



commune de TENCIN PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES PADD

Projet débattu au conseil municipal
en date de 04 septembre 2017

Vincent BIAYS - urbaniste
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



UN TERRITOIRE A ENJEUX MULTIPLES

La commune de Tencin possède une localisation privilégiée aux portes de l'agglomération de Grenoble. Cette situation géographique a entraîné une forte croissance démographique sur le territoire.

La commune n'est cependant pas une cité-dortoir, l'activité agricole y est encore bien représentée et plusieurs entreprises et commerces de proximité y sont installés.

Cette vocation multiple de la commune occasionne certaines tensions qui deviennent perceptibles sur le territoire :

- la régression des espaces agricoles, concurrencés par l'urbanisation,
- une pression urbaine qui pourrait porter atteinte aux espaces paysagers majeurs ,

Le renforcement de la qualité de vie quotidienne est un enjeu majeur de la commune :

- renforcer l'espace de centralité, propice à la vie communale ;
- protéger et valoriser le patrimoine bâti ;
- renforcer l'offre commerciale dans le centre-bourg et permettre la mixité des fonctions urbaines en favorisant les activités économiques non nuisantes à l'intérieur des espaces urbains,
- améliorer la gestion des mobilités, notamment en ce qui concerne les mouvements pendulaires (déplacements domicile/travail), les déplacements collectifs, les liaisons piétonnes entre les hameaux,



LES OBJECTIFS DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable de TENCIN s'articule autour des axes suivants :

► 1 - PRÉSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

- PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DU PAYSAGE ET PROTÉGER LES ESPACES NATURELS.
- PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL.
- DÉVELOPPER UN RÉSEAU DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS.
- LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE À BÂTIR POUR NE PAS DÉGRADER L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET NATUREL.

► 2 - MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE

- MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE POUR PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES COMMUNAUX.
- DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT POUR PERMETTRE À TOUTES LES GÉNÉRATIONS ET TOUTES LES CATÉGORIES SOCIALES DE POUVOIR HABITER LE VILLAGE.
- RENFORCER LE CŒUR DE VILLAGE
- RÉPONDRE AUX BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS
- GARANTIR UN ACCÈS PERFORMANT AUX TECHNOLOGIES NUMÉRIQUES POUR RESTER CONNECTÉ AUX AUTRES TERRITOIRES.

► 3 - SOUTENIR UNE ÉCONOMIE DURABLE

- CONSERVER UNE AGRICULTURE VIVANTE.
- FAVORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES COMPATIBLES AVEC LE CARACTÈRE DU VILLAGE.



1 - PRÉSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ



PRÉSERVER LES ELEMENTS CARACTÉRISTIQUES DU PAYSAGE ET PROTÉGER LES ESPACES NATURELS

La situation :

La commune de Tencin bénéficie d'un environnement naturel de qualité constitué de milieux naturels variés (forêt alluviale, coteaux agricoles...)

Le territoire est concerné par un certain nombre de mesures visant à protéger l'environnement, telles que ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) et zones humides.

