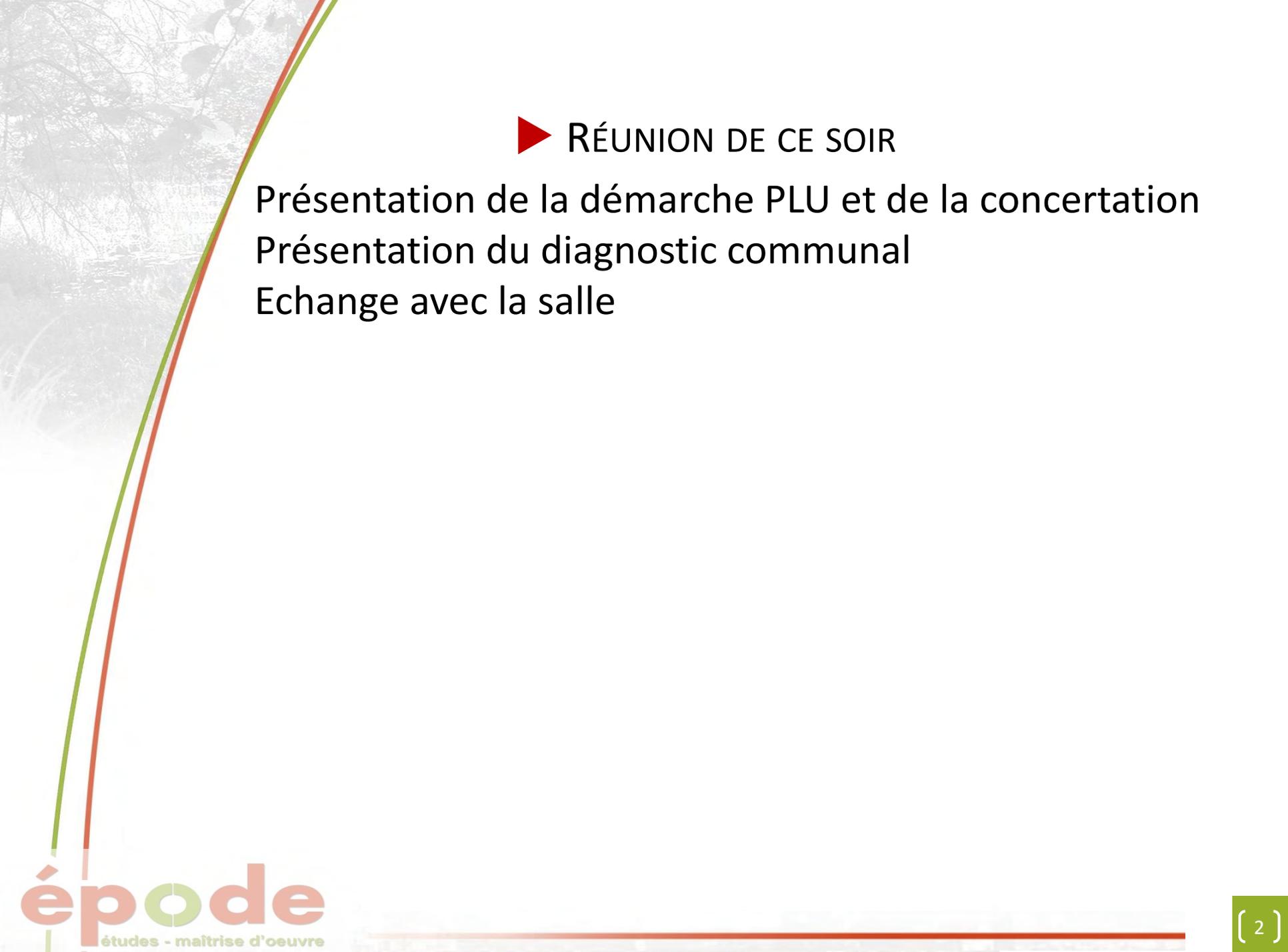


# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Commune de La Terrasse



REUNION PUBLIQUE N°1  
Présentation de la démarche PLU et du diagnostic



▶ RÉUNION DE CE SOIR

Présentation de la démarche PLU et de la concertation  
Présentation du diagnostic communal  
Echange avec la salle



▶ LE PLU

# Qu'est-ce que le PLU ?

- Principal document de planification à l'échelle communale.
- Il détermine les droits d'occupation du sol pour toute personne publique ou privée.
- Il s'impose aux autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...).
- Il exprime le projet de la commune à l'horizon d'une dizaine d'années sur les diverses thématiques composant le territoire.



Où et comment construire les **nouveaux logements**?



Quelle place pour la **nature**?



Comment développer les **zones d'activités**?



Quel avenir pour l'**agriculture** sur la commune?



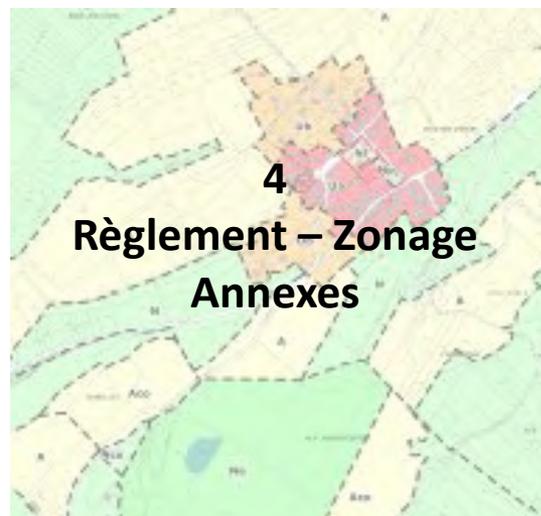
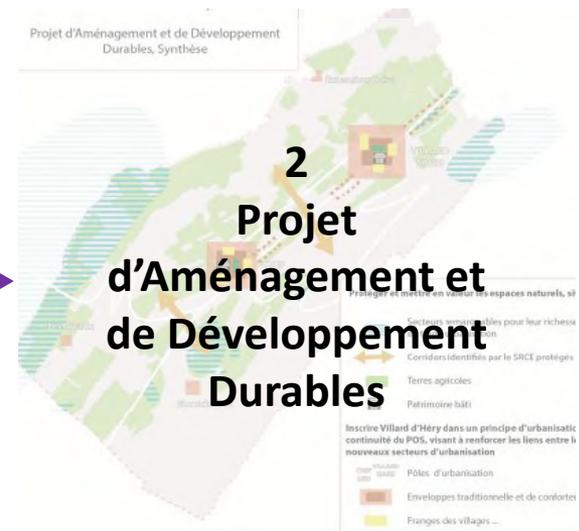
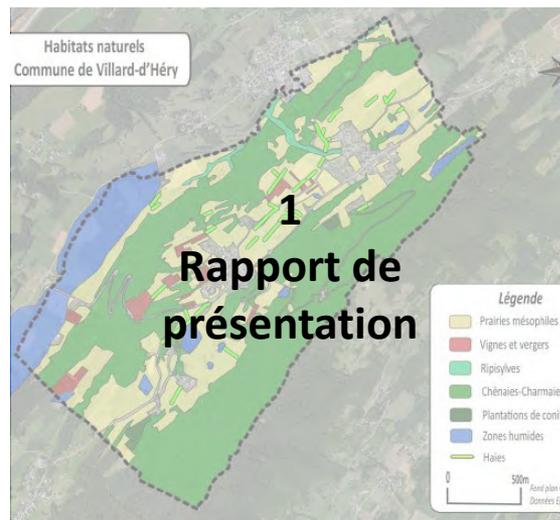
Quelle **offre touristique**?



Comment **se déplacer** en sécurité?

# Composition du PLU

=  
**PLU**



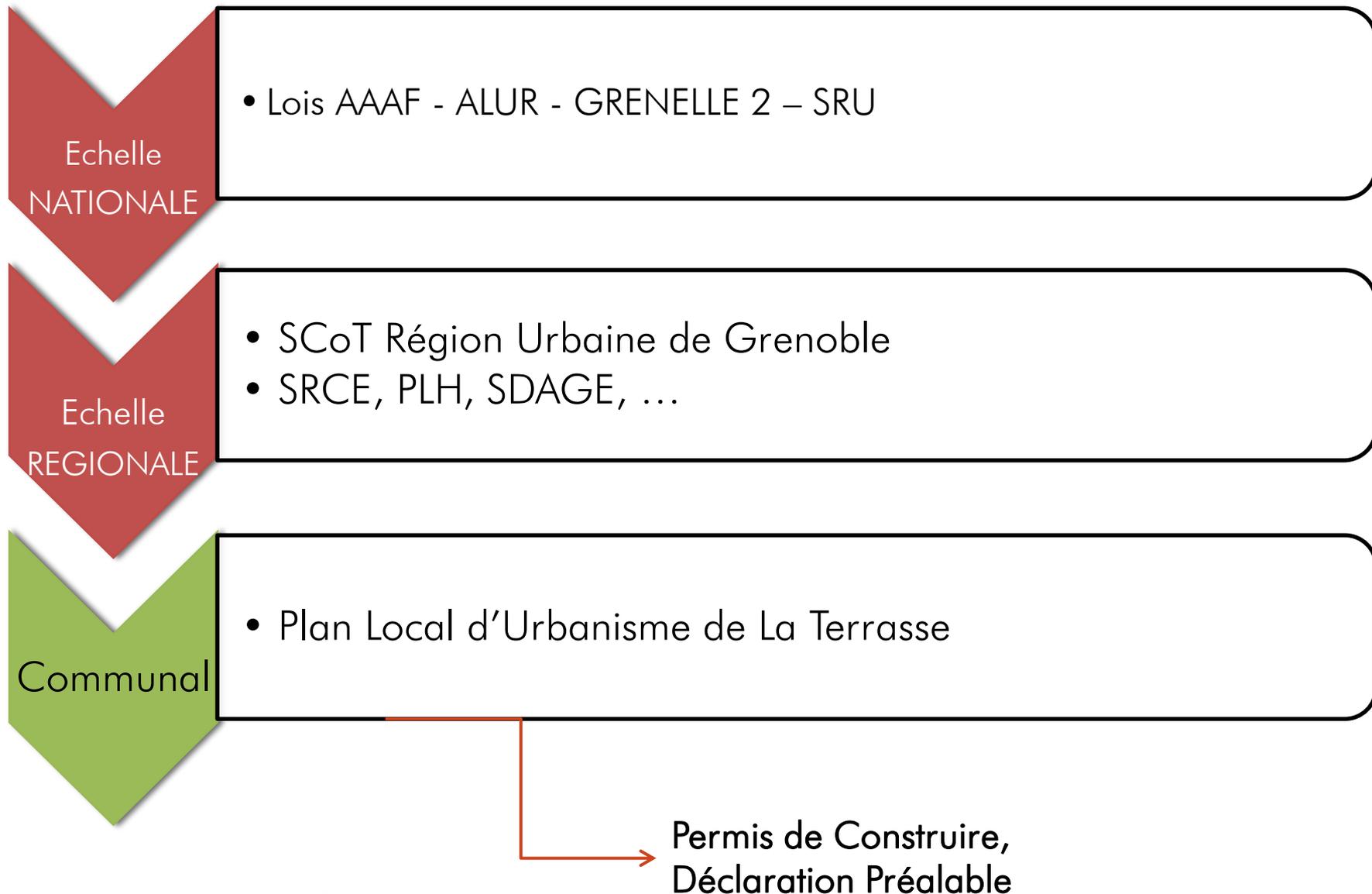
# Les objectifs de la révision du PLU

La commune est dotée d'un PLU approuvé en septembre 2005  
(il a fait l'objet de 2 modifications en 2007 et 2013)

