DOSSIER POUR L'APPROBATION

RAPPORT DE PRESENTATION

JUILLET
2013

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de La Terrasse

Modification n°2 du PLU

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

I - OBJET ET PROCEDURE 2

II - MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME 4

1. Modification n°1 4
2. Modification n°2 6
3. Modification n°3 7
4. Modification n°4 9
5. Modification n°5 10
6. Modification n°6 15
7. Modification n°7 16
8. Modification n°8 17
9. Modification n°9 19
10. Modification n°10 22
11. Modification n°11 25
12. Modification n°12 26

III - INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 27

IV - EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES 28

V - COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION GRENOBLOISE 30

VI - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION 31

I - OBJET ET PROCEDURE

Le Plan local d'urbanisme de la commune de La Terrasse a été approuvé le 22 septembre 2005 et a fait l'objet d'une modification, approuvée le 22 novembre 2007.

Au regard du diagnostic et des enjeux qui en sont ressortis, la commune de La Terrasse a orienté son projet communal autour de 6 objectifs, rappelés ci-dessous :

- Protéger durablement un environnement naturel de qualité et une activité agricole : ce grand objectif se décline à travers la préservation et la protection des espaces naturels et boisés, des structures paysagères et des boisements présentant un caractère paysager indéniable. Concernant les espaces agricoles, il s'agit ici de préserver les grands espaces agricoles de plaine, les espaces agricoles de coteaux pour prendre en compte les besoins d'installation des agriculteurs ;

- Maitriser le développement de l'urbanisation : cet objectif se décline à travers la structuration et l'amélioration de la qualité urbaine dans le centre village, l'organisation de l'urbanisation en continuité du tissu existant et autour des hameaux, la densification bâtie des zones urbaines, la préservation de la qualité patrimoniale des hameaux, la maîtrise de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables.

- Diversifier l'offre d'habitat pour favoriser un équilibre social : il s'agit ici de poursuivre de façon maîtrisée le développement de l'habitat et d'augmenter le nombre de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire communal en accord avec le PLH (Programme local de l'Habitat) de la communauté de communes.

- Anticiper le positionnement de futurs équipements publics : il s'agit d'accompagner le développement résidentiel et de participer à la mixité fonctionnelle en anticipant l'implantation d'équipements nouveaux à l'échelle communale mais aussi intercommunale. Ces futurs équipements publics viennent compléter l'offre existante dans le centre bourg. Leur localisation en deçà de la RD 1090 reste contigüe au tissu urbain existant et futur.

- Favoriser le développement économique à l'intérieur du tissu urbain : il s'agit ici de favoriser l'insertion d'activités économiques non nuisantes dans les quartiers d'habitat. La zone économique de Pré Millon est quant à elle destinée à accueillir des activités de volumétrie importante qui ne peuvent être admises dans les quartiers plus résidentiels.

- Conforter l'offre de commerces et de services dans le centre bourg : cet objectif repose à la fois sur l'amélioration de l'attractivité du centre village par l'aménagement de la voie principale et des espaces publics, sur une organisation de l'urbanisation moins éclatée, sur l'incitation à la localisation des commerces et services dans le centre village (RDC des constructions, …).

- Limiter les déplacements : Créer les conditions d'accueil et de maintien de l'activité commerciale qui favorise la consommation locale, réduit les besoins de déplacement, et favorise le lien social de proximité.

C'est dans ce contexte que la commune de La Terrasse souhaite modifier son Plan Local d'Urbanisme en vue de procéder aux modifications suivantes :

Modification n°1 : Substitution de la « surface de plancher » aux notions de SHOB/SHON.

Modification n°2 : Adaptation des règles concernant l'aménagement des espaces verts (art. UA13).

Modification n°3 : Evolution des normes de stationnement (art. UA12 et UB12).

Modification n°4 : Précisions des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, les toitures des abris de jardins de petite surface et des jacobines, la teinte des tuiles (art. UA11, UB11, A11, N11).

Modification n°5 : L'instauration d'«un périmètre d'étude » portant sur un programme global d'aménagement dans le secteur du bourg.

Modification n°6 : Mise à jour des « Dispositions générales » du règlement du PLU.

Modification n°7 : Conditions de desserte des terrains (art. UA3, UB3).

Modification n°8 : Extension de « l'espace tampon » entre la zone UI et UB.