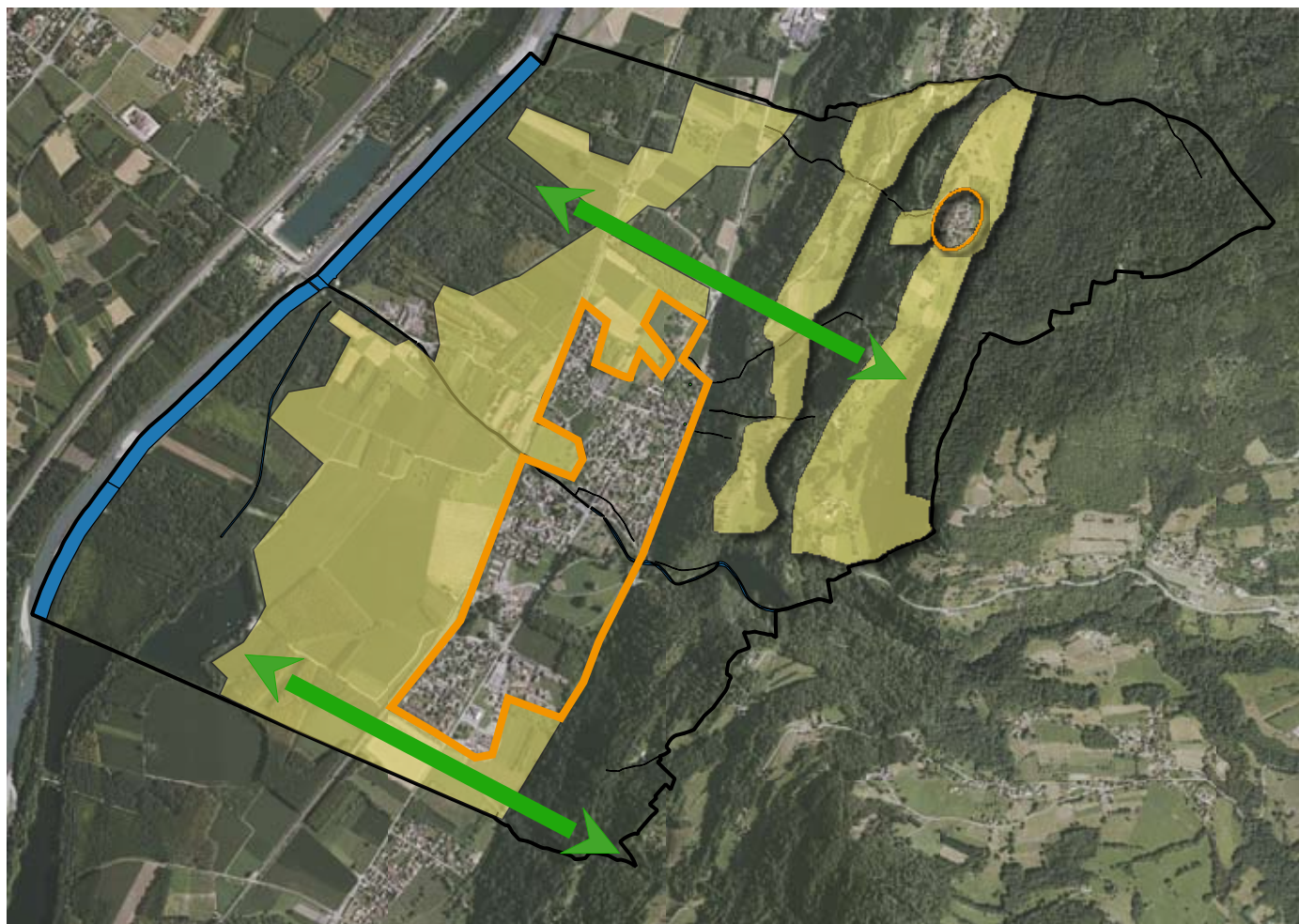
L'objectif :

Afin de maintenir un cadre de vie et un environnement de qualité, la commune souhaite :

- Classer en zone N les espaces naturels structurants de son territoire et affirmer une protection stricte de la zone naturelle.
- Préserver l'espace agricole qui participe à la qualité des paysages sur la commune et notamment les coteaux qui offrent une qualité paysagère remarquable.
- Affirmer des limites franches entre zones urbanisées et zones agricoles afin de réussir la transition entre ces deux entités.
- Conserver la coupure d'urbanisation au sud de la commune afin de garder une coupure avec la commune de La Pierre.
- Maintenir les ceintures vertes agricoles autour des hameaux de versant : espace de respiration et de valorisation de l'environnement bâti.
- Rendre aux espaces agricoles ou naturels les zones présentant des risques naturels afin d'éviter leur investissement par une urbanisation nécessitant des aménagements lourds.
- Inciter aux économies d'énergie ainsi qu'au développement et à l'utilisation des énergies renouvelables.
- Préserver la ressource en eau et favoriser une gestion économe de celle-ci.



Carte des objectifs de préservation des paysages et des milieux naturels



— Maintien de l'urbanisation au plus proche des enveloppes urbaines actuelles

↔ Coupure d'urbanisation à maintenir

■ Espaces agricoles à protéger



VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

La situation :

Malgré une urbanisation qui s'est accélérée au cours de la dernière décennie, la commune de Tencin a conservé une forte identité architecturale rurale particulièrement marquée dans le centre bourg et les hameaux de Vautravers et Montgalmand.

