE

Superficie du tènement : environ 5 000 m²

Zonage UH : zone urbaine de hameau

Objectifs de l'aménagement de la zone

Etoffer le quartier de la Conche tout en préservant le cadre résidentiel et l'organisation du secteur en hameau.



Sans qu'il soit fait référence à une procédure particulière, l'urbanisation du périmètre de l'OAP devra être réalisée dans le cadre d'un projet global, à travers une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Principes d'aménagement et de programmation

1/ Organiser les circulations et les déplacements

→ Créer un maillage viaire capable d'accueillir un renforcement de la circulation :

- Prévoir une desserte de l'ensemble du futur projet à partir d'un accès unique depuis le nord du tènement par la rue de Gagnoux.

L'accès depuis la rue de Gagnoux est à privilégier par rapport à la rue de la Conche, car son dimensionnement permet de desservir un projet d'aménagement. La rue de la Conche est trop étroite pour pouvoir absorber une augmentation du flux routier. La voirie d'accès de la rue de Gagnoux depuis la voie de l'ancien Tram admet plus facilement une augmentation du flux de circulation pour desservir ce secteur.

Les voiries nouvelles devront respecter la topographie du terrain en limitant les impacts visuels et en prenant en compte la présence du périmètre de captage à proximité.

- Les voies de desserte devront être doublées d'un cheminement piéton afin d'assurer la perméabilité du quartier et de favoriser les cheminements doux.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 : LA CONCHE

2/ Inscrire l'urbanisation dans le site / Formes urbaines

- Optimiser la constructibilité des parcelles tout en préservant le caractère villageois de la Conche
- Proposer des formes bâties de type habitat intermédiaire avec des typologies de logements variées afin de renforcer la mixité sociale du secteur.
- L'habitat individuel de type pavillonnaire n'est pas autorisé.
- Le stationnement sera intégralement enterré ou semi-enterré.
- Chaque logement disposera d'un espace extérieur privatif (jardin ou grande terrasse ou balcon), d'une surface minimale de 15 m².

3/ Consommation de l'espace / principes de densité

- Une densité de 12 à 15 logements sur les 5000 m² de foncier identifié est à respecter, dont 3 logements locatifs sociaux à minima, pour une surface de plancher indicative comprise entre 1 200 et 1 800 m².
- Hauteurs indicatives : R+1+attique ou R+1+combles ou R+2
- Le coefficient d'emprise au sol du secteur est de 40 % conformément au règlement du PLU.

4/ Préserver le paysage et les espaces verts

- Des espaces arborés sont présents sur le site. Il convient de les préserver au maximum pour garantir une intégration paysagère du projet et pour créer des masques vis-à-vis des tènements voisins déjà urbanisés, de manière à conserver la qualité de vie et la tranquillité du voisinage.

- Une proportion de 30 % minimum d'espaces verts de pleine terre sera préservée.
- La topographie et la géographie du lieu doivent être prises en compte. La pente naturelle est une composante à mettre en valeur en termes d'architecture et de gestion des eaux pluviales. La co-visibilité entre le site du projet et la maison forte de la Conche est aussi à prendre en compte.
- Les vues sur le grand paysage seront à valoriser.

Prescriptions et orientations environnementales

1/ Préserver la ressource en eau et gérer les eaux pluviales

- Le terrain est situé en limite du périmètre de captage d'eau potable et en partie en secteurs Bg1, v et Bv du plan de prévention des risques naturels (PPRN), correspondant à des risques de glissements de terrain et de ruissellements sur versants. L'infiltration des eaux dans le sol (et donc les puits perdus) y est interdite, notamment.

Ainsi, il convient d'avoir une attention particulière sur la gestion des eaux pluviales et de ruissellement sur le terrain.

=> Prévoir des aménagements limitant au maximum l'imperméabilisation des sols,

=> Prévoir une rétention des eaux pluviales à la parcelle avec un débit de fuite maximal adapté à la capacité du réseau existant,

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 : LA CONCHE

=> Créer des aménagements d'une capacité suffisante pour garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau existant,

=> Pas d'eaux usées nouvelles dans le réseau unitaire.

- La question de la gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une étude spécifique à l'échelle du site et d'un échange préalable au dépôt d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager avec les services compétents.
- Les eaux pluviales seront gérées prioritairement en surface. La récupération des eaux pluviales pour des usages extérieurs est obligatoire.

