LE TOUVET
GRESIVAUDAN

PLAN LOCAL D'URBANISME DU TOUVET

Orientation d'aménagement et de programmation n°3
Centre-Bourg

Sommaire

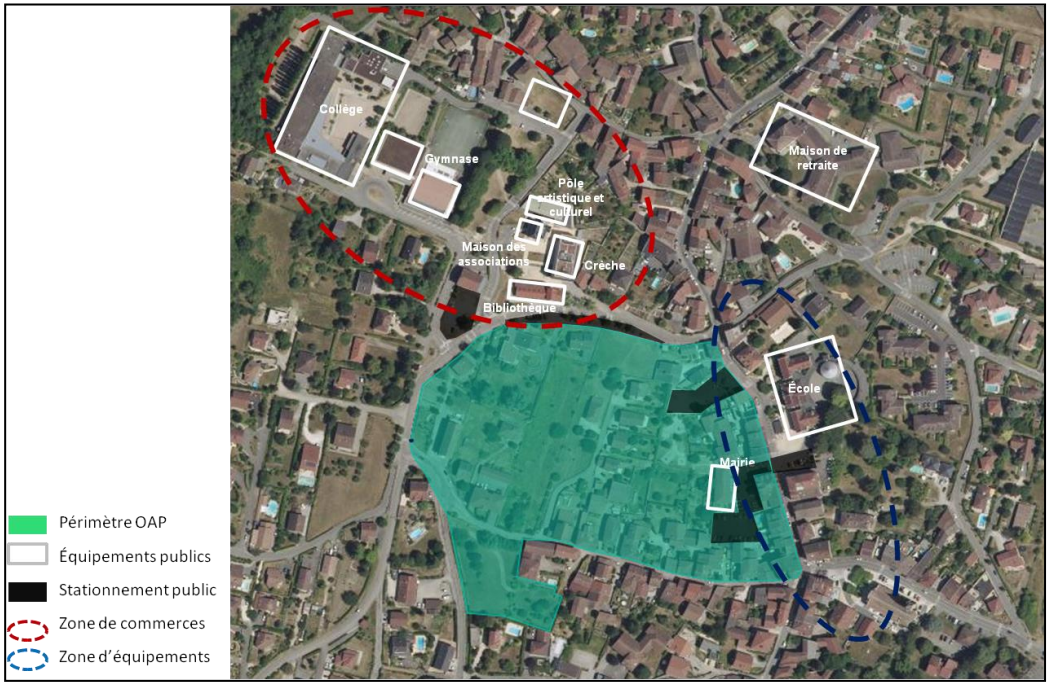
Localisation et descriptif du site 3
Les enjeux 4
Prise en compte des objectifs du PADD 6
Les objectifs 8
Schéma de synthèse *(nouveau, issu de la modification n°8)* 12