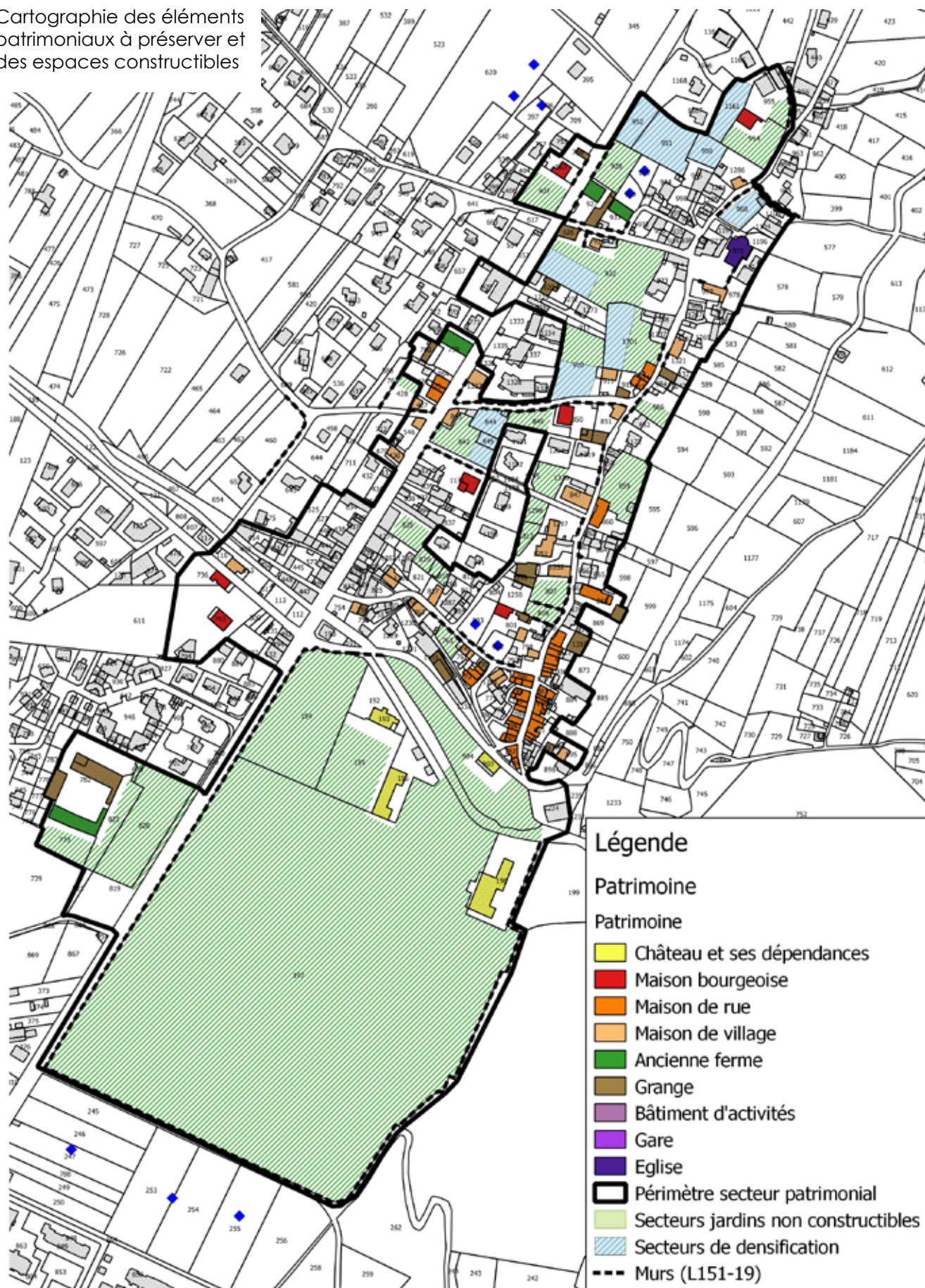
L'objectif :

La commune souhaite préserver son patrimoine bâti :

- en repérant les éléments patrimoniaux d'intérêt sur le plan de zonage et en les protégeant par l'application de l'article L151-19 du CU ;
- Définir des prescriptions architecturales dans le règlement des différentes zones permettant d'assurer une protection de la qualité des paysages urbains de la commune, notamment en imposant le respect des indications architecturales.
- Préserver l'esprit architectural composant les constructions existantes en respectant les règles de construction déjà acquises : règlement prévoyant des règles particulières quant à l'aspect extérieur des constructions :
 - Finition des façades ;
 - Caractéristiques des ouvertures ;
 - Couleurs des menuiseries autorisées ;
 - Caractéristiques des matériaux autorisés pour les toitures ;
 - ...
- Permettre à l'architecture contemporaine de s'exprimer dans le cadre de la Haute Qualité Environnementale.
- Préserver les éléments du petit patrimoine (murs, lavoirs ...)
- Protéger les espaces verts spécifiques à la zone patrimoniale.
- Définir dans le secteur patrimonial les secteurs dans lesquels les constructions seront autorisées.



Cartographie des éléments patrimoniaux à préserver et des espaces constructibles



DÉVELOPPER UN RÉSEAU DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS

La situation :

La commune de Tencin est desservie par une ligne de bus régulière.