Des objectifs inscrits dans la délibération du Conseil Municipal du 25 août 2016 :

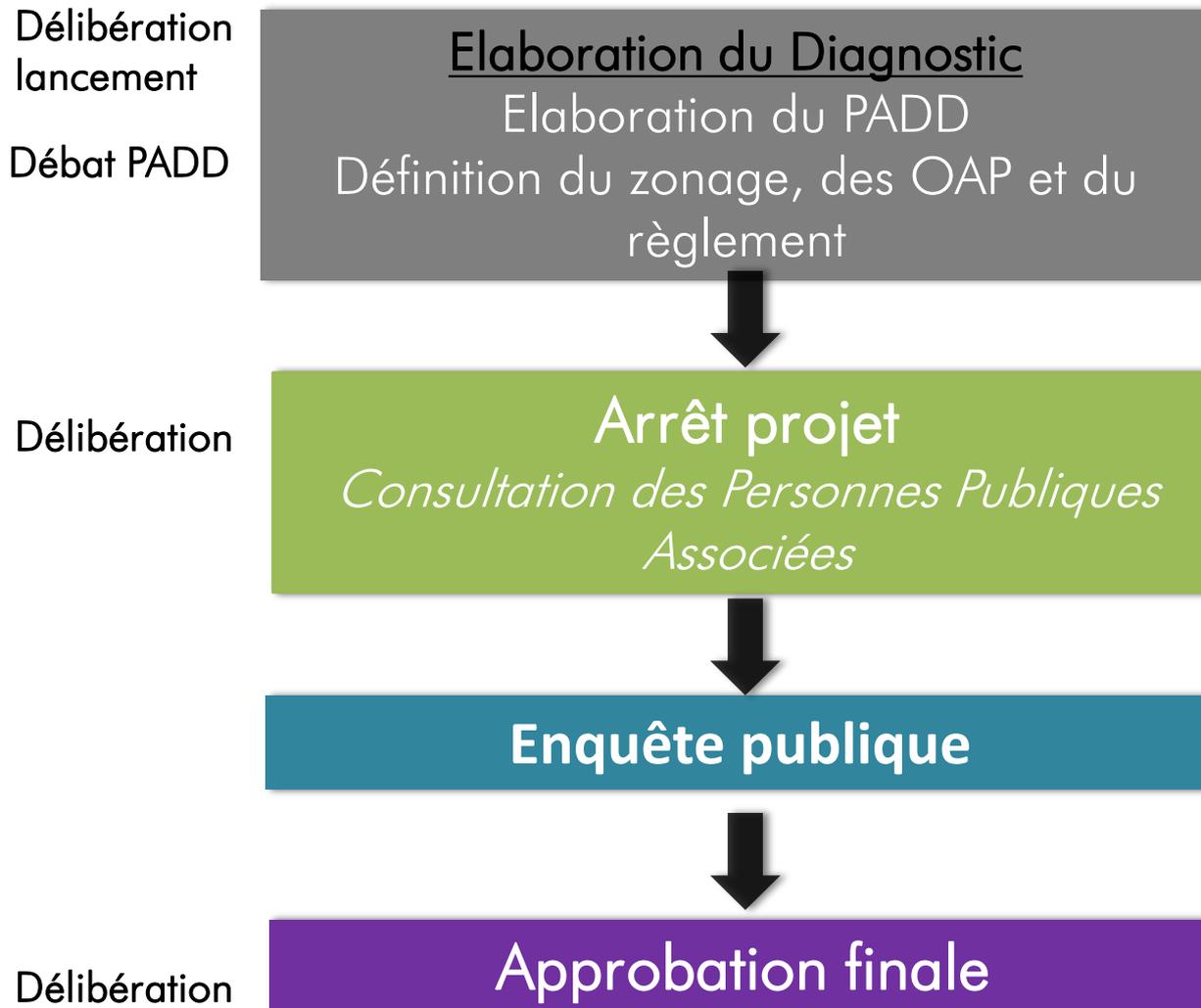
- Limiter l'urbanisation dans et autour des pôles existants, notamment autour du centre-bourg, Le Carre, La Mure conformément aux objectifs du SCoT.
- Conforter le centre-bourg comme le lieu de centralité et d'animation : renforcer la convivialité via un travail sur l'utilisation des espaces publics et notamment pour ce qui est de la place de la mairie et de la place de la cave.
- Favoriser la mixité sociale
- Eventuellement redéfinir le positionnement de futurs équipements publics
- Permettre un développement des emplois
- Préserver le potentiel agricole de la commune
- Maintenir, voire développer, les cheminements doux
- Définir une limite stratégique du périmètre de l'enveloppe urbaine, particulièrement au contact avec la plaine et les coteaux en tenant compte des risques naturels.
- Préserver/valoriser le patrimoine
- Préserver les sites sensibles et à enjeux environnementaux
- Valoriser les perspectives de la plaine vers la montagne et de la montagne vers la plaine, vers le château et ses abords ...
- Se doter d'un document d'urbanisme qui réponde à la législation en vigueur et compatible avec les documents de planification applicables

# Le contexte réglementaire



# L'organisation de la procédure

## Procédure de révision du PLU



C  
O  
N  
C  
E  
R  
T  
A  
T  
I  
O  
N

# Qu'est-ce que la concertation ?

- Elle associe la population à la réflexion portant sur l'intérêt général, « ce que je veux pour ma commune », cela tout au long de la phase d'étude.
- Un bilan de la concertation sera réalisé lors de l'arrêt du projet de PLU en conseil municipal.
- Elle se différencie de l'enquête publique qui porte quant à elle sur des requêtes d'ordre privé, phase qui interviendra suite à la phase d'avis des services sur le projet de PLU arrêté

➔ *Les remarques d'intérêt privé ne seront pas prises en compte dans la phase de concertation*

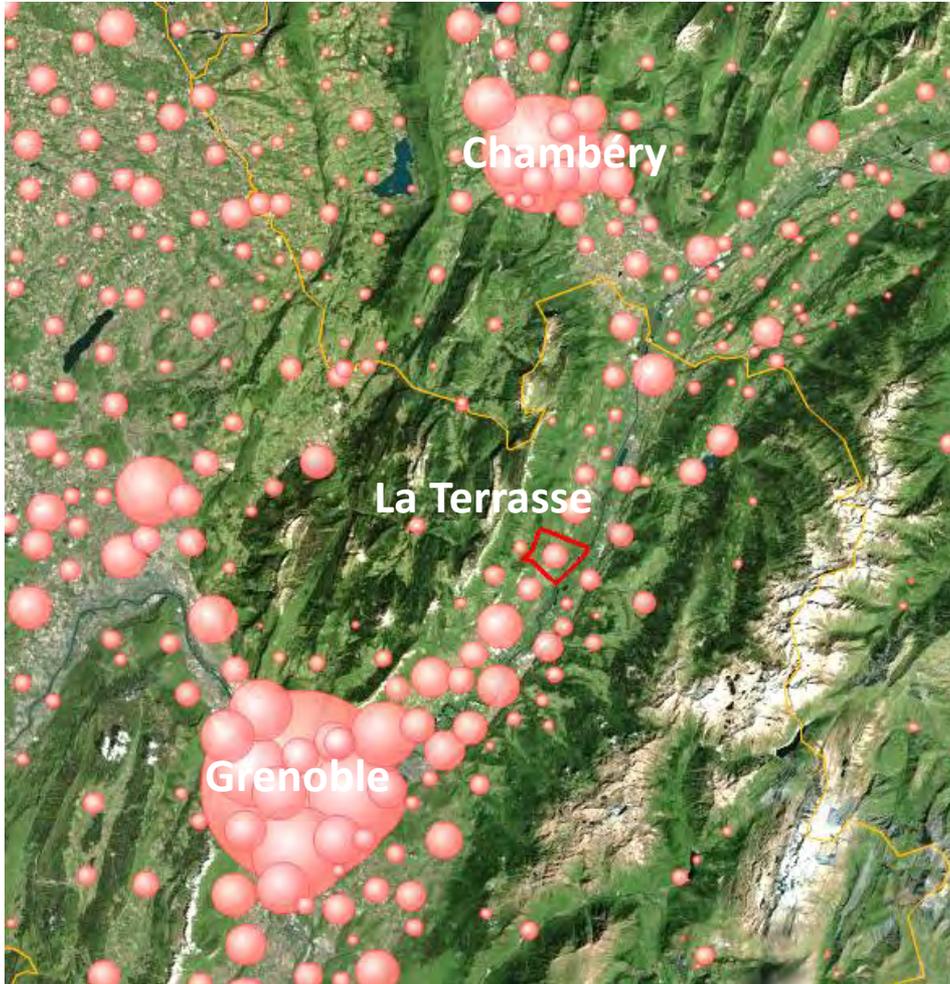
- Les modalités inscrites dans la délibérations de lancement du PLU :
- Informations sur les étapes d'avancement de la procédure et du projet, par une insertion d'articles dans le bulletin municipal ;
- La mise à disposition d'un recueil, en mairie, pour consigner les observations ou remarques éventuelles de toute personne intéressée, aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie, pendant toute la durée de la procédure ;
- L'organisation de trois réunions publiques aux grandes étapes de l'élaboration du PLU, tels que le diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), et avant l'arrêt du PLU.