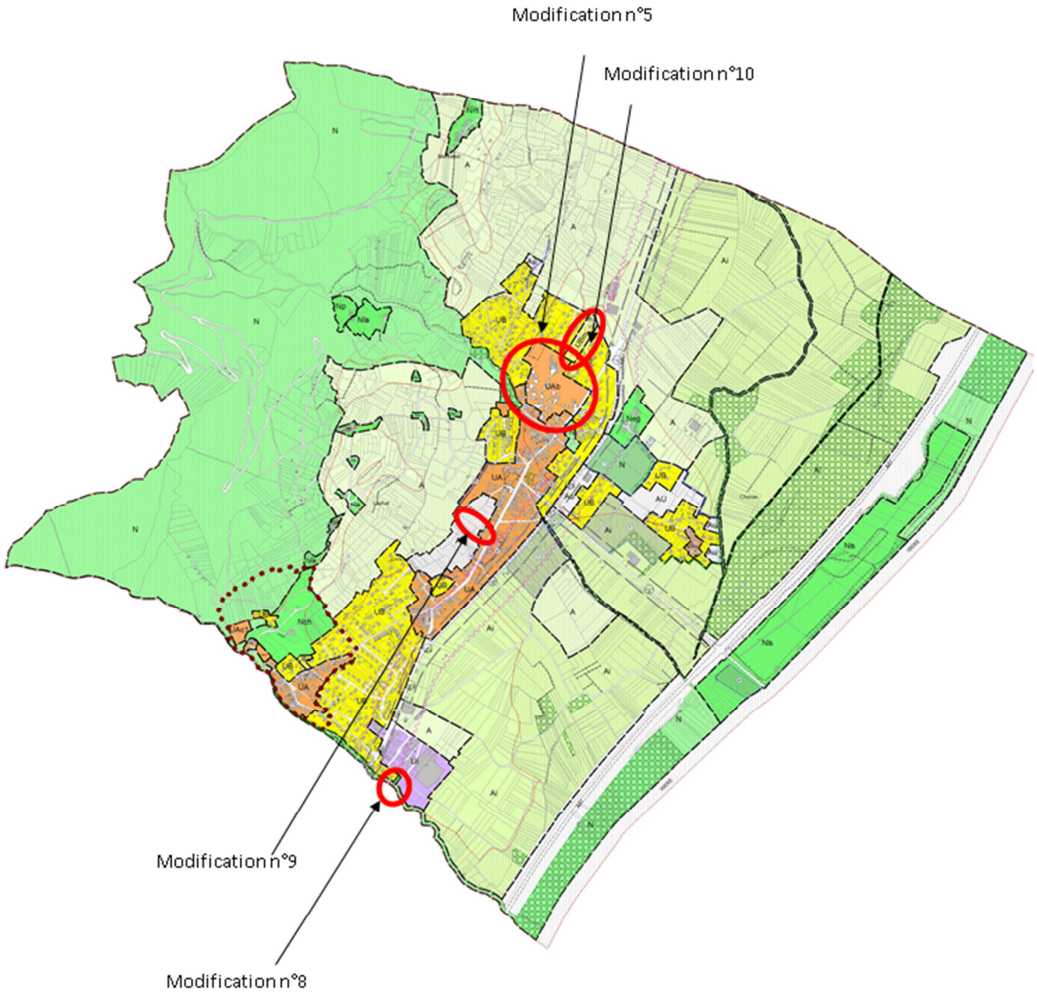
Modification n°9 : Correction graphique dans la zone AU du centre de la commune.

Modification n°10 : Intégration du secteur UBm à la zone UB.

Modification n°11 : Correction d'une expression qui différencie « l'habitat individuel et collectif… ».

Modification n°12 : Dispositions en faveur de l'énergie solaire (UA11).

Localisation des modifications impactant le document graphique du PLU



II - MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Modification n°1

Substitution de la « surface de plancher » aux notions de SHOB/SHON.

Instaurée par la loi du 30 décembre 1967 d'orientation foncière, la distinction entre la SHOB et la SHON a présenté un intérêt dans de multiples domaines d'application du code de l'urbanisme. Ainsi, la SHON permet notamment :

- d'exprimer les possibilités de construire lorsqu'elles résultent d'un coefficient d'occupation des sols ;
- de déterminer le seuil à partir duquel le recours obligatoire à l'architecte est fixé ;
- de procéder au calcul du montant de la taxe locale d'équipement…

La SHOB et la SHON sont néanmoins devenues des outils :

- complexes (les mécanismes de déductions forfaitaires sont de maniement peu facile pour les non-initiés) ;
- sources de fraude ;
- peu représentatives de la surface des bâtiments ;
- et incompatibles avec les objectifs d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, l'épaisseur des murs étant prise en compte dans leur calcul.

La réforme de ces valeurs de référence était devenue indispensable. Leur suppression à compter du 1er mars 2012 est l'œuvre de l'ordonnance du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

Celle-ci trouve directement sa source dans la loi du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2 qui autorise le Gouvernement, dans son article 25, à légiférer par voies d'ordonnances en vue d' « unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme ».

<u>La définition de la surface de plancher</u>

Aux notions de SHOB/SHON, l'ordonnance substitue celle de surface de plancher qui « s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment » (art. L. 112-1 du Code de l'Urbanisme.).

Cette nouvelle définition n'aura donc pas d'effet bloquant à l'égard des travaux d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments : en calculant la surface de construction au nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs est, par voie de conséquence, écartée du calcul de la surface de plancher. Cette exclusion lève les craintes du Gouvernement de voir certains demandeurs rogner sur la qualité de l'isolation des murs extérieurs au profit des possibilités de construire.

Le passage de la SHOB/SHON à la surface de plancher

Cette nouvelle définition de la surface de plancher est entrée en vigueur à compter du 1er mars 2012 (comme la réforme de la fiscalité qui met en place la taxe d'aménagement).

La transition de la SHOB/SHON vers la surface de plancher s'effectue à un double niveau :

- dans le cadre des documents d'urbanisme ;
- dans le cadre des demandes d'autorisations de construire.