La commune est déjà sillonnée par un réseau de chemins piétons assez dense.

L'objectif :

► Maintenir et développer le réseau de déplacements doux

La commune dispose déjà d'un circuit de cheminement piéton assez dense.

Une réflexion est à mener sur les cheminements piétons entre le pôle de développement du sud de la commune et le centre village.

Une piste cyclable est en cours de réalisation entre la Pierre et Tencin et son extension jusqu'à Goncelin est prévue pour la fin de cette année.

► Engager une réflexion pour la réouverture de la gare

La commune est située sur la ligne ferroviaire Chambéry-Grenoble et était autrefois desservie par le train. L'ensemble des infrastructures (gare, voies ferrées...) est toujours présent.

La commune souhaiterait réhabiliter sa gare et être de nouveau desservie par le train. Un parking relais est prévu dans le cas d'une réouverture de la gare.

► Réaliser des parkings relais

La communauté de communes souhaite la réalisation d'un PR et covoiturage sur Tencin (besoin estimé, 25 places).

La commune adhère à ce projet et propose 2 secteurs :

- sous le mur du château
- sur l'ER au dessus du secteur OAP de Pré Sec.



2 - MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE



Logements autorisés par le SCOT

La commune compte une population estimée à 2 100 ou 2.200 habitants en 2017.

Le SCoT autorise la réalisation de 6 logements au plus pour 1 000 habitants par an.

La commune a donc la possibilité de réaliser 12 logements par an.

Jusqu'en 2018, le PLH autorise 23 logements par an.

La commune peut donc réaliser 23 logements par an jusqu'en 2018 et 12 logements par an à partir de 2018 (fin du PLH).

Pour atteindre son objectif démographique (cf p. suivante), le PLU prévoit la réalisation d'environ 166 logements pour sa durée prévisionnelle (12 ans) :

- 23 logements par an pendant 2 ans (2017-2018) au titre du PLH (soit 46 logements)
- 12 logements par an pendant 10 ans au titre du SCoT (soit 120 logements)

Le SCoT définissant la répartition des logements (40% de logements individuels et 60% de logements collectifs) et les surfaces par logement (700 m² par logement individuel et 350 m² par logement collectif), le PLU doit offrir une capacité de 4 hectares environ :

40% de 166 logements = 66 * 700 m² = 46 200 m²

60 % de 166 logements = 100 * 350 m² = 35 000 m²

Soit un total d'environ 8,1 hectares auxquels ont ajouté les 50% de rétention foncière autorisée par le SCOT.

Le PLU doit donc avoir un potentiel urbanisable qui ne dépasse pas 12 hectares



MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE POUR PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES COMMUNAUX.

La situation :

La croissance démographique de Tencin est spectaculaire. La population a augmenté de plus de 80% entre 1999 et 2012, passant de 897 à 1 622 habitants (725 habitants supplémentaires en 13 ans).

La population officielle au 1er janvier 2017 était de 1 960 habitants à laquelle il faut ajouter environ 100 à 200 habitants supplémentaires correspondant aux programmes en cours de livraison. La population estimée au 01.08.2017 est comprise entre 2.100 et 2.200 habitants.

L'objectif :

Afin de maintenir les équilibres du fonctionnement communal, la commune souhaite contenir le rythme de croissance démographique.

Il s'agirait d'accueillir environ 330 habitants supplémentaires au cours des 12 prochaines années. Soit une croissance d'environ 1,2% par an.

La population passerait d'environ 2 100 /2.200 habitants en 2017 (population estimée) à environ 2 500 habitants à l'horizon 2028.

Pour atteindre son objectif démographique, le PLU prévoit la réalisation d'environ 166 logements pour sa durée prévisionnelle (12 ans) :

LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE À BÂTIR POUR NE PAS DÉGRADER L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET NATUREL.

La situation :

Plus de 12 hectares ont été consommés entre 2006 et 2015 pour créer 416 logements neufs (41-42 logements par an en moyenne). Cela représente une consommation moyenne de près de 700 m² par logement individuel et de 250 m² par logement collectif.

L'objectif :

Mettre en cohérence les capacités d'urbanisation du PLU avec l'objectif démographique.

Avec la volonté de lutter contre l'étalement urbain et de limiter la consommation de terrains à bâtir (comme le prévoit la loi Grenelle et le SCOT), la collectivité a retenu deux pistes d'action :



► **Réduire les capacités d'urbanisation du nouveau document d'urbanisme.**

Le potentiel urbanisable du PLU est de l'ordre de 10 hectares, capacité permettant de répondre aux objectifs démographiques de la commune et de densification du SCoT.