▶ LA SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

▶ PRÉAMBULE – INSCRIPTION  
GÉOGRAPHIQUE ET INFLUENCES



Appartenance et fonctionnement :

- ▶ Grésivaudan
- ▶ Métropole Grenobloise

Sous influence de pôles locaux et régionaux

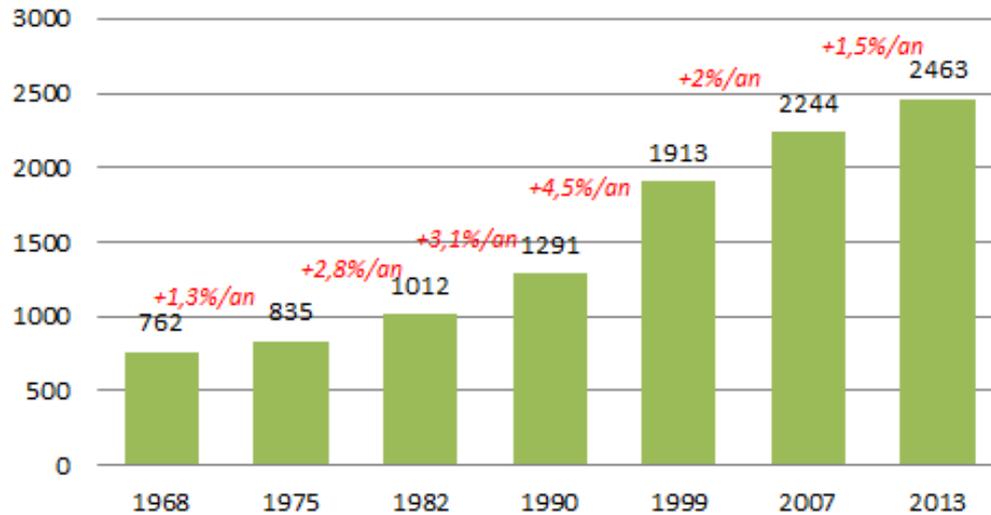
- ▶ 2/3 : Métropole Grenobloise : emplois, services, études supérieures
- ▶ 1/3 : Chambéry : plus accessible mais moins polarisante

Commune couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Région Urbaine Grenobloise.

Appartient à la Communauté de Communes du Grésivaudan

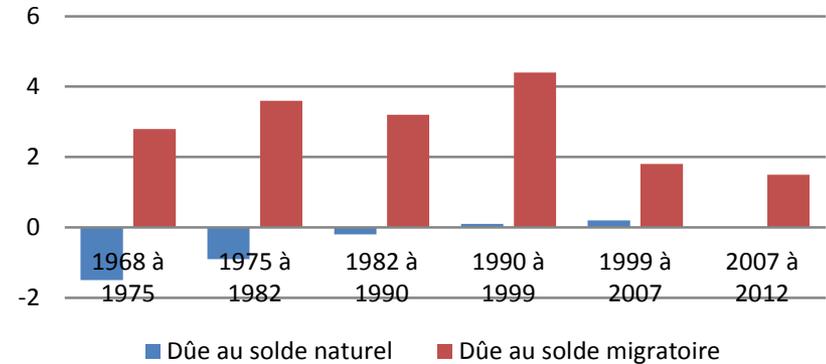
- ▶ Programme Local de l'Habitat (PLH) 2013-2018
- ▶ Plan de Déplacement Urbain en cours

## Evolution de la population entre 1968 et 2013



## ▶ EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

### Evolution du taux annuel de variation de la population depuis 1968



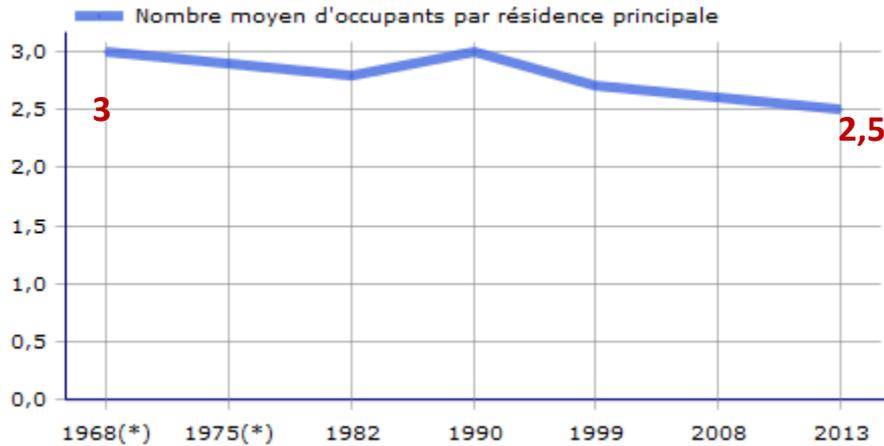
- ▶ Taux de croissance très soutenu dans les années 1990 : expansion économique de Grenoble.
- ▶ La croissance se poursuit dans des proportions plus mesurées par la suite mais reste importante. (ex : +1,4 CC 1999-2007, +0,7 CC 2007-2012)
- ▶ Population X3 entre 1968 et 2013 (45 ans)
- ▶ Une croissance principalement due au solde migratoire, peu de renouvellement de population du au solde naturel.



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

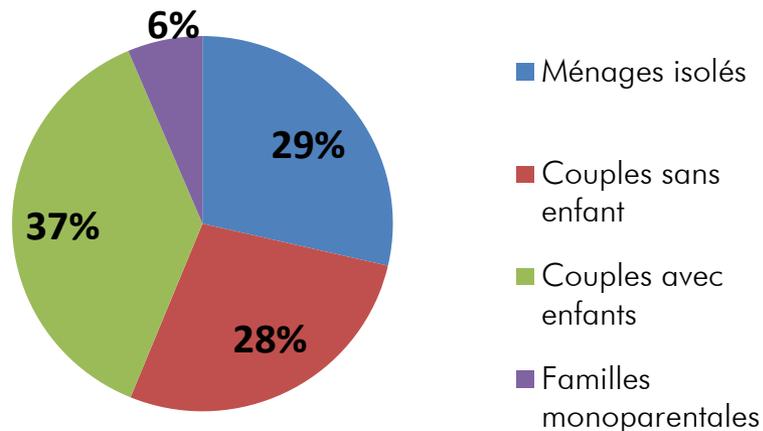
- ▶ Les catégories les plus représentées sont celles des familles : 45-59/30-44/0-14
- ▶ Un indice de jeunesse positif : 1,41 (1,3 CC)
- ▶ Un global maintien de la structure : environ 60 % de la population à moins de 45 ans.

## ▶ STRUCTURE DES MÉNAGES



- ▶ Desserrement de la taille des ménages à l'image du contexte national (départ des jeunes pour études / divorces / vieillissement)

### Ménages selon leur composition

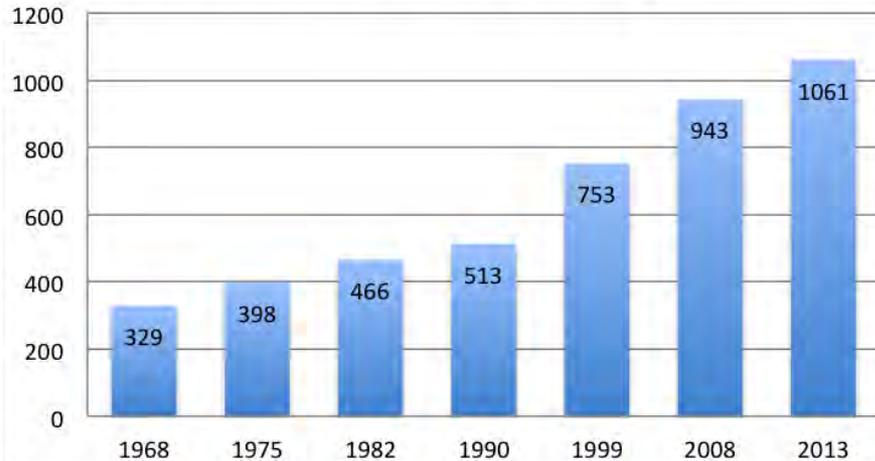


- ▶ En 2013 : 2,5 personnes par ménage (Isère 2012 : 2,3, CC : 2,5) => présence de familles
- ▶ Baisse des couples avec enfants entre 2008 et 2013 et hausse des personnes isolées

Source : Insee, RP2012 exploitation principale

## ► EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT ET DE LA POPULATION

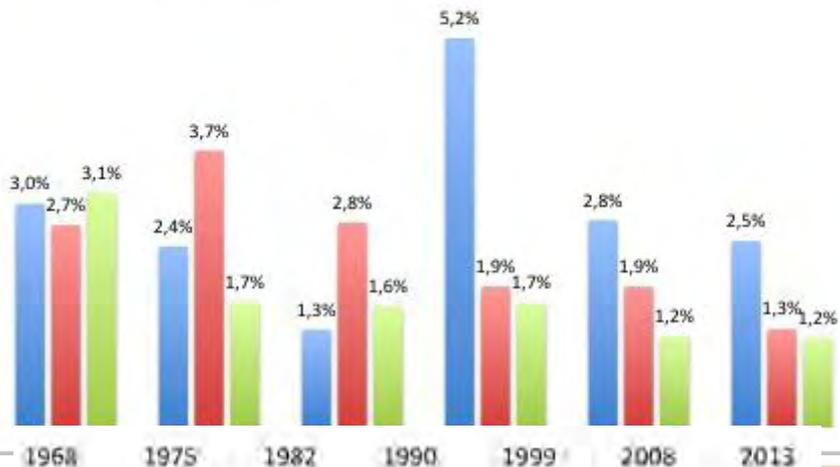
### Evolution du nombre de logements



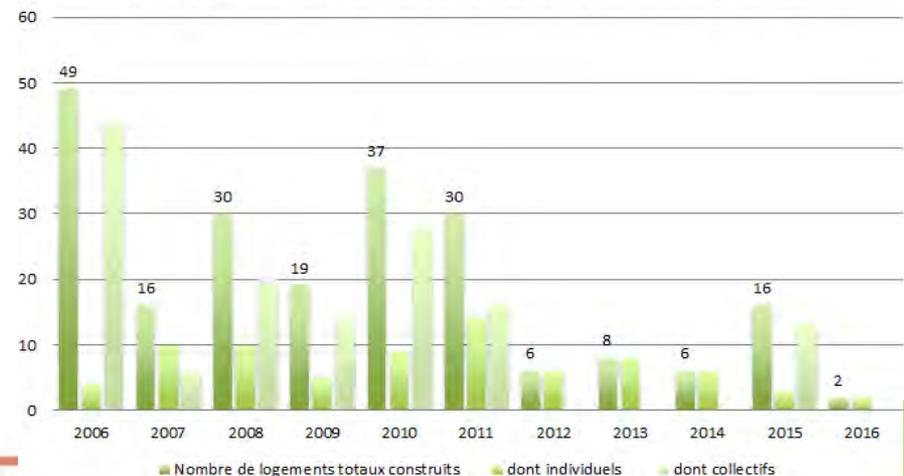
- Une **croissance constante** autour de **2,5%/an**, marquée par un pic dans les années 90
- Une corrélation entre l'évolution de la population et l'augmentation du nombre de logements
- Depuis 1999, une stagnation de la production
- En 11 ans : 216 logements construits (neufs)
- Dont : 73 logements individuels et 143 logements collectifs
- + 12 logements en changement de destination (6 collectifs et 6 individuels)
- Un rythme moyen de construction neuve : de 20 logements/an
- SCoT / PLH => 15 logements/an