2/ Performances énergétiques et bilan carbone

Les objectifs suivants devront être visés.

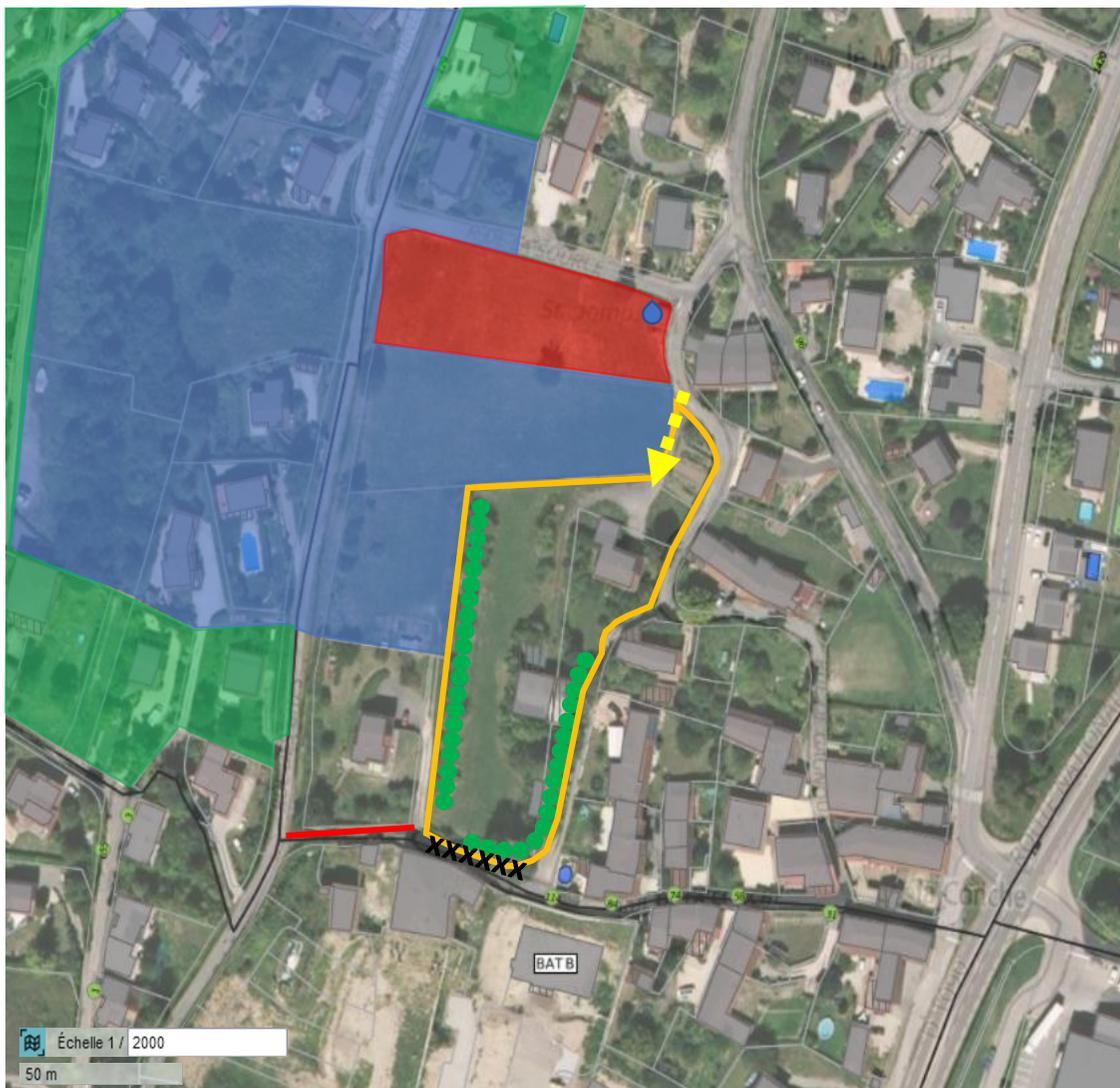
- 100 % des logements devront être traversants ou bi-orientés
- Besoins de chauffage maxi : 20 kWh/m².an
- 50% minimum des besoins énergétiques globaux du projet devront être couverts par des énergies renouvelables
- Couverture de 50% minimum des besoins d'eau chaude sanitaire par le solaire ou installation photovoltaïque produisant 20 kWh/m².an minimum