► **Limiter les extensions urbaines.**

L'urbanisation future devra utiliser en priorité les capacités disponibles dans les espaces libres à l'intérieur des périmètres bâtis et dans la réutilisation des bâtiments inoccupés (logements vacants, granges).

Aucune extension n'est prévue, le potentiel constructible situé à l'intérieur des enveloppes urbaines étant suffisant pour répondre aux besoins de la commune.

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE :

- Maintien du ratio logement individuel - logements collectif
 - Part actuelle des maisons individuelles «pures» : 27,6% au cours des 10 dernières années
 - Objectif du PLU : maintien de ce pourcentage
- Maintien de la surface moyenne de terrains à bâtir par logement.
 - Objectif du PLU = 700 m² par logement individuel et 350 m² par logement collectif.
- Réduction de la consommation de terrain à bâtir. Limitation des surfaces urbanisables pour les 10 prochaines années à environ 10 hectares (12 hectares consommés pour l'habitat au cours de la dernière décennie).



DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT POUR PERMETTRE A TOUTES LES GÉNÉRATIONS ET TOUTES LES CATÉGORIES SOCIALES DE POUVOIR HABITER LE VILLAGE.

La situation :

La commune compte 115 logements sociaux ce qui représente un taux de près de 13 % du parc des résidences principales.

Le PLH (programme local de l'habitat) de la communauté de communes du Grésivaudan prévoit pour la commune de Tencin un objectif de production de 138 logements sur la durée du PLH (2013-2018) dont 36 logements locatifs sociaux.

Concernant les autres logements, le PLH fixe un objectif de 23 logements par an contre 9 pour le SCoT.

L'objectif :

La commune retient un programme de construction compatible à celui donné par le PLH et le SCoT (environ 166 unités pour les 12 prochaines années), cohérent avec l'objectif démographique de 330 habitants supplémentaires.

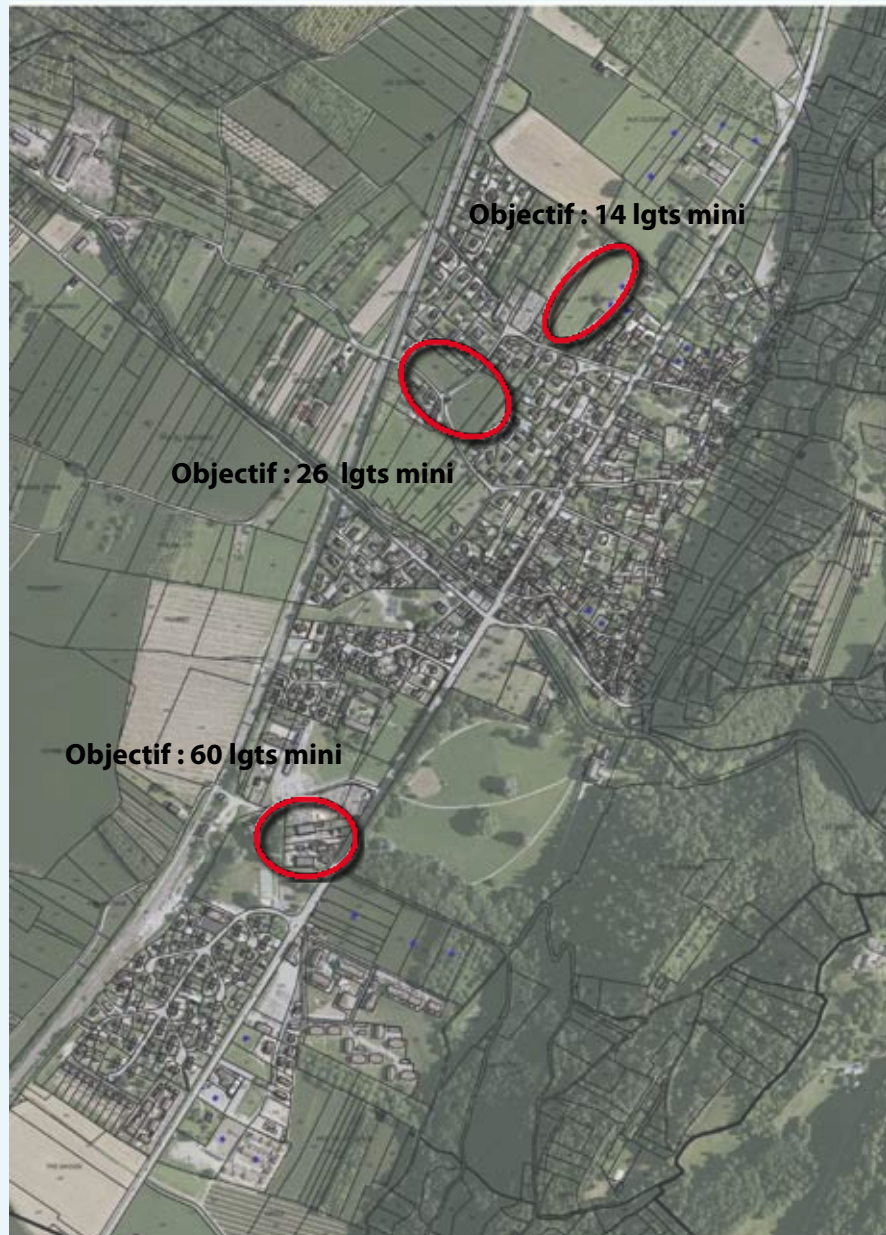
La répartition estimative du programme global de logements sera la suivante :