S'agissant des documents d'urbanisme, l'ordonnance permet de recourir à la procédure de modification simplifiée des POS, PLU et PAZ, ou bien de modification de droit commun (avec enquête publique) qui sera celle retenue. Dans l'hypothèse où des modifications simplifiées seraient approuvées avant l'entrée en vigueur de la réforme, l'ordonnance indique que les modifications approuvées entreront en vigueur au plus tôt le 1er mars 2012.

Dans le cas où aucune procédure d'actualisation des POS/PLU et PAZ n'aurait été approuvée avant le 1er mars prochain, l'ordonnance précise que les valeurs exprimées en SHOB et en SHON dans tous les documents d'urbanisme devront s'entendre en surface de plancher telle que définie par l'ordonnance.

S'agissant des demandes de permis et de déclarations préalables, l'ordonnance n'est applicable qu'à celles déposées à partir du 1er mars 2012. Les demandes déposées antérieurement seront instruites sur le fondement des dispositions faisant référence à la SHOB et à la SHON.

Il en va toutefois différemment s'agissant des ZAC et des lotissements, pour lesquels la nouvelle définition dont disposeront les opérateurs sera immédiatement appliquée. Néanmoins, lorsque le passage à la surface de plancher se traduit par une perte de constructibilité de leur parcelle, les acquéreurs de terrains pourront toutefois demander à bénéficier du maintien du calcul de leur droit à construire en SHON.

Cette réforme n'a aucune incidence sur le COS qui demeure applicable lorsque les communes l'ont retenu à l'article 14 de leur POS ou PLU pour fixer les possibilités maximales d'occupation du sol. Mais à partir du 1er mars 2012, la surface résultant du COS sera exprimée en surface de plancher et non plus en SHON.

En conclusion :

Pour donner suite à l'actualisation réglementaire précitée, les élus décident de substituer « la surface de plancher » aux notions de SHOB/SHON dans le règlement du PLU de la commune.

Les versions du règlement du PLU « avant la modification » et « après la modification», sont jointes en annexe.

2. Modification n°2

Adaptation des règles concernant l'aménagement des espaces verts (art. UA13).

Le PLU prévoit qu'en zone urbaine centrale (zone UA) une « opération d'ensemble » (ou un lotissement) comporte un espace vert d'une superficie équivalente à 10% de la superficie du tènement de l'opération. Il apparaît que cette règle pose parfois des difficultés d'application suivant ce qui est entendu sous le terme « opération d'ensemble ».

En zone urbaine centrale, il n'est pas rare que les constructions occupent la totalité du tènement. En cas d'opération de renouvellement urbain (opération démolition-reconstruction), l'application de cette règle sur des tènements de petite surface ne permet pas la réalisation du projet.

Suite à ce constat, les élus décident de préciser le champ d'application de cette règle :

- La réalisation d'espace vert d'une superficie équivalente à 10 %, au minimum, de la superficie totale du tènement sera exigée pour les opérations de construction (et lotissement) portant sur un tènement d'au moins 3000 m².
- La surface des toitures végétalisées pourra être intégrée dans ce taux de 10 % pour des projets inférieurs à 3 000 m².

De même, le terme « d'opération d'ensemble » prête souvent à confusion. Pour simplifier la rédaction, il sera remplacé par la notion « d'opération de construction ».

Document à modifier : article UA 13, relatif à la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs :

- l'alinéa en question, avant la modification :

  « (…) En cas d'opération d'ensemble (ou lotissement) est exigée la réalisation d'un espace vert d'une superficie équivalent à 10% de la superficie du tènement » ;

- l'alinéa en question, après la modification :

  « (…) En cas d'opération de constructions portant sur un tènement foncier d'au moins 3000 m² est exigée la réalisation d'un espace vert d'une superficie équivalent à 10% de la superficie du tènement. Pour les tènements de moins de 3000 m², la surface des toitures végétalisées pourra intégrer ce taux de 10 %. »

Les versions du règlement du PLU « avant la modification » et « après la modification», sont jointes en annexe.

3. Modification n°3

Evolution des normes de stationnement (art. UA12 et UB12).

Stationnement lié à l'habitat :

Depuis la réforme des autorisations de construire, les pétitionnaires n'ont plus l'obligation de notifier le nombre de logements envisagé dans les opérations. L'indication fournie sur le formulaire revêt une simple portée statistique mais n'a plus de valeur opposable.

Par ailleurs, il n'est plus obligatoire de fournir les plans intérieurs des constructions envisagées, ce qui peut rendre impossible pour l'instructeur du droit des sols, la vérification de la conformité du permis avec les normes de stationnement prévues en fonction du type de logement dans le PLU en vigueur (habitat intermédiaire et collectif : 1,5 place par logement). De plus, il est impossible de définir des normes différenciées entre les différents types d'habitat (habitat individuel, habitat intermédiaire, habitat collectif).

Aussi, conformément aux dispositions législatives en vigueur, les normes de stationnement qui s'imposent aux logements sociaux doivent être actualisées. A la différence d'autres types de logements, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En conclusion, les élus décident d'apporter les précisions nécessaires aux articles UA12 et UB12 du règlement du PLU.