### Rythme de construction entre 1968 et 2013

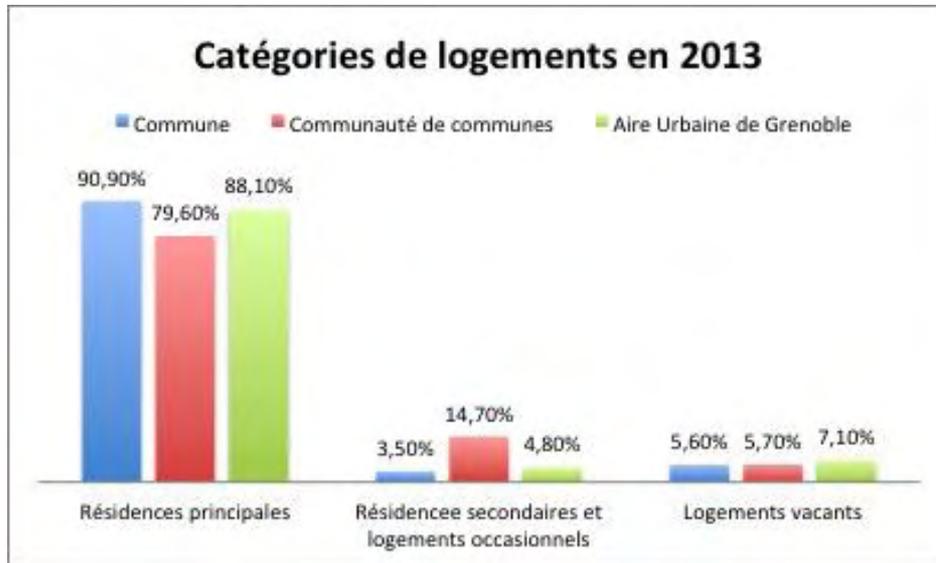
■ Variation annuelle commune  
 ■ Variation annuelle communauté de communes  
 ■ Variation annuelle aire urbaine de Grenoble



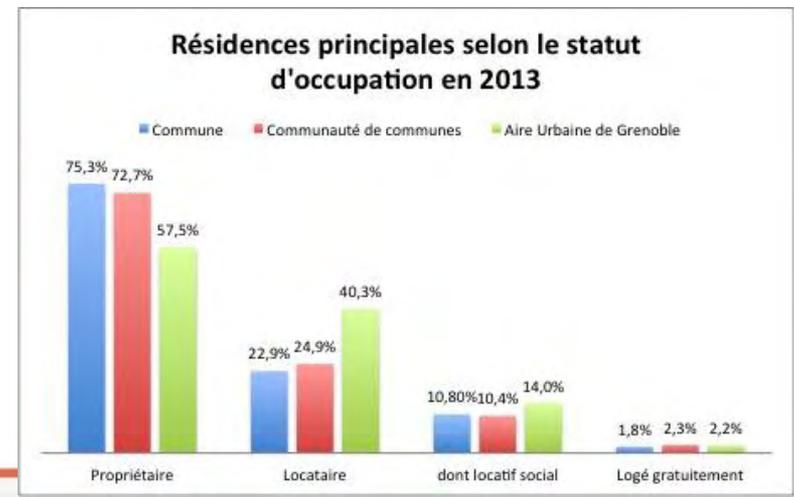
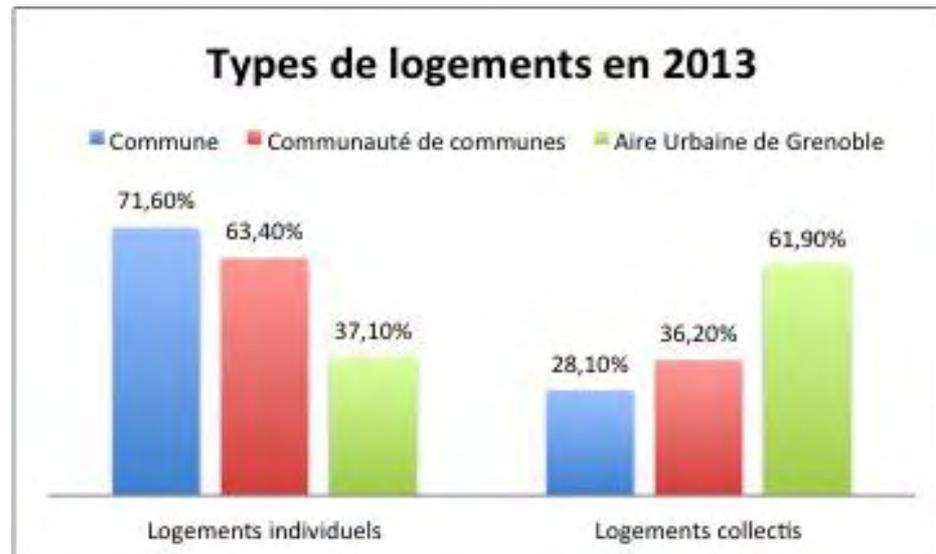
### Analyse des permis de construire entre 2006 et 2016



## ▶ CATÉGORIES ET TYPES DE LOGEMENTS



- Majoritairement des résidences principales
- **Un taux de vacance faible (5,6%)**, en corrélation avec le taux de la CC
- Un tissu urbain **majoritairement composé de logements individuels : 71,6%**
- Majoritairement des logements de 5 pièces et plus : 47,8%
- **Une progression des 2 pièces et des 3 pièces** entre 2008 et 2013 : **production de logements collectifs**
- 75% des habitants de La Terrasse sont des **propriétaires et 23% des locataires**  
Dont **10,8%** sont locataires de **logements sociaux**

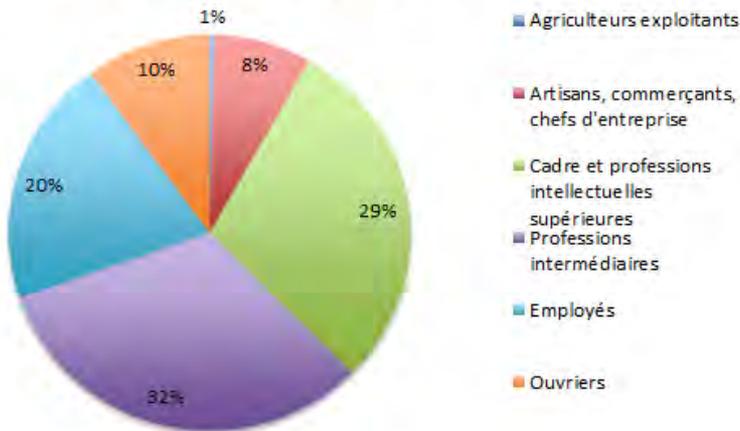


## ► LES ACTIFS DE LA TERRASSE

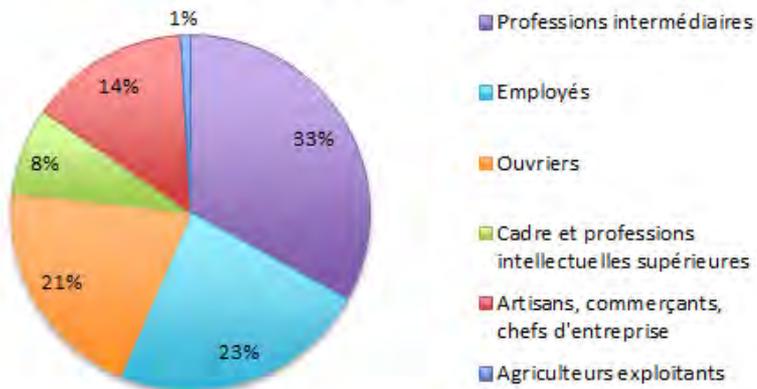
- En 2013 : 1 226 actifs à La Terrasse, un taux d'activités de 50%
- 1136 actifs ayant un emploi taux de chômage faible et comparable CCPG
- Une prédominance de prof inter, de cadres, et d'employés
- En 2013 : 527 emplois à La Terrasse, 86% salariés
- Taux de concentration de l'emploi : 43 % = 1 emploi pour 2 actifs résidents
- Dont une majorité de prof inter, d'employés, et d'ouvriers
- Dont une majorité dans le domaine du commerce, des transports et des services et de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale
- En 2014 : 135 établissements dont 124 entreprises domiciliées à la Terrasse
- Dont une majorité dans le secteur du commerce, transports, services puis Administration

	2008	2013
Actifs ayants un emploi	1053 (93 %)	1136 (93 %)
Chômeurs	74 (7 %)	89 (7 %)
<b>TOTAL ACTIFS</b>	1128	1226
<b>TOTAL POPULATION</b>	<b>2292</b>	<b>2463</b>
<b>Taux d'activité</b>	<b>49 %</b>	<b>50 %</b>

Population active de 15 à 64 ans  
selon la catégorie socioprofessionnelle



Emplois par catégorie professionnelle



## ▶ LES ACTIVITÉS SUR LA COMMUNE

- La Zone d'Activité Economique du Pré Million s'étend sur environ 6 Ha



- Des commerces présents : dans la zone d'activités et dans le centre-bourg.