Localisation

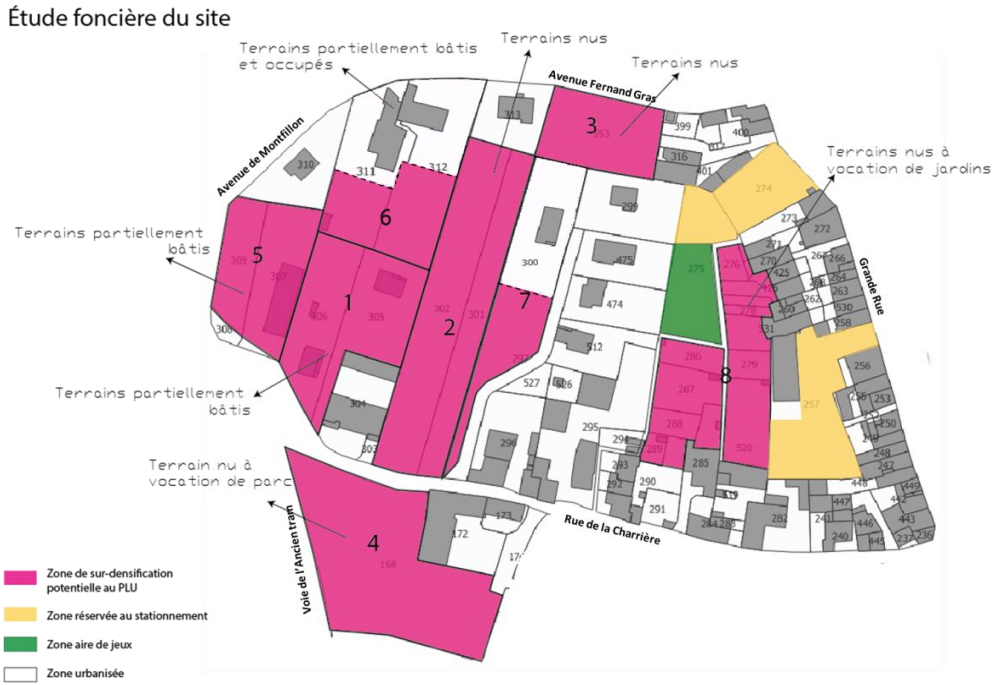
Le site de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) se situe entre les rues de la Charrière, la Grande Rue et l'avenue Fernand Gras, en plein cœur du centre-bourg. Il s'inscrit en partie dans le périmètre de protection du Château du Touvet.
Il s'agit de la dernière emprise foncière importante partiellement urbanisée dans le centre-bourg.

Descriptif

Le site a été découpé en 8 zones distinctes.
Les carrefours où se rejoignent la rue de la Charrière, la Voie de l'Ancien Tram, l'avenue de Montfillon et la route de Saint-Hilaire du Touvet seront à aménager pour pouvoir desservir les habitations futures mais aussi sécuriser les déplacements dans ce secteur de la commune.



Visualisation du site d'étude, Géoportail



Découpage du site en 8 zones, Extrait cadastral

Les enjeux de cette OAP sont de conforter le centre-bourg et d'en maitriser l'urbanisation, de sécuriser les accès, de valoriser les espaces collectifs et publics, de favoriser les liaisons piétonnes et de préserver le paysage et les espaces verts.

Conforter le centre-bourg et maitriser l'urbanisation

Conforter le centre-bourg

La plupart des zones de l'OAP sont en zone UAa du PLU, « qui favorise une densification du tissu urbain le long des axes structurants et dans le cœur de Bourg » sauf une partie de la parcelle AH 168 (zone 4) classée en zone UA du PLU.

Le tissu urbain existant présente déjà les caractéristiques d'une urbanisation dense : des petites parcelles, une implantation du bâti en alignement (rue de la Charrière), mais aussi des percées perpendiculaires, et des hauteurs s'étageant du R+1+comble au R+3.

La densité et l'organisation urbaine de ce secteur doivent être maintenues voire renforcées afin de conforter le centre bourg et favoriser les déplacements doux.

Maitriser l'urbanisation

Le règlement du PLU dans la zone UAa vise un nombre de logements très importants dans ce secteur. Il parait cependant souhaitable de maîtriser cette urbanisation afin d'éviter de développer une proximité excessive voire la promiscuité entre les futures constructions. De plus, le développement résidentiel doit être en adéquation avec la capacité des équipements collectifs existants.

L'objectif n'est donc pas celui d'une extension urbaine dense, mais d'une extension maîtrisée au cœur d'un village. La composition architecturale et urbaine s'inspirera de l'existant.

Rue de la Charrière : front bâti avec des percées perpendiculaires,
Photos Le Touvet

Diversité du bâti : maisons individuelles et collectif,
Photos Le Touvet

Sécuriser les accès
Pour desservir les zones 1 et 2 et le cœur de l'OAP, il est envisagé de créer une nouvelle voie dont l'entrée se situera au sud ouest (angle rue de la Charrière / Ancien Tram) permettant un accès depuis l'ensemble des voies débouchant sur le carrefour rue de l'ancien tram-avenue Montfillon-route de Saint Hilaire-rue de la Charrière.
Cette voie sera doublée d'un cheminement piéton confortable et arboré.
D'autres voies secondaires doivent être envisagées sur ce secteur, notamment pour desservir les zones 3 et 6. Elles doivent également être doublées d'un cheminement piéton.