3/ Gestion des déchets

- Prévoir des aires de compostage collectif à l'échelle de l'ilot ou du projet.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 : LA CONCHE

Synthèse du projet d'OAP



Légende :

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
-  Principe d'accès à respecter
-  Alignements d'arbres à préserver
-  Élément de patrimoine protégé (source / station de pompage de Gagnoux)
-  Périmètre de captage immédiat
-  Périmètre de captage rapproché
-  Périmètre de captage éloigné
-  Passage à talon (cheminement piéton)
- XXX** Pas d'accès viaire depuis la rue de la Conche (voirie insuffisamment dimensionnée)

Orientations principales :

- Accès depuis la rue de Gagnoux
- Densité de 12 à 15 logements sur les 5000 m² de foncier (dont 3 logements locatifs sociaux à minima).
- Habitat intermédiaire
- Préserver des espaces végétalisés (30% minimum de pleine terre) pour favoriser l'intégration paysagère, le confort d'été et limiter les impacts sur le voisinage

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 : LA CONCHE

Ambiances



OAP n°5 : ORIENTATION THÉMATIQUE « CLÔTURES ET AMBIANCE URBAINE »

Principes

Les clôtures représentent des éléments visuels importants dans le paysage urbain.

Elles sont bien souvent la première perception de l'espace privatif depuis le domaine public.

Elles contribuent à définir la limite entre l'espace public et l'espace privatif, notamment lorsque le bâti n'est pas aligné sur la voirie.

Les secteurs plus résidentiels du Touvet sont fortement impactés par la mise en place de clôtures. En effet, elles permettent au particulier de délimiter plus précisément les limites de sa propriété.

Elles peuvent avoir à la fois une valeur symbolique, technique ou même esthétique.

Le code de l'urbanisme, à travers l'article R 421-12, indique que : « doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture ».

Les règles d'urbanisme sur Le Touvet sont multiples du fait de la présence d'un périmètre patrimonial à préserver (abords du château) et de l'existence de plans de prévention des risques (PPRN et PPRI). Ainsi, afin d'accompagner les pétitionnaires dans l'identification des choix en matière de clôture et pour compléter le règlement du PLU et des PPR, il apparaît opportun de mettre en place une OAP spécifique pour les clôtures.

Pour toutes ces raisons, le traitement des clôtures nécessite une attention particulière que ce soit au niveau du style, des matériaux, de la végétation ou même de la hauteur.

Il s'agit par ailleurs d'harmoniser les règles relatives aux clôtures dans le règlement, en cohérence avec l'OAP, comme par exemple :

- Harmoniser les règles entre les zones A et N
- Intégrer la prise en compte des risques en zone A
- Ajouter la règle sur le lien avec la circulation en zones A et N (afin d'éviter les gênes pour la circulation)
- Modifier la règle de hauteur maximale des clôtures en zone UB, pour la ramener à 1,60m, en cohérence avec les zones UA et UH.

Orientations

Tout projet de clôture devra prendre en compte les orientations de la présente OAP thématique, définies dans les pages suivantes :

- tableau de synthèse et
- images de référence montrant les exemples à suivre (symboles verts) et à ne pas reproduire (symboles rouges).

Et se référer également au règlement de la zone correspondant au projet.

OAP n°5 : ORIENTATION THÉMATIQUE « CLÔTURES ET AMBIANCE URBAINE »