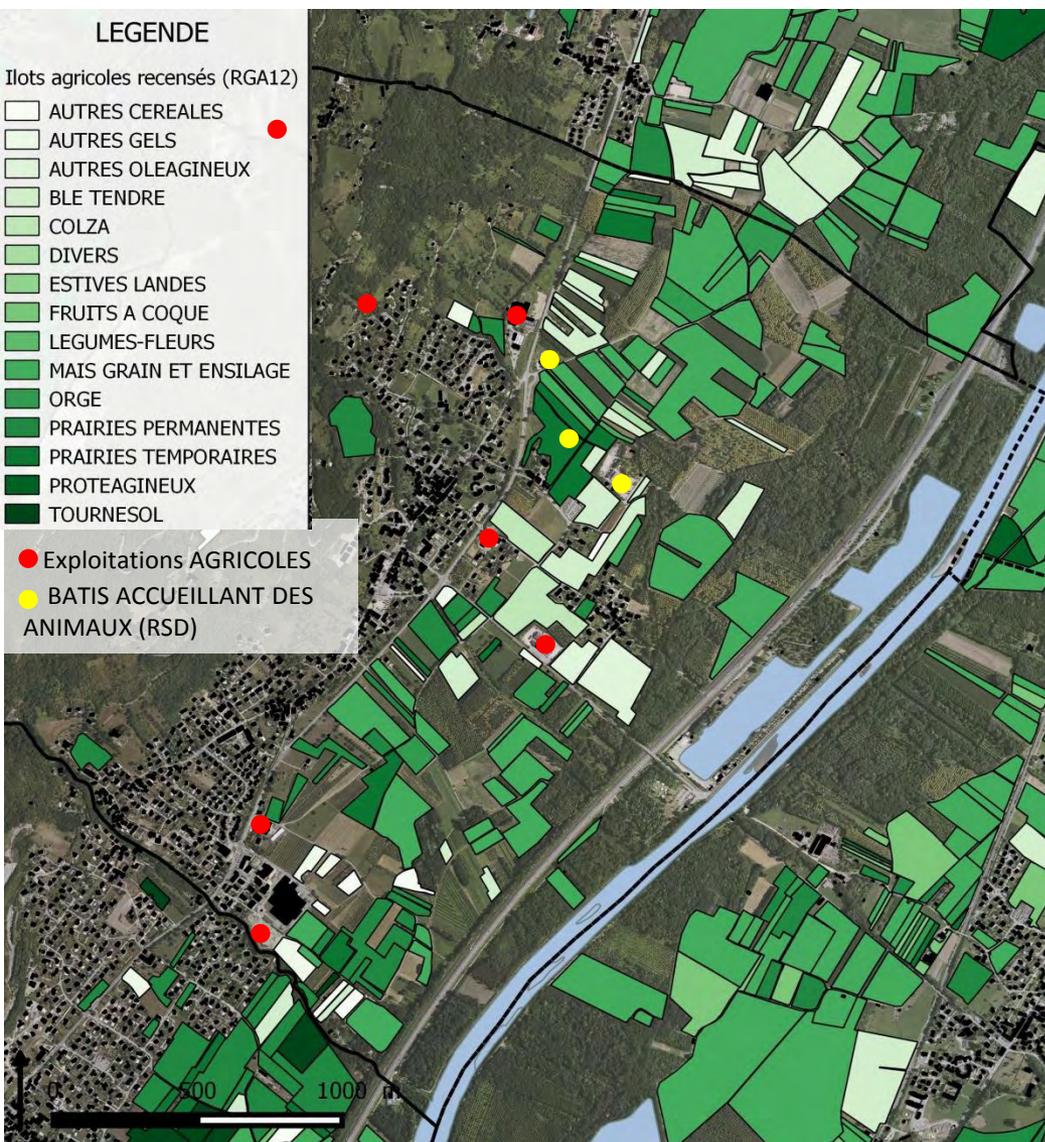
- Une base de loisirs attractive avec la présence d'un camping de 84 places

## LEGENDE

Ilots agricoles recensés (RGA12)

- AUTRES CEREALES
- AUTRES GELS
- AUTRES OLEAGINEUX
- BLE TENDRE
- COLZA
- DIVERS
- ESTIVES LANDES
- FRUITS A COQUE
- LEGUMES-FLEURS
- MAIS GRAIN ET ENSILAGE
- ORGE
- PRAIRIES PERMANENTES
- PRAIRIES TEMPORAIRES
- PROTEAGINEUX
- TOURNESOL

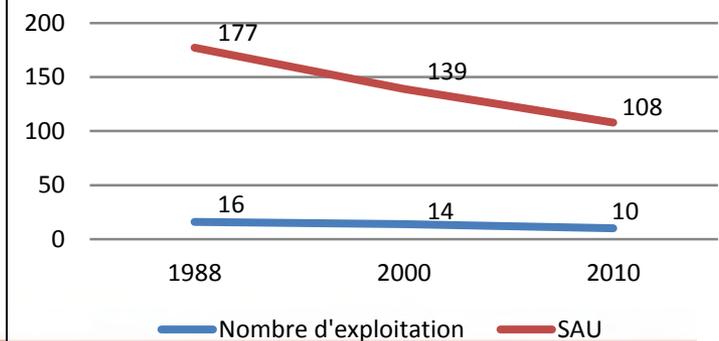
- Exploitations AGRICOLES
- BATIS ACCUEILLANT DES ANIMAUX (RSD)



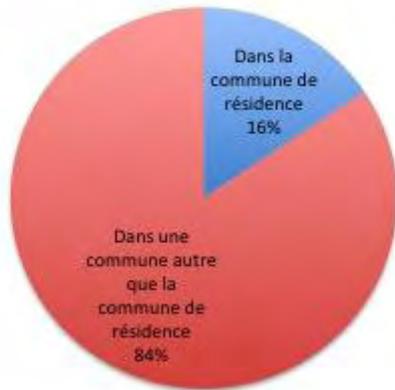
## ► UNE AGRICULTURE DE PLAINE

- Environ 128 ha de terres déclarées à la PAC en 2012, principalement cultivées
- Coteaux victimes de la déprise agricole (non mécanisables, dévt des boisements)
- Une diminution du nombre d'exploitations
- 7 exploitations disposant d'un siège sur la commune, globalement toutes pérennes. (2 centres équestres, 1 chèvrerie, 2 maraîchers, 1 pépinière, 1 cultivateur + 1 rucher et 2 truffières), Ø ICPE + 1 silo agricole
- Les exploitants extérieurs viennent de Lumbin, Crolles et Gières
- 4 points de ventes directes (La Chèvrerie, maraîchage à Chonas, le long de la RD1090 et la Pépinière)

Evolution de l'agriculture à La Terrasse

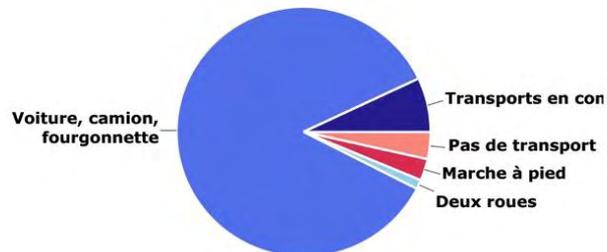


Lieu de travail des actifs de plus de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone



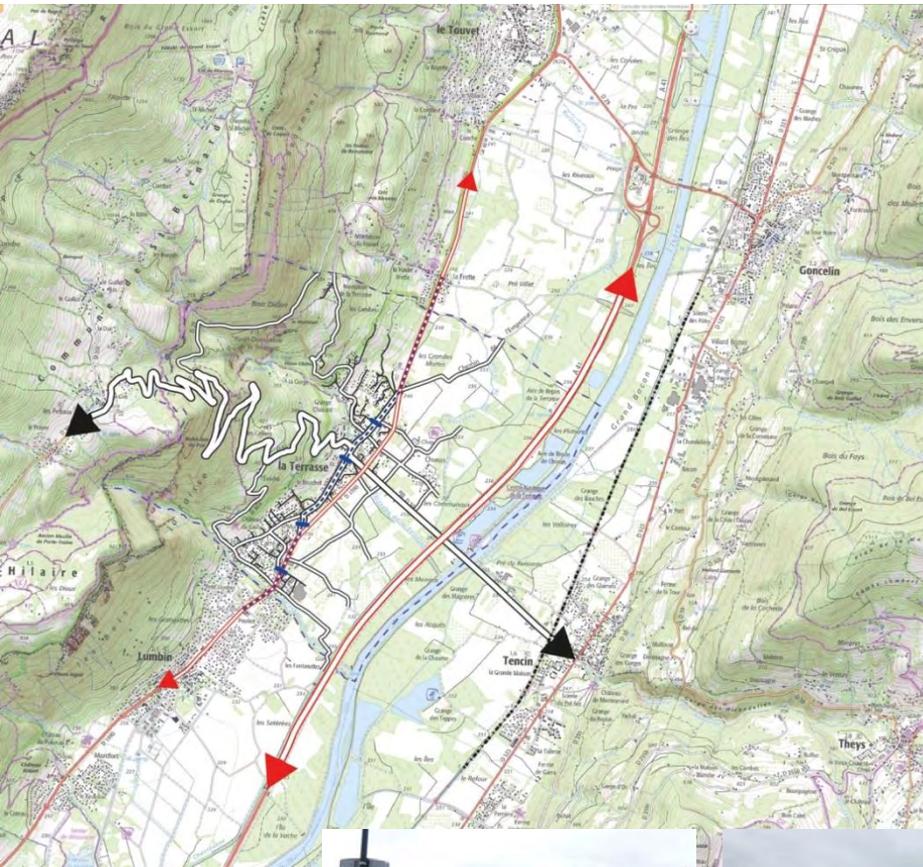
- Des déplacements rendus indispensables du fait du caractère périurbain de la commune
- En 2013 : une grande majorité des actifs avec emplois travaille dans une commune autre que la commune de résidence : 84 %
  - 76% en Isère, 6% autre dpt en RAA
  - En 2009 entre 4 et 8 % de la population parcourt plus de 30 km pour se rendre sur le lieu de travail
- Une part modale préférentielle pour la voiture pour se rendre au travail 85 %, puis TC 7%
- Taux de motorisation très important (96%), dont plus de la moitié (58%) possédant deux voitures ou plus

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2013



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.  
Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

# ► RÉSEAU D'INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES ET FERROVIAIRES



## Infrastructures routières et ferroviaires

1 - Les connexions avec les autres territoires

— Autoroute A41

— Route Départementale 1090

2 - Le réseau routier

— Les voies principales

— Les voies secondaires

— Les liaisons intraquartier

3 - Le réseau ferroviaire

..... La ligne SNCF

4 - Le réseau de bus et de car

----- Le tracé

• Les arrêts

➤ Des infrastructures routières connectant la commune avec le territoire du Grésivaudan, la métropole Grenobloise et Chambérienne :

➤ A41 : trafic = 27 600 veh/j  
➤ équidistance entre les échangeurs de Gonalpin / Le Touvet (payant) et de Crolles (gratuit) : à 10 min  
➤ RD1090 : trafic = 8 300 veh/j

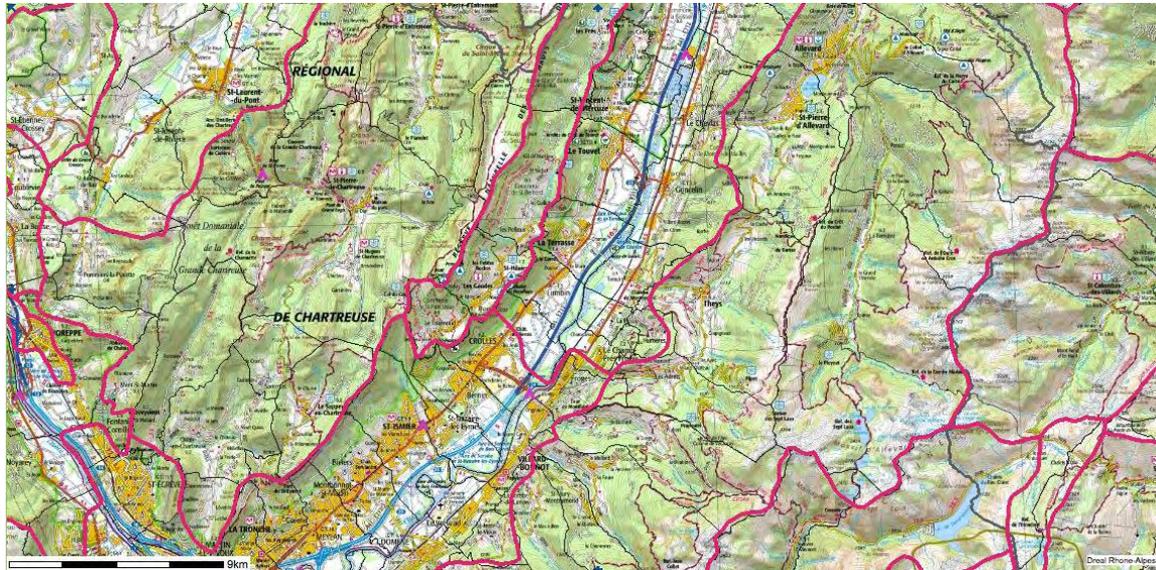
➤ Un réseau ferroviaire en rive gauche de l'Isère : lien Chambéry / Grenoble  
➤ Un réseau de bus et de car géré par la CCPG et le département