Valoriser les espaces publics et collectifs
Des aménagements seront programmés en vue de sécuriser les espaces publics (carrefour Charrière / avenue Montfillon), et les valoriser (plantations, conservation des alignements d'arbres…). Une coulée verte sera créée au cœur du secteur de l'OAP, qu'elle traversera d'est en ouest. Cette coulée verte se traduit par l'inscription de cet élément au règlement écrit et graphique comme un secteur à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Dans la zone 2, la coulée verte pourra s'élargir afin d'intégrer une zone d'espace collectif.
Le cœur vert (zone 8), à vocation de loisirs et de détente, sera renforcé, l'aire de jeux existante sera conservée. Les espaces alentours pourront ultérieurement faire l'objet de création d'espaces collectifs (jardins partagés…). Ce cœur vert fera également l'objet d'inscription au règlement graphique comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Favoriser les liaisons piétonnes
Le secteur sera perméable par la création de cheminements piétons :
- La réouverture d'un cheminement doux : le passage à talons des Lavandières
- Des cheminements doux le long des voiries créées

Ces cheminements permettront d'accéder facilement aux 2 pôles stratégiques du centre-bourg : le quartier de la Gare (collège, gymnase, Perception, clos Schmitt, bibliothèque, maison des associations et halte-garderie) et le centre-bourg (école maternelle, école primaire, mairie, commerces de la grande rue).

Préserver le paysage et les espaces verts
Un cœur vert d'environ 4000m² (zone 8) a été répertorié et sera a minima maintenu en l'état et si possible renforcé. L'objectif de ce cœur vert est de favoriser et d'accroître la biodiversité au sein du centre-bourg. Un objectif de zéro pesticide sera recommandé. Naturellement, la végétation existante et notamment les arbres de haute tige seront conservés. La création de la coulée verte vient créer une respiration au cœur de l'urbanisation future de ce quartier.
La géographie des lieux devra également être prise en compte qu'il s'agisse de la pente naturelle qui sera une composante à mettre en valeur en termes d'architecture et de gestion des eaux pluviales mais aussi, bien sûr, s'agissant de la co-visibilité entre le site du projet et le Château.
Enfin, les vues sur le grand paysage seront à valoriser : vue sur les balcons sur Belledonne et vue en contre-plongée sur la Chartreuse.

Vues Chartreuse et Belledonne, Photos Le Touvet

Passage à talons et aire de jeux
Photos Le Touvet

Au regard du diagnostic et des enjeux qui sont ressortis lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2007, la commune du Touvet a conçu le projet de développement de son territoire dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) autour de deux axes principaux :

Axe 1 : Le Touvet, une identité villageoise à haute valeur patrimoniale

- Préserver les paysages et maintenir la biodiversité

La création du cœur vert (8) permet de valoriser un milieu naturel ordinaire en plein centre-bourg. Il s'agit d'un espace de 4000m² non desservi par le réseau viaire et qui le restera. Cet espace est constitué de jardins privés et d'une aire de loisirs.
La mise en place de la coulée verte traversant le secteur d'Ouest en Est assurera une continuité biologique et faunistique.

- Assurer un développement urbain qualitatif et maîtrisé

L'orientation d'aménagement et de programmation s'inscrit dans un objectif de limiter l'étalement urbain et de conforter prioritairement le centre-bourg. Le secteur est dans la zone UAa du PLU avec des gisements fonciers disponibles. Il s'agit d'optimiser le foncier disponible sans développer la promiscuité en favorisant l'habitat intermédiaire.
Le site s'inscrit dans un environnement patrimonial remarquable (périmètre de co-visibilité du Château du Touvet, intervisibilité avec l'Église, murs, passage à talons, maison forte de la Bayette). Le secteur se situe dans un environnement paysager ordinaire à valoriser (4 arbres).