Document à modifier : articles UA12 et UB12, relatifs au stationnement :

Il est donc proposé de réécrire la norme de stationnement par tranche de surface de plancher créée comme suit :

L'alinéa en question, avant la modification :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions devra être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques :

- habitat individuel …….2 emplacements dont un couvert
- habitat collectif …… 1,5 emplacement par logement… »

L'alinéa en question, après la modification :

a) Pour les habitations :

· Pour les constructions nouvelles et leurs extensions, le nombre d'emplacements de stationnement (places extérieures et couvertes) est :

Surface de plancher	Nombre d'emplacement
Entre 0 et 40 m²	1 place couverte
Entre 40 m² et 120 m²	1 place couverte 1 place non couverte
Au-delà de 120 m²	1 place par tranche de 40 m², dont 50% non couverte arrondi à l'unité inferieure

Une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (dit « logements sociaux »).

Les normes mentionnées ci-dessus s'appliquent également lors du changement de destination d'un bâtiment en bâtiment à usage d'habitation.

Stationnement lié aux commerces et aux haltes garderies :

Dans la zone urbaine centrale UA, le PLU prévoit que soit aménagée 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente lors de la création de commerces et de haltes garderies. Au regard de l'offre de stationnement existante, on constate l'inadéquation du règlement actuel par rapport au fonctionnement réel de ces services.

Concernant les commerces : les élus privilégient le maintien et le développement des commerces en rez-de-chaussée des immeubles, ce qui devrait conduire à l'optimisation du fonctionnement des places de stationnement et à la réduction de la consommation du foncier.

Concernant les haltes garderies : les rythmes de fonctionnement desdits services n'imposent pas une immobilisation des véhicules pendant de longues périodes sur des parkings dédiés.

Par conséquent les élus décident de supprimer la règle inadaptée obligeant les constructeurs à aménager 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente pour les commerces et les haltes garderies.

Document à modifier : article UA 12, relatif au stationnement :

L'alinéa en question, avant la modification :

« (…) services, commerces, bureaux, halte-garderie : 1 emplacement pour 25 m² »

L'alinéa en question, après la modification :

b) pour d'autres fonctions

« (…) services, bureaux : 1 emplacement pour 25 m² ».

Les versions du règlement du PLU « avant la modification » et « après la modification», sont jointes en annexe.

4. Modification n°4

Précisions des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, les toitures des abris de jardins de petite surface et des jacobines, la teinte des tuiles (art. UA11, UB11, A11 et N11).

a) Concernant l'aspect extérieur des constructions, le PLU précise que la pente de toiture pour les constructions autorisées doit être comprise entre 40 et 100%. Il apparait que pour les abris de jardins de petite surface, cette disposition ne se justifie pas compte tenu du faible impact paysager. Par conséquent, les élus décident que la règle précitée ne soit pas appliquée aux abris de jardins de moins de 20 m² de surface de plancher.

b) Le PLU indique également que les toitures doivent comporter une dépassée d'au moins 60 cm. Les élus décident de modifier cette disposition inadaptée pour les abris de jardins de moins de 20 m² et les jacobines.

c) Par ailleurs, la commune souhaite préciser que les toitures à pentes recouvertes de tuiles doivent être de teinte « rouge vieilli », teinte dominante sur la commune et dans la vallée du Grésivaudan. Cette disposition vise à favoriser l'homogénéisation des constructions et leur intégration paysagère.

Document à modifier : articles UA 11, UB 11, A 11 et N 11 relatifs à l'aspect extérieur des constructions :

a) L'alinéa concerné, avant la modification : «(…) la pente des toitures est obligatoirement comprise entre 40 et 100% »… ;

- sera complété comme suit : «(…) la pente des toitures est obligatoirement comprise entre 40 et 100% (…). Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins de moins de 20 m² ».»

Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins de moins de 20 m².

b) L'alinéa concerné, avant la modification : « (…) les dépassées de toitures sont de 60 cm minimum. Cette règle ne s'applique pas sur les faces des bâtiments implantés sur limites séparatives. »

- sera modifié comme suit : « (…) les dépassées de toitures sont de 60 cm minimum. Cette règle ne s'applique pas aux façades des bâtiments implantés sur limite séparative, aux abris de jardins de moins de 20 m² et aux jacobines. »

c) l'alinéa concerné, avant la modification : «(…) les toitures à pente sont obligatoirement en tuiles »… ;

- sera modifié comme suit : « (…) les toitures à pente sont obligatoirement en tuiles de couleur « rouge vieilli »….

Les versions du règlement du PLU « avant la modification » et « après la modification», sont jointes en annexe.