➤ Environ 500 pl de stationnement dans le village et 230 au niveau de la base de loisirs  
➤ Des démarches de covoiturage

➤ Un réseau de modes doux, zone partagée en centre historique, chemins de randonnée



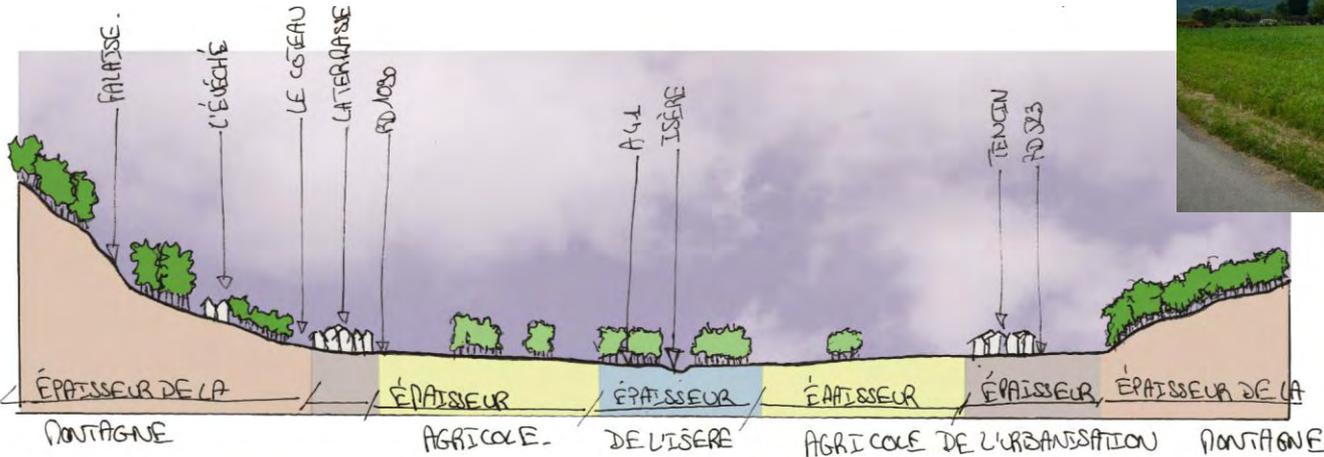
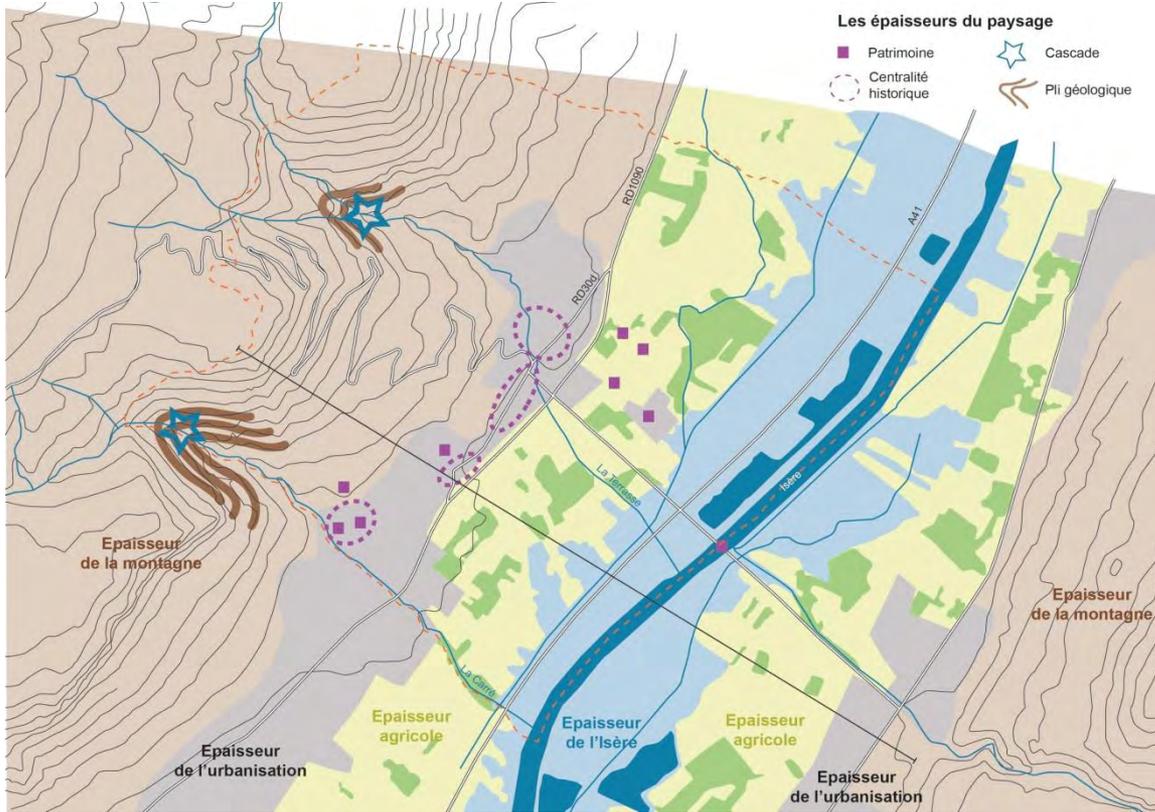
## La Terrasse fait partie de l'entité paysagère du Haut-Grésivaudan (définition DIREEN)



Traits caractéristiques :

- Une large vallée de l'Isère agricole en forme de corridor ou de plaine, dominée par les massifs des Chartreuse et Belledonne
- Une urbanisation en pied de coteau le long des axes routiers
- Un paysage lisible du fait de la segmentation assez stricte de l'espace en fonction des usages

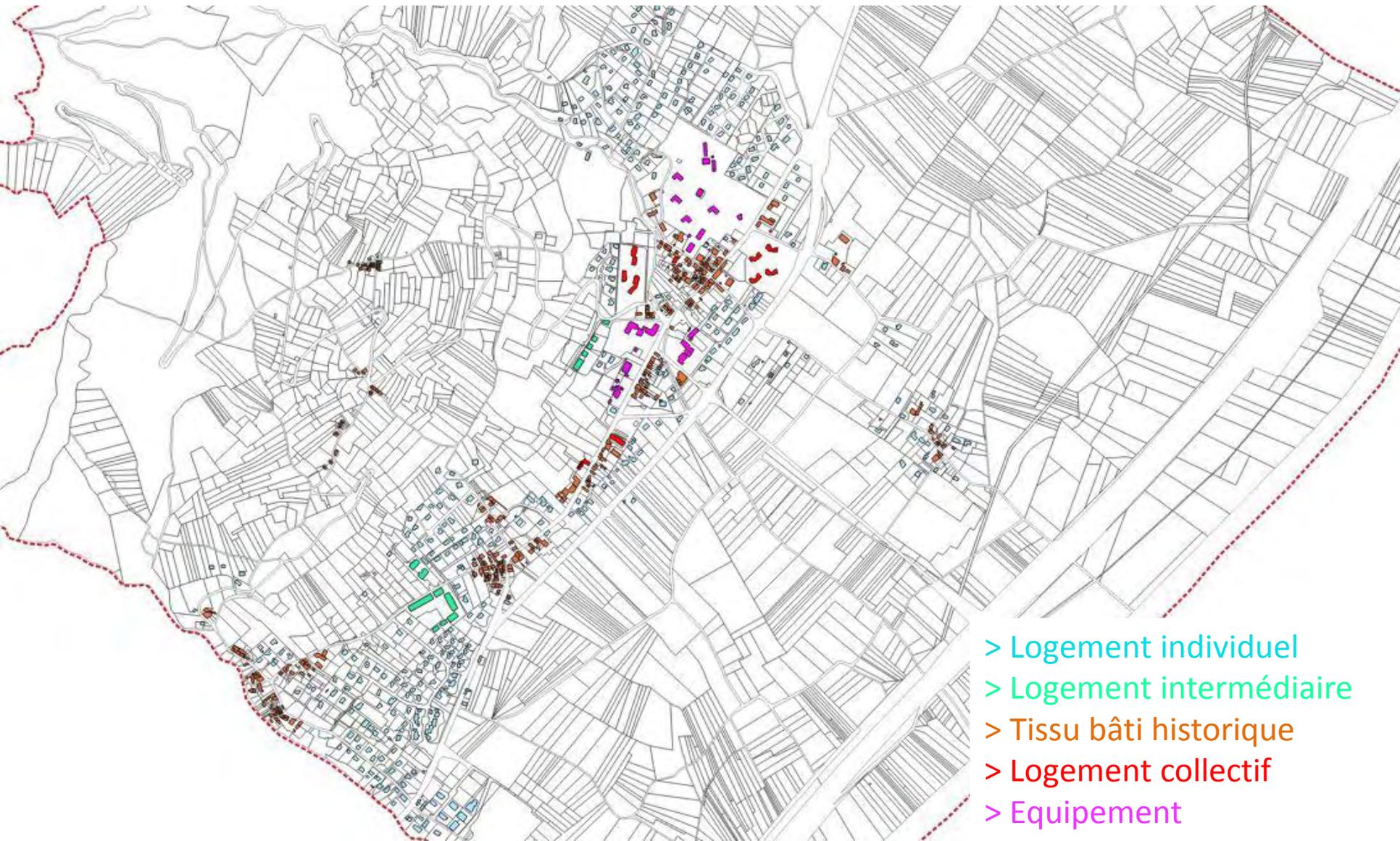
▶ LE GRAND PAYSAGE =  
4 ÉPAISSEURS



Un patrimoine lié à la présence de l'eau (lavoirs, fontaines, bâti thermal) et à l'élevage de vers à soie (magnaneries, mûriers platane)  
Présence de sites classés/inscrits