Axe 2 : Le Touvet, un bourg vivant à taille humaine

- Préserver le lien social entre les habitants

Le secteur devrait croître progressivement au gré d'un phasage naturel, par le biais de l'évolution foncière des terrains disponibles (division parcellaire).

- Préserver et développer l'animation du centre-bourg

Un cheminement piéton sécurisé et confortable va être créé afin de favoriser l'attractivité commerciale du centre-bourg et de favoriser les modes de déplacements doux. L'accès aux écoles et aux services sera ainsi facilité. Les espaces de stationnement seront calibrés et sécurisés. Afin d'aménager un lieu de convivialité et de rencontres, la coulée verte pourrait s'élargir (au niveau de la zone 2) et proposer un mobilier urbain permettant l'échange et la détente.

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

En adéquation avec les objectifs du PLH la densification du secteur permettra d'accueillir une nouvelle population mais également de favoriser la mixité sociale en augmentant le parc de logements sociaux.

Les objectifs

Différents objectifs sont définis pour la mise en œuvre de l'OAP du secteur Centre-Boug, à savoir :

- ✓ Optimiser la constructibilité des parcelles tout en préservant le caractère du village
- ✓ Proposer des formes bâties diversifiées de type habitat groupé et habitat intermédiaire
- ✓ Aménager des circulations piétonnes, relier le quartier au centre du village, rendre perméable le secteur pour les quartiers alentours

Afin de répondre aux objectifs de développement maitrisé de l'urbanisation, les grands principes d'aménagement et d'organisation de l'espace ont été définis.

Consommation de l'espace : principes urbains et paysagers

Des hypothèses de densité sont définies pour chacune des 8 zones (du minimum au maximum) afin d'avoir une urbanisation progressive du secteur. La coulée verte et le cœur vert sont inscrits en tant qu'élément du paysage à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (Cf. schéma de synthèse)

Zone 1
2626 m²
Densité : 10 à 15 logements
Accès via la Voie de l'Ancien Tram

Zone 2
3931 m²
Densité : 20 à 30 logements
Accès par la zone 1 et sortie vers la rue de la Charrière

Zone 3
1287 m²
Densité : 4 à 8 logements
Accès mutualisé via Avenue Fernand Gras au niveau de l'arrêt de bus

Zone 4
3912 m²
Densité : 10 à 15 logements
Accès via rue de la Charrière ou Voie de l'Ancien Tram (accès existants)
Les parties Est et Sud du parc seront préservées en espace arboré et de pleine terre.

Zone 5
2002 m²
Densité : 6 à 10 logements
Accès via la Voie de l'Ancien Tram

Zone 6
Environ 1700 m² en cas de division parcellaire ou 3500 m² (existant)
Densité : 4 à 8 logements (sur les 1700 m²) ou 10 à 20 logements (sur les 3500 m²)
Accès via l'Avenue Fernand Gras (accès existant)

Zone 7
Environ 700 m² en cas de division parcellaire ou 2200 m² (existant)
Densité : 2 à 4 logements (sur les 700 m²) ou 4 à 8 logements (sur les 2200 m²)
Accès via la rue de la Charrière (accès existant)

Zone 8
Environ 3400 m²
Cœur vert
Constitué d'espaces naturels ordinaires (jardins privés, espaces collectifs)
Accès par le passage à talons des Lavandières

Organisation de l'espace : principes de circulation automobiles et piétonnes

Carrefour rue de la Charrière / avenue Montfillon / voie de l'Ancien Tram / route de Saint-Hilaire
Ce carrefour est actuellement très large, les différentes voiries ne sont pas suffisamment définies et le régime des priorités est à faire apparaître plus clairement. Le principe d'aménagement retenu est celui du maintien du caractère prioritaire de la rue de la charrière (RD29) par rapport à la voie de l'ancien tram du fait de l'application de la règle de priorité à droite puis de l'aménagement d'un rond-point (matérialisé par des marquages au sol) à trois branches (rue de la Charrière et voie de l'ancien tram – Avenue Montfillon – Route de Saint-Hilaire)
Cela permettra de réduire les vitesses de circulation sur chacun des axes composant ce carrefour mais aussi d'assurer l'intégration de la voie nouvelle à créer pour desservir le cœur de l'OAP.