5. Modification n°5

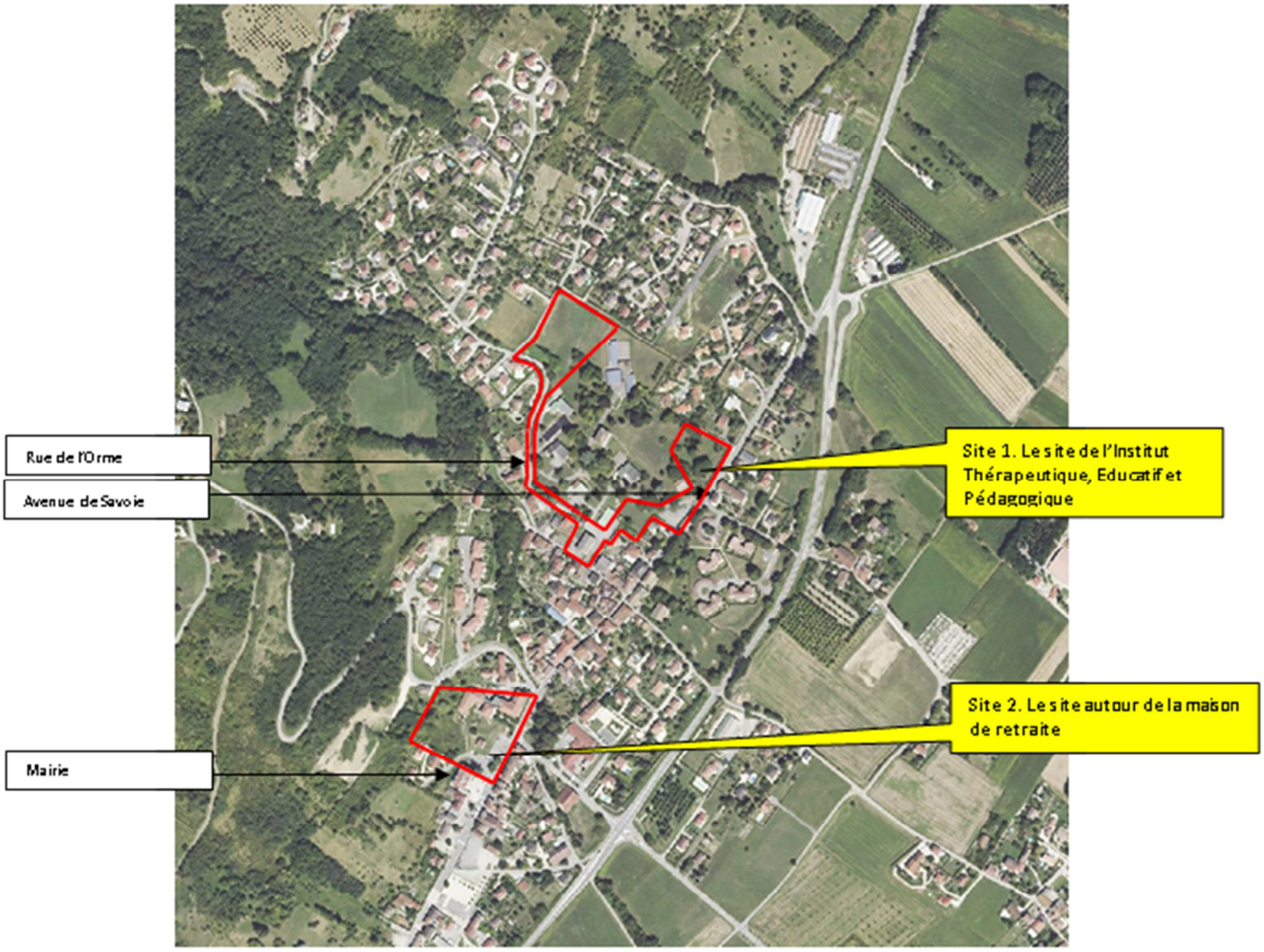
L'instauration d'«un périmètre d'étude » portant sur un programme global d'aménagement dans le secteur du bourg.

La commune de La Terrasse a su conserver un cœur de village vivant, notamment par le regroupement des équipements scolaires, administratifs, la présence de la maison de retraite et de plusieurs commerces.

Le confortement de ce secteur comme « espace de vie » est aujourd'hui recherché tant par l'implantation de nouveaux logements, de services, que par l'aménagement et la structuration des espaces publics. Dans cette perspective, le cœur de village doit devenir un lieu apaisé en terme de circulation où la voirie sera partagée par l'ensemble des usagers (piétons, automobilistes, cycles).

Au cours des années 2010 et 2011, une étude urbaine a été réalisée sur la restructuration du centre bourg afin d'apporter à la commune des éléments pertinents d'aide à la décision, permettant de définir un projet de développement et des modalités de mise en œuvre sur deux tènements :

- **Site 1**. le site d'environ 2,16 hectares faisant partie de l'Institut Thérapeutique, Educatif et Pédagogique (ITEP / UGECAM), situé sur la partie Nord-Est du bourg. La superficie globale du site de ITEP / UGECAM représente environ 5,84 hectares.
- **Site 2**. le site d'environ 1,28 hectare autour de la Mairie, en lien avec la maison de retraite avoisinante.



Pour répondre à l'ensemble des attentes, un travail concerté a été engagé entre les partenaires intéressés : élus et propriétaires des terrains, assistés par un bureau d'études. Cette approche a permis aux élus de statuer sur le maintien du site n°2 (autour de la maison de retraite) avec son encadrement réglementaire ; et concernant le site n°1 (ITEP / UGECAM) d'envisager différentes mesures d'encadrement permettant de réussir la réalisation du programme suivant :