## ► RÉPARTITION DES TYPOLOGIES DE FORMES URBAINES



## ► FORMES URBAINES ET DENSITÉ



- Un tissu urbain d'individuels purs fort consommateur de foncier :
- Une forme majoritaire, mais des densités diverses : de 350 m<sup>2</sup>/logements à 1700 m<sup>2</sup>/logement

- Des opérations de logements groupés, alliant confort de vie individuel et consommation foncière raisonnée : 350 m<sup>2</sup> / logements
- Une forme en émergence sur la commune

1



## ▶ FORMES URBAINES ET DENSITÉ

- Des logements collectifs **très bien représentés** sur le territoire communal
- Une forme urbaine qui participe à l'écriture du centre bourg
- Une densité plus forte :

2



1  $107 \text{ m}^2/\text{logement}$  (soit 93 logts/ha)

2  $88 \text{ m}^2/\text{logement}$  (soit 114 logts/ha)

## ► FORMES URBAINES ET DENSITÉ

Un tissu urbain de centre urbain participant au **patrimoine** de la Terrasse :

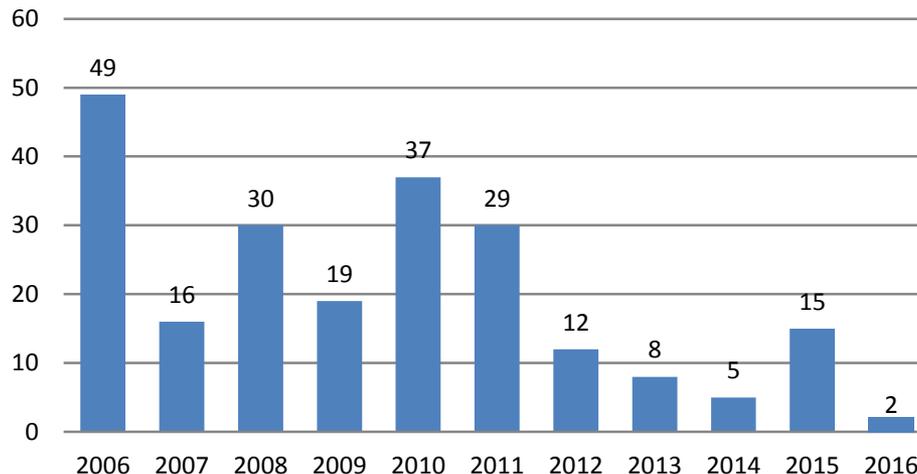
- Maisons de centre bourg sur une trame urbaine resserrée, à l'alignement et en mitoyenneté
- R+2+C à R+3+C
- Faibles ouvertures en façade
- Façade en pierres apparentes ou enduites
- Toiture à 2 ou 4 pans
- Pente de toit (environ 40%) et débord de toit, trait caractéristique d'une architecture de montagne



- ▶ Logements sur 10 ans :
  - ▶ **228 logements neufs créés, soit 23/an**
  - ▶ Sur ces 228 logements, 12 sont issus d'un changement de destination, n'ont pas consommé de foncier
  - ▶ **Donc 216 logements neufs créés sur foncier nu**
  - ▶ Ont consommé **10,7 ha**
  - ▶ Foncier par logement = **500 m<sup>2</sup>** (20 lgt/ha)

## ▶ CONSOMMATION FONCIÈRE 2006-2016

Logements neufs créés à La Terrasse depuis 2006



- ▶ Typologie des logements :
  - ▶ maisons individuelles 35 %
  - ▶ logements intermédiaires et collectifs 65 %

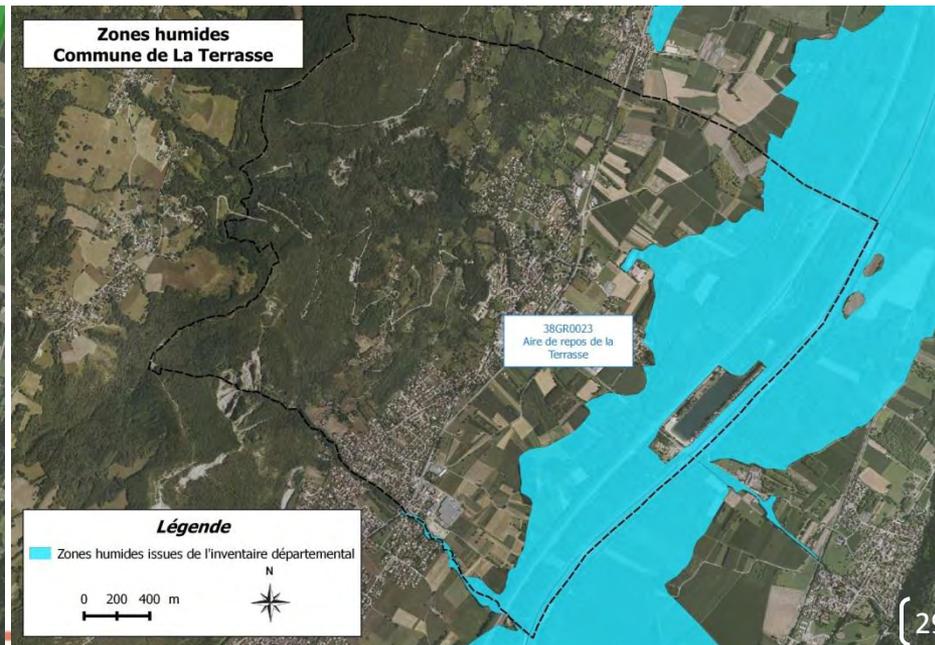
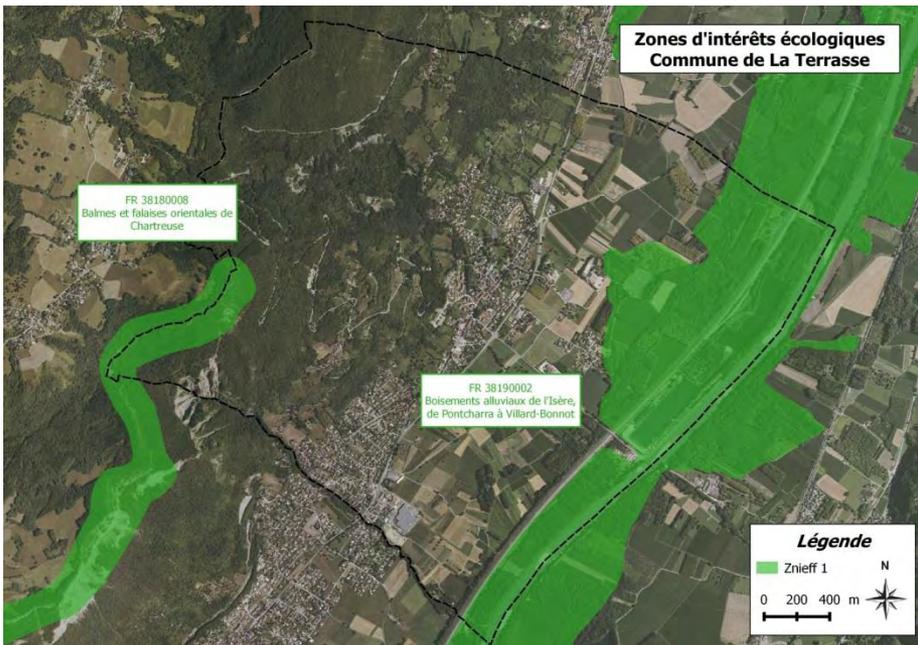
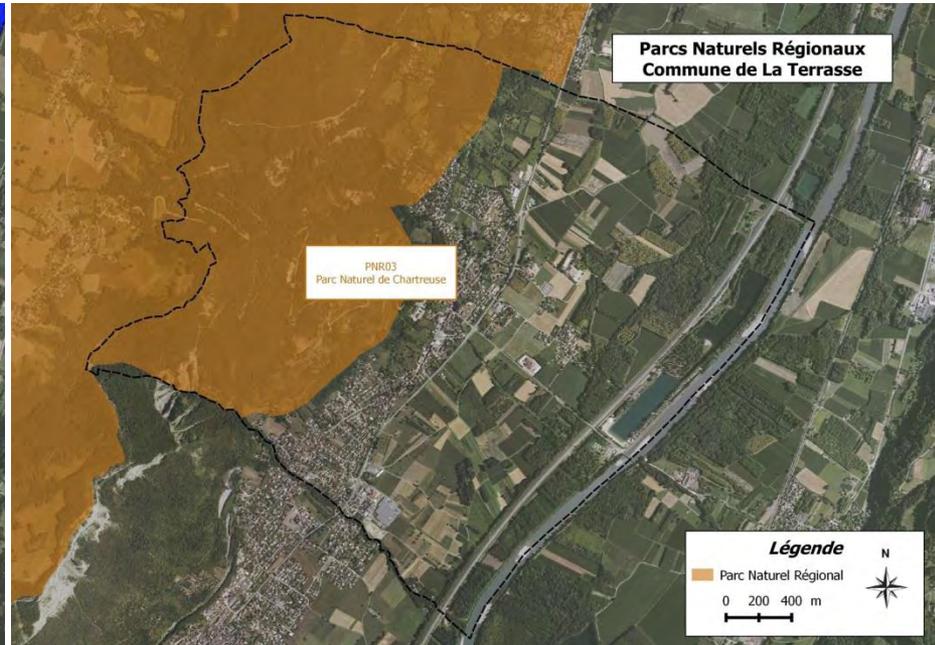
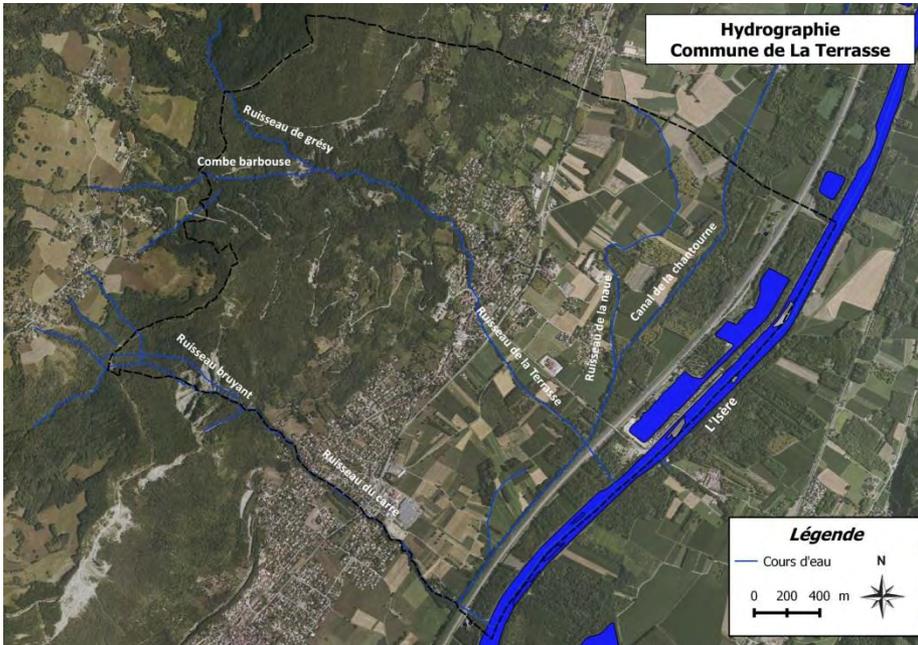
- ▶ Autres destinations activités :
  - ▶ 7 constructions nouvelles 2,9 ha