Les grands principes	Choix retenus pour la présente OAP / à respecter pour tout projet
Type de clôtures à privilégier : grillage ou muret + grillage	Muret : hauteur maximale de 60 cm Hauteur max de la clôture (grillage seul ou muret + grillage): 1,60 mètre
Type de mur : Pas de mur sauf rénovation ou création de mur de type traditionnel (en pierres)	Pas de mur sauf rénovation mur type traditionnel en pierres
Type de muret : max 90 cm enduit ou crépis	60 cm maximum
Coloris grillage : plutôt vert	Grillage en treillis soudé : vert
Coloris mur/muret : tons naturels clairs	Tons naturels clairs
Matériau bois : autorisé si ajouré et privilégier plutôt des pans verticaux	Pans verticaux (pans horizontaux proscrits) Bois à privilégier Ajourés (50% minimum de transparence exigée)
Hauteur : <ul style="list-style-type: none"> • 1m60 en zone UA/UB/UH • 1m30 en zone A et N (exception 1m60 autour des habitations existantes) • 2m en zone UI 	1,60 mètre pour toutes les zones
Zone PPR : <ul style="list-style-type: none"> • Sur certains zonages de risques, notamment Bt1, Bg1, Bg2, RI, RT, RV, RG, RP (cf. carte des risques) : pas de murs ni murets pour permettre le libre écoulement des eaux. • Sur les autres secteurs : à étudier en fonction de la situation du site (pente...) 	En zones Bt1, Bg1, Bg2, RI, RT, RV, RG et RP: pas de muret
Question des clôtures anti-bruit : Travail à mener au niveau du végétal (pas de dérogation)	/

OAP n°5 : ORIENTATION THÉMATIQUE « CLÔTURES ET AMBIANCE URBAINE »

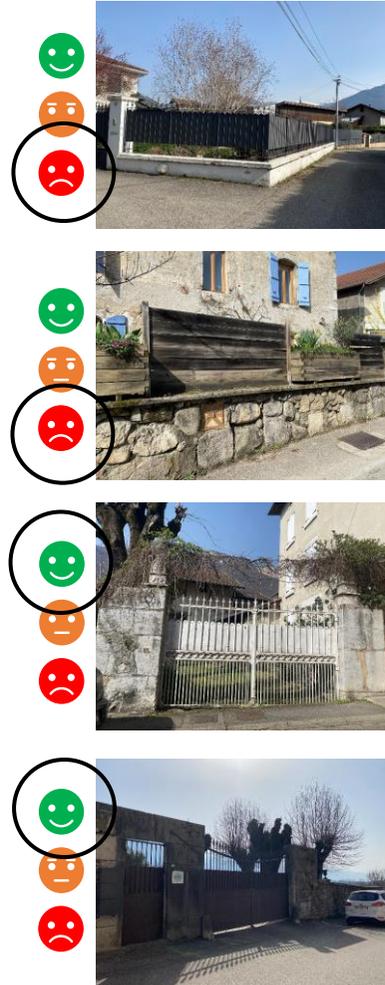
Mur bahut transparent + grille



Mur bahut transparent + grillage



Mur bahut ou portail semi-transparent



Mur bahut avec végétation



OAP n°5 : ORIENTATION THÉMATIQUE « CLÔTURES ET AMBIANCE URBAINE »

Mur bahut "doublé" et/ou "opaque"



Mur bahut et bois



OAP n°5 : ORIENTATION THÉMATIQUE « CLÔTURES ET AMBIANCE URBAINE »

Grillage et treillis soudés



Mur



Clôture type ranch/bois



Type de clôture à limiter sur certains secteurs ?



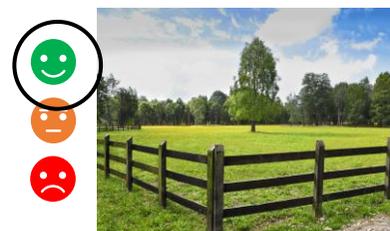
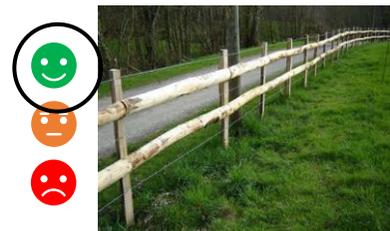
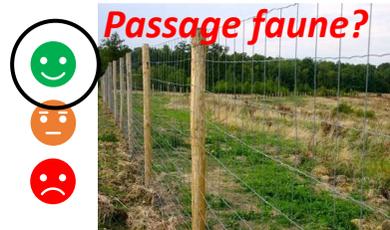
Ex PLU de Renage
Sur clôture bois

OAP n°5 : ORIENTATION THÉMATIQUE « CLÔTURES ET AMBIANCE URBAINE »

Palissades et Panneaux bois (avec ou sans muret)



Clôture agricole



Haies végétales



Portails