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

Les liaisons piétonnes
Les cheminements doux existants et en projet dans l'OAP ont été définis de manière à assurer la perméabilité du secteur. Des cheminements totalement réservés aux piétons viennent renforcer le maillage viaire qui proposera également une circulation piétonne.
La ré-ouverture du passage à talons permet d'accéder à pied à des parcelles enclavées ainsi qu'à l'aire de jeux et au parking Plaussu.

Prescriptions

a) La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
Le tissu urbain existant présente déjà les caractéristiques d'une urbanisation dense : des petites parcelles, une implantation du bâti en alignement (rue de la Charrière), mais aussi des percées perpendiculaires, et des hauteurs s'étageant du R+1+comble au R+3.
Le règlement de la zone UA s'applique dans l'orientation d'aménagement avec des dispositions particulières

b) La mixité fonctionnelle et sociale
La zone est dédiée à l'habitation. Des services pourront être implantés pour renforcer l'offre en centre-bourg.
Une typologie variée de l'offre en logements permettra de renforcer la mixité sociale (T5 à T1).

c) La qualité environnementale
L'aménagement doit prévoir une proportion d'espaces de pleine terre (perméable) d'un minimum de 20%.
Les boisements signalés seront conservés, les surfaces en herbe conservées seront valorisées.

Les aires de stationnement seront conçues avec des matériaux drainants.
Le chauffage des logements pourra être mutualisé et assuré par une chaudière collective au bois. Un complément d'énergie pourra être réalisé par l'énergie solaire.
Pour tous les logements collectifs, un emplacement permettant la collecte sera réservé pour la mise en place de containers semi-enterrés. L'aménagement doit prévoir un point de tri sélectif et l'emplacement d'un point de compost mutualisé.
Les cheminements piétons-vélos et l'arrêt de bus à proximité doivent être conçus pour constituer une alternative à la voiture.

Les bâtiments devront respecter les normes en vigueur et viser l'excellence énergétique.
Rappel des points de vigilance et des orientations possibles :

- ✓ Isolation optimale : isolation thermique des parois et de la toiture renforcée, suppression des ponts thermiques, menuiseries très performantes
- ✓ Enveloppe étanche
- ✓ Utilisation passive du rayonnement solaire
- ✓ Aération et récupération de chaleur, le système peut être inversé pour un rafraîchissement en été
- ✓ Chaleur d'été : construire des bâtiments aérés, utiliser des isolants efficaces aussi pour la chaleur (ex : laine de bois)
- ✓ Sobriété de l'équipement électrique
- ✓ Récupération des eaux de pluies pour usage domestique

Justification de la modification du schéma de synthèse de l'OAP (issue de la modification n°8 du PLU)

Afin de prévoir un projet cohérent sur la partie sud de l'OAP centre-bourg, un travail de redéfinition des espaces à construire et à préserver a été mis en œuvre en 2021. Au regard de la qualité de la végétation observable sur la parcelle AL 168, il apparait que la partie initialement définie comme « espace à maintenir en jardin » n'est pas la partie la plus remarquable de ce terrain. La partie nord avait été identifiée initialement car quelques grands arbres y sont présents. Or, il apparait après une analyse plus poussée du terrain que les parties sud et est de cette parcelle présentent un caractère végétal plus intéressant, avec la présence d'un verger diversifié et d'un jardin très qualitatif.

Ainsi, il semble plus pertinent de redessiner les espaces à construire et espaces à préserver de cette parcelle, de manière à prévoir un projet permettant de préserver un espace végétal qualitatif qui témoigne de l'histoire du lieu.

Schéma de synthèse *(nouveau, issu de la modification n°8)*

A3 - 1/1000 - **Mars 2023**