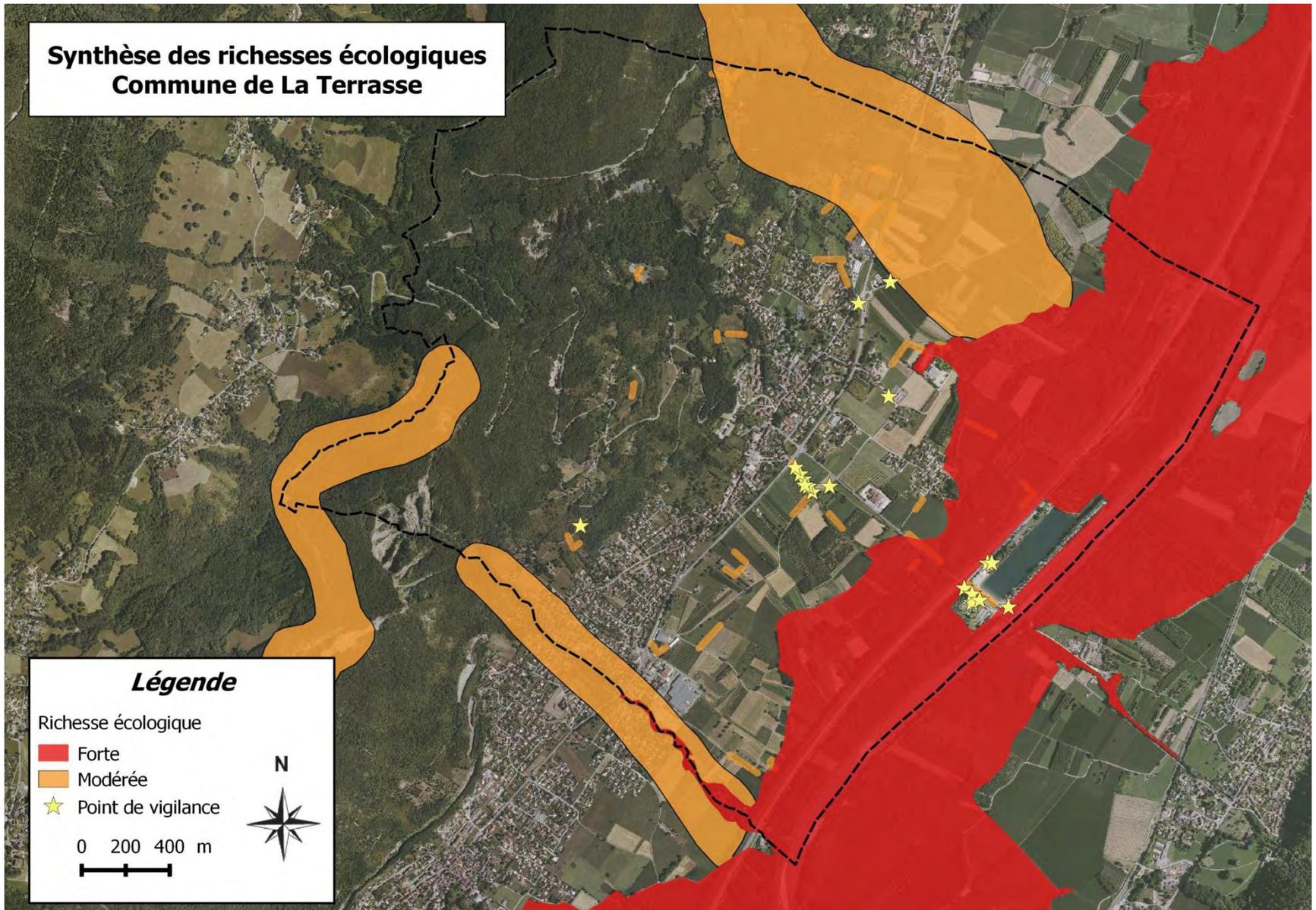
**Toutes destinations confondues :  
13,6 ha consommés**

Année	NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACE PARCELLE en m <sup>2</sup>	SUPERFICIE MOYENNE
2006	49	16 968	346
2007	16	9 724	608
2008	30	19 288	643
2009	19	17 215	906
2010	37	13 236	358
2011	29	11 460	395
2012	12	3 603	300
2013	8	4 284	536
2014	5	2 155	431
2015	15	8 645	576
2016	2	1 184	592
<b>TOTAL</b>	<b>216</b>	<b>107 772</b>	<b>500</b>

- ▶ **Objectif imposé par la loi = modérer la consommation foncière**

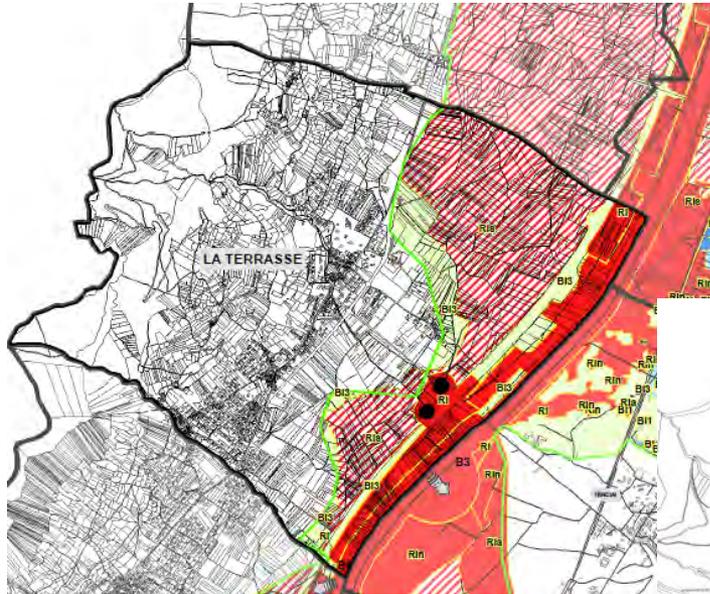
# ▶ CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES





➤ **Un territoire contraint par les risques**

Un contexte géologique et hydrologique favorable à certains risques naturels : la commune dispose d'un PPRn et d'un PPri

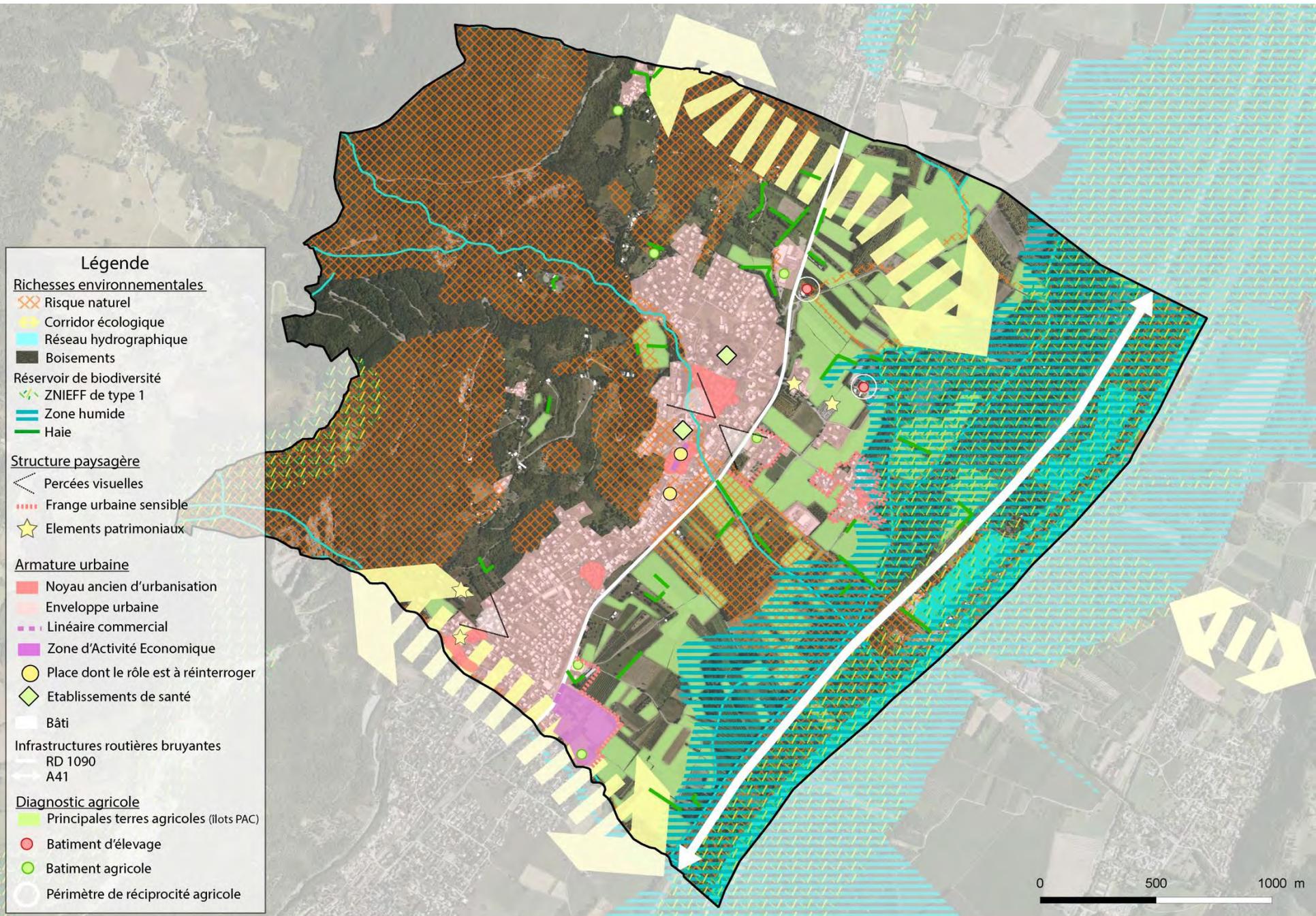


**Risques naturels:**

- Feu de forêt
- Inondation
- Mouvement de terrain
- Rupture de barrage
- Sismique (Zone de sismicité 4: moyenne)

# LES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

# ▶ LES ENJEUX MIS EN AVANT DANS LE DIAGNOSTIC



Merci de votre attention  
La Parole est à vous !!