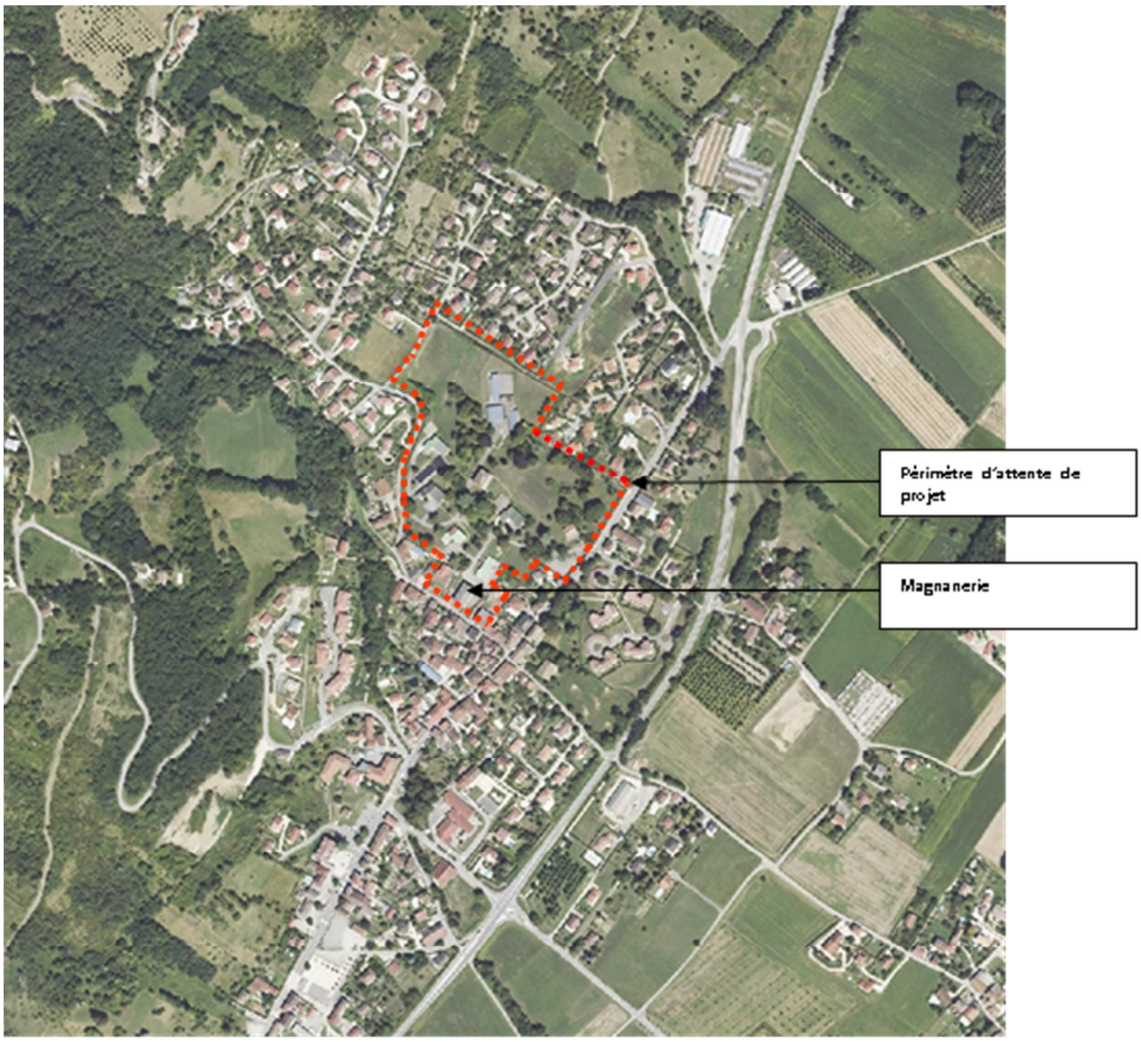
- Construction de logements de catégories différentes (accession et location, individuels et collectifs) organisée sur plusieurs secteurs opérationnels.
- Dispositions nécessaires concernant les logements sociaux : pour atteindre les objectifs d'équilibre et de mixité sociale qui ont été annoncés dans le PLU.
- Organisation des cheminements piétons en direction du centre bourg.
- Amélioration de la desserte automobile grâce à l'aménagement des parties attenantes de l'avenue de Savoie, et à la requalification de la rue de l'Orme.

Néanmoins, lors de la phase finale de l'étude des **nouvelles hypothèses d'aménagement** ont été présentées aux élus, ainsi que des opportunités d'aménagements intégrant des sites limitrophes au périmètre étudié. Ainsi, en raison, à la fois, de la complexité et des interfaces du secteur, un futur projet d'aménagement nécessite une double approche : une stratégie d'ensemble ainsi qu'une gestion urbaine fine et performante appropriée aux problèmes posés, comme:

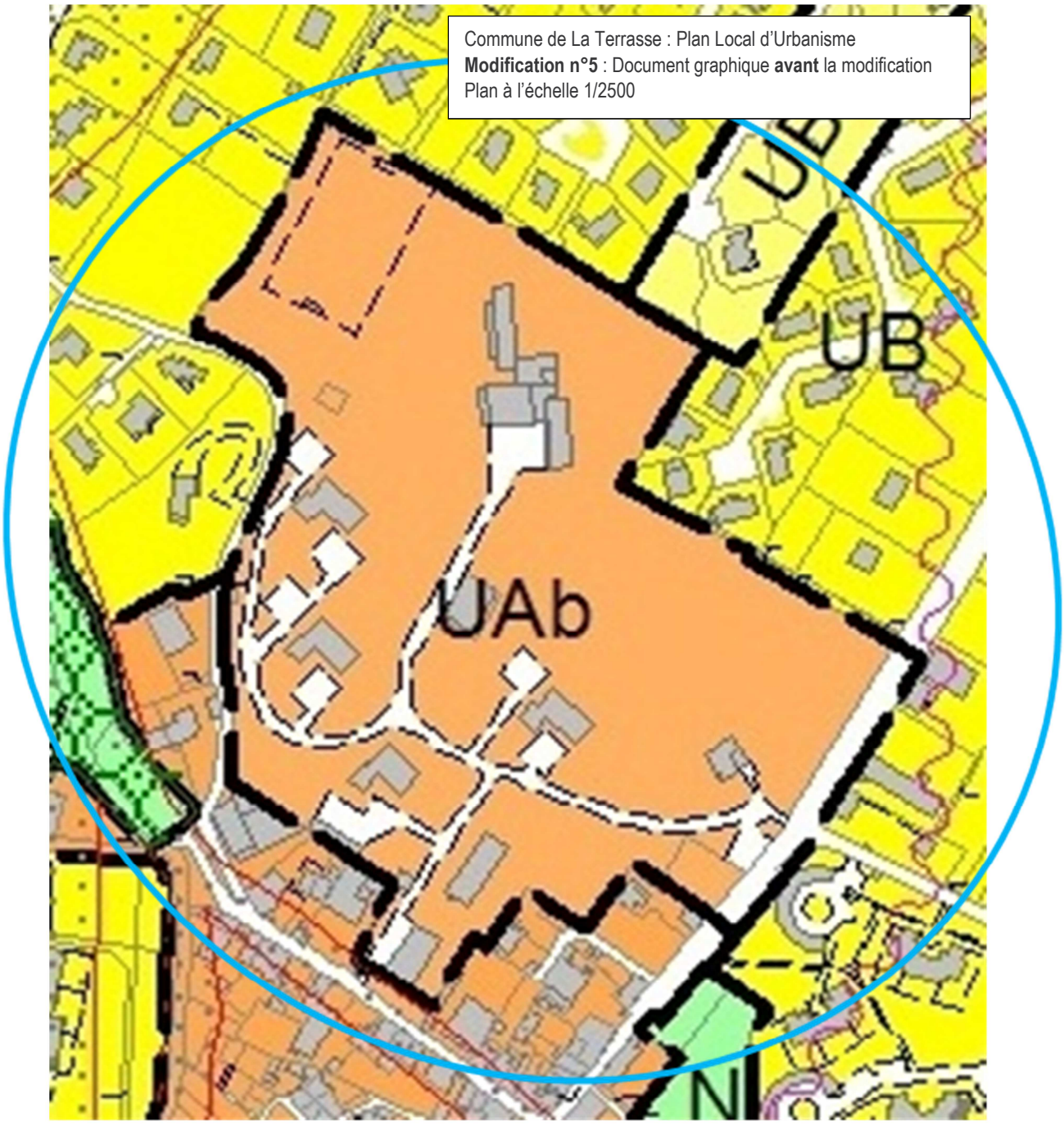
- Le point de passage du foncier : capacité d'anticipation, possibilités de portage foncier sur une durée assez longue, association et implication des propriétaires dans un processus de valorisation "à terme".
- Les moyens d'anticipation et de contribution à la mise en place d'une offre immobilière qui soit attractive au départ même du processus de revalorisation (moyens financiers, ingénierie financière, modalités juridiques, etc…).
- Les éléments précis susceptibles de l'insérer harmonieusement dans une échelle plus vaste.

Sur la base des enjeux identifiés, les élus décident d'instaurer le **périmètre d'attente d'un projet d'aménagement** (mentionné à l'article L. 123-2-a du Code de l'Urbanisme) d'une superficie d'environ 6,14 ha, portant sur l'ensemble du secteur qui a été étudié (UAb = 5,84 ha) et des terrains situés autour de la magnanerie (environ 0,3 ha en zone UA).

Par conséquent, à l'intérieur dudit périmètre aucune construction nouvelle ne sera autorisée. Ce périmètre est valable pour une durée maximale de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente modification, terme à l'issue duquel la commune aura dû approuver un projet global d'aménagement. Le délai de cinq ans constitue le temps de réflexion et d'élaboration du projet. Faute d'approbation d'un projet global dans les cinq ans, les terrains retrouveront leur constructibilité.



Modification graphique



Limite du zonage après la modification

Le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement (l'article L. 123-2-a du code de l'urbanisme)

6. Modification n°6

Mise à jour des « Dispositions générales » du règlement du PLU.

Le Règlement National d'Urbanisme, mentionné dans le Code de l'urbanisme aux articles R. 111-2 à R. 111-24, détermine les règles générales applicables dans les communes non dotées d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme. Elles concernent la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et l'aspect des propriétés foncières et des constructions.

Pourtant, certaines de ces dispositions s'appliquent aussi sur le territoire de communes couvertes par un POS ou un PLU. Ces articles, dits d'ordre public, sont rappelés dans la partie intitulée « Dispositions Générales » du règlement du PLU.

Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme a modifié le contenu de certains articles du Règlement National d'Urbanisme et réduit le nombre d'articles applicables, même si la commune est couverte par un PLU.