- 60 logements minimum sur le secteur de l'ancienne scierie (48 lgts/ha)
- 26 logements minimum sur le secteur des Béalières (18 lgts/ha)
- 14 logements sur le secteur En Gallant (15 lgts/ha)
- le reste (66 logements) dans les dents creuses des zones urbaines et dans la rénovation des bâtiments vacants.

Le PLU présente une capacité théorique globale d'environ 166 logements. Sachant que la commune n'a pas la main mise sur le devenir des dents creuses, une rétention foncière de 50% est appliquée sur les secteurs non couverts par les OAP.



Pôles stratégiques de
densification



Le PLU assure une mixité sociale permettant à tous d'habiter le village. Un objectif de 20% de logements sociaux est fixé pour chaque OAP et dans toutes les opérations de plus de 4 logements.



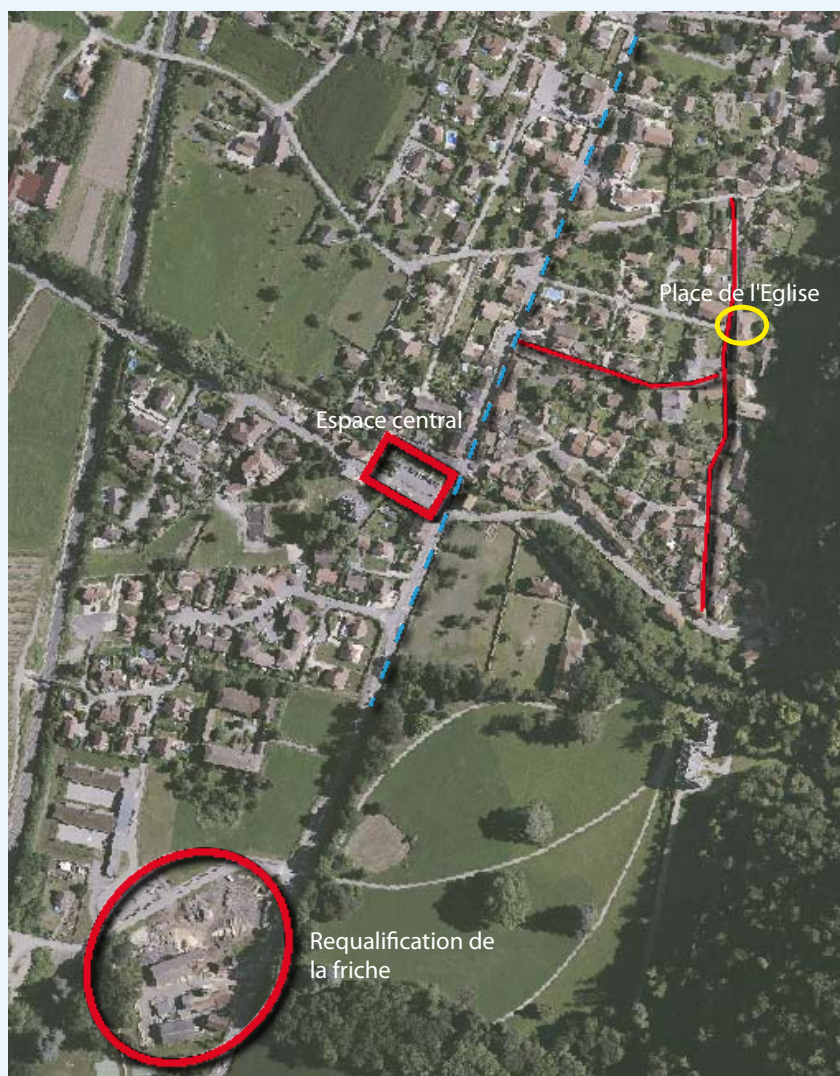
RENFORCER LE COEUR DE VILLAGE

La situation :

*La commune ne dispose pas d'un réel centre de village et la rue principale, très passante manque d'attractivité.
Le centre ancien est en cours de réhabilitation.*

L'objectif :

- Imaginer un espace central en face de la mairie
- Requalifier le site de l'ancienne scierie en y créant un espace mixte logements/services
- Accompagner la requalification de la rue principale (façade, question des commerces vacants...).



RÉPONDRE AUX BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La situation :

La commune dispose d'une salle polyvalente d'une capacité d'environ 125 personnes au cœur du village, à proximité immédiate d'habitations.

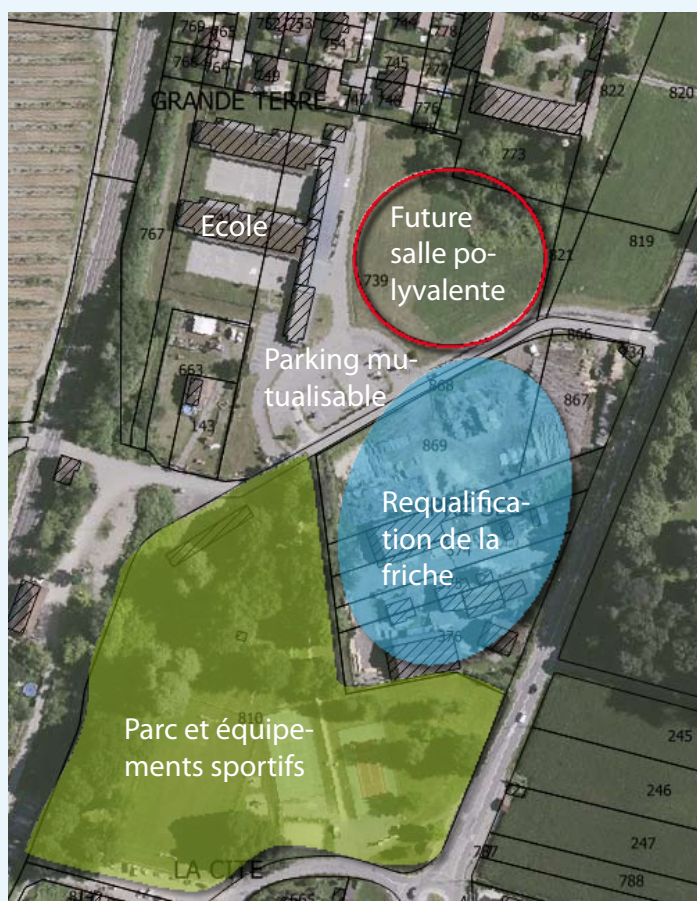
L'objectif :

► Créer une nouvelle salle polyvalente d'une capacité supérieure et éloignée des habitations.

Le secteur retenu se trouve entre l'école et l'ancienne scierie.

Le choix de ce secteur permettrait :

- de mutualiser le parking de l'école
- de faciliter l'utilisation de la salle polyvalente par l'école
- de créer un pôle d'équipements publics avec le parc, l'école, les équipements sportifs et la salle polyvalente.



GARANTIR UN ACCÈS PERFORMANT AUX TECHNOLOGIES NUMÉRIQUES POUR RESTER CONNECTÉ AUX AUTRES TERRITOIRES

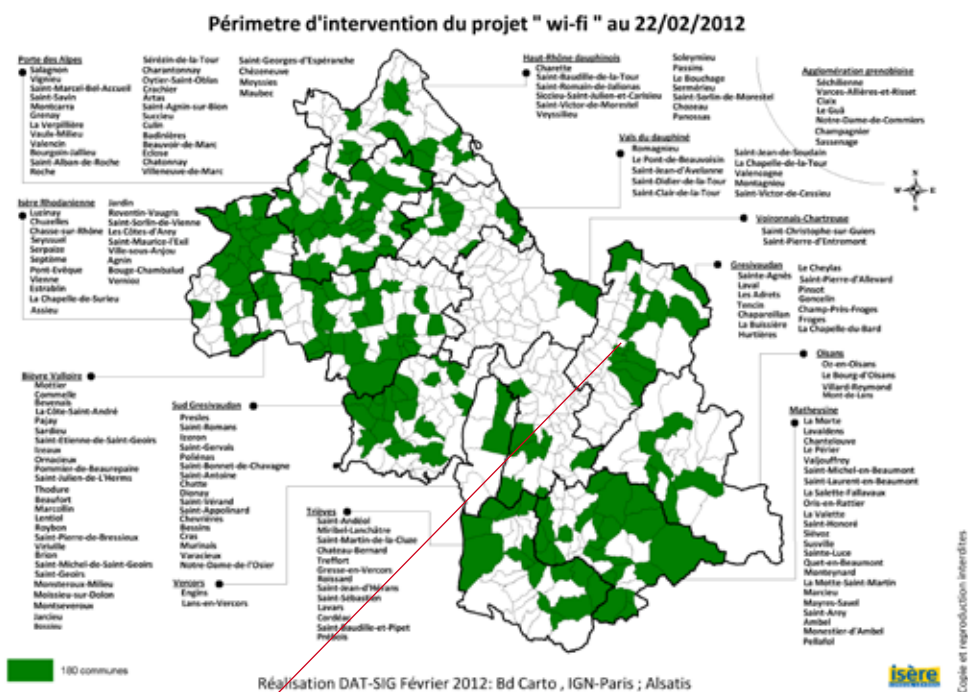
L'intervention du Département en matière de haut et très haut débit ne relève pas d'une compétence obligatoire. Cependant, au regard des enjeux identifiés, le Département a entrepris d'apporter une réponse à la problématique «zones blanches ADSL».

L'action Départementale s'inscrit en deux temps :

- A court terme : proposer aux communes affectées par des « zones blanches ADSL » une solution d'accès à Internet haut débit efficace et rapide à mettre en œuvre ;
- A moyen terme : définir la stratégie et les conditions d'un équipement très haut débit du département à partir des infrastructures existantes, ainsi que des initiatives privées et publiques en cours.

Le Département a entrepris en 2008 d'apporter une réponse à la problématique « zones blanches ADSL » qui impactait près de 8 000 lignes téléphoniques (1,5 % des lignes de l'Isère) et affectait plus du tiers des communes iséroises.

L'intervention Départementale consiste par le biais d'un marché de service de fournir aux communes qui le souhaite (183 communes initialement ciblées) un accès Internet à haut débit (4 Mo) par la mise en œuvre d'une solution hertzienne (Wifi).



La commune de Tencin ne fait pas partie du périmètre d'intervention «wi-fi» du Conseil Départemental



3- SOUTENIR UNE ÉCONOMIE DURABLE



CONSERVER UNE AGRICULTURE VIVANTE

La situation :

La commune compte encore 2 exploitations (à titre principal) sur son territoire, tournées vers l'arboriculture (noix).

L'objectif :

Consciente du potentiel que représente le secteur agricole tant d'un point de vue économique que paysager, la commune souhaite soutenir une agriculture respectueuse de l'environnement et valoriser les productions locales :

- ▶ Protéger les terrains agricoles d'un développement trop important et non cohérent de l'urbanisation.
- ▶ Maintenir la vocation agricole des terrains actuellement exploités.
- ▶ Garantir la cohérence du foncier agricole : accessibilité, continuité (éviter le morcellement...).
- ▶ Maintenir l'existence des chemins ruraux nécessaires à l'exercice de l'activité agricole.
- ▶ Veiller à une bonne intégration notamment architecturale des bâtiments, agricoles ou autres, dans la zone rurale.



FAVORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES COMPATIBLES AVEC LE CARACTÈRE DU VILLAGE.

La situation :

Le centre bourg concentre actuellement les quelques commerces et services présents sur la commune. La commune de Tencin ne jouit pas d'une offre en commerces et services satisfaisante au regard de l'évolution démographique envisagée pour les années à venir.

L'objectif :

► Assurer la pérennité des commerces au centre du chef-lieu

L'objectif du PLU est de maintenir les commerces existants afin de préserver l'attractivité et la dynamique du village. Le renforcement du nombre de logement à proximité du coeur de village est une des conditions du maintien d'une activité commerciale.

► Permettre l'accueil de nouvelles activités

Afin de permettre un développement économique raisonné, le PLU donne la possibilité aux activités économiques et artisanales de s'implanter en zone «U» à condition qu'elles soient de petite taille et qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage.

Le PLU donne la possibilité de requalifier l'ancienne porcherie située dans le secteur du Pré du Ruisseau. Ce secteur, éloigné des habitations, permettrait l'implantation d'activités nuisantes.

► Base nautique

Une base nautique est installé sur la commune.
Le PLU vise au maintien et au développement de cette activité pérenne.