Ainsi, les articles dits d'ordre public ne sont plus qu'au nombre de 4, dont 3 voient leur contenu modifié par la réforme qui est entrée en vigueur le 1er octobre 2007 :

- article R. 111-2, inchangé : salubrité et sécurité publique ;
- article R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- article R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
- article R. 111-21 : respect du patrimoine.

Pour donner suite à l'actualisation réglementaire précitée, les élus décident :

- de mettre à jour le chapitre « Dispositions générales » du règlement du PLU ;
- de supprimer à cette occasion toute référence à l'article R. 111-4, à l'article 3 de chacune des zones du PLU, dont le contenu a changé. L'alinéa concerné sera remplacé par la rédaction nouvelle en précisant des conditions concernant les dessertes, les accès, le stationnement et les aménagements particuliers

Les versions du règlement du PLU « avant la modification » et « après la modification», sont jointes en annexe.

7. Modification n°7

Conditions de desserte des terrains (art. UA3 et UB3).

L'article n°3 du règlement du PLU définit les dispositions en matière de conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public. Il est à noter qu'en raison de la topographie locale, parfois très contraignante, les exigences de la sécurité sont renforcées dans les zones UA et UB. Pour améliorer la sécurité sur les voies, les élus décident d'apporter les précisions suivantes nécessaires :

1. les voies internes à l'opération de construction desservant au minimum 3 lots auront une emprise de 6 m. Les voies en impasse devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme de retournement ».

2. sur les routes départementales (RD1090 et RD30), la création d'un nouvel accès est interdite si le terrain destiné à être bâti est déjà bordé par une autre voie d'accès. Dans le cas contraire, l'accord préalable du service gestionnaire de la voirie est obligatoire. Cette mesure vise à éviter une multiplication de nouvelles entrées et sorties de voitures sur des voies qui subissent un trafic automobile intense.

Ainsi, la rédaction des articles UA3 et UB3, UI3 sera partiellement modifiée :

Avant la modification :

« La création de voies, routes ou chemins publics ou privés est subordonnée à la réservation des caractéristiques minimales d'emprise de :

- 8 mètres pour les voies destinées à être classées dans le réseau communal
- 6 mètres pour les voies privées.

Des dispositions différentes peuvent être adoptées

- pour le désenclavement d'une parcelle
- pour les cheminements piétons et les pistes cyclables…. »

Après la modification :

Concernant les dessertes : le permis de construire sera refusé sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie :

- L'emprise minimale sera de 8 mètres pour les voies destinées à être classées dans le réseau communal.
- Les voies internes à l'opération de construction auront une emprise de 6 mètres minimum. Cette largeur peut être réduite à 4 mètres pour des voies dont la longueur ne dépasse pas 50 mètres.
- L'extrémité des voies en impasse doit comporter une plateforme* aménagée permettant aux véhicules des services publics notamment d'effectuer aisément toutes les manœuvres de demi-tour.
- Toute voie doit garantir des cheminements piétons dont la qualité doit correspondre au caractère et à la vocation du secteur.
- Des dispositions différentes peuvent être adoptées pour le désenclavement d'une parcelle et pour les pistes cyclables.

Les versions du règlement du PLU « avant la modification » et « après la modification» sont jointes en annexe.

8. Modification n°8

Extension de « l'espace tampon » entre la zone UI et UB.

Dans le secteur Sud-Ouest de la commune (à la limite avec la commune de Lumbin), la zone UI dédiée aux activités économiques (industrielles, artisanales et de bureaux) est attenante à la zone UB (n°1047) dédiée essentiellement à l'habitat. Les terrains concernés de la zone UI (parcelles n°1036 et 1039) ne sont pas encore aménagés, et sont séparés de la zone UB par une bande étroite de la zone naturelle (N), dont une partie est classée en Espace Boisé Classé (EBC). Les élus constatent que la largeur de cette « espace tampon » est d'environ 15 mètres, au lieu de 20 mètres prévus lors d'élaboration du PLU. Afin de corriger cette erreur graphique, les élus décident :

- d'élargir à 20 mètres la bande de la zone N,
- d'étendre la surface d'Espace Boisé Classé sur l'ensemble de la bande de la zone N, précité.

Ce changement du zonage (UI/N) concordant à l'augmentation de l'Espace Boisé Classé concerne une superficie d'environ 200 m². Afin de corriger cette erreur graphique, les élus décident d'élargir à 20 mètres la bande de la zone N correspondant à l'Espace Boisé Classé précité. Ce changement du zonage (UI/N) concerne une superficie d'environ 200 m².

Modification graphique

Commune de La Terrasse :Plan Local d'Urbanisme
Modification n°8 Document graphique **avant** la modification
Plan à l'échelle 1/2500

Commune de La Terrasse : Plan Local d'Urbanisme
Modification n°8 : Document graphique **après** la modification
Plan à l'échelle 1/2500

9. Modification n°9

Correction graphique dans la zone AU du centre de la commune.

Une vaste zone d'urbanisation future (AU) se situe dans la partie centrale de la commune, sur le piémont à l'ouest de l'avenue du Grésivaudan. Néanmoins, cette zone est difficilement accessible car elle reste séparée de ladite avenue par des tènements déjà urbanisés (classés en zone UA).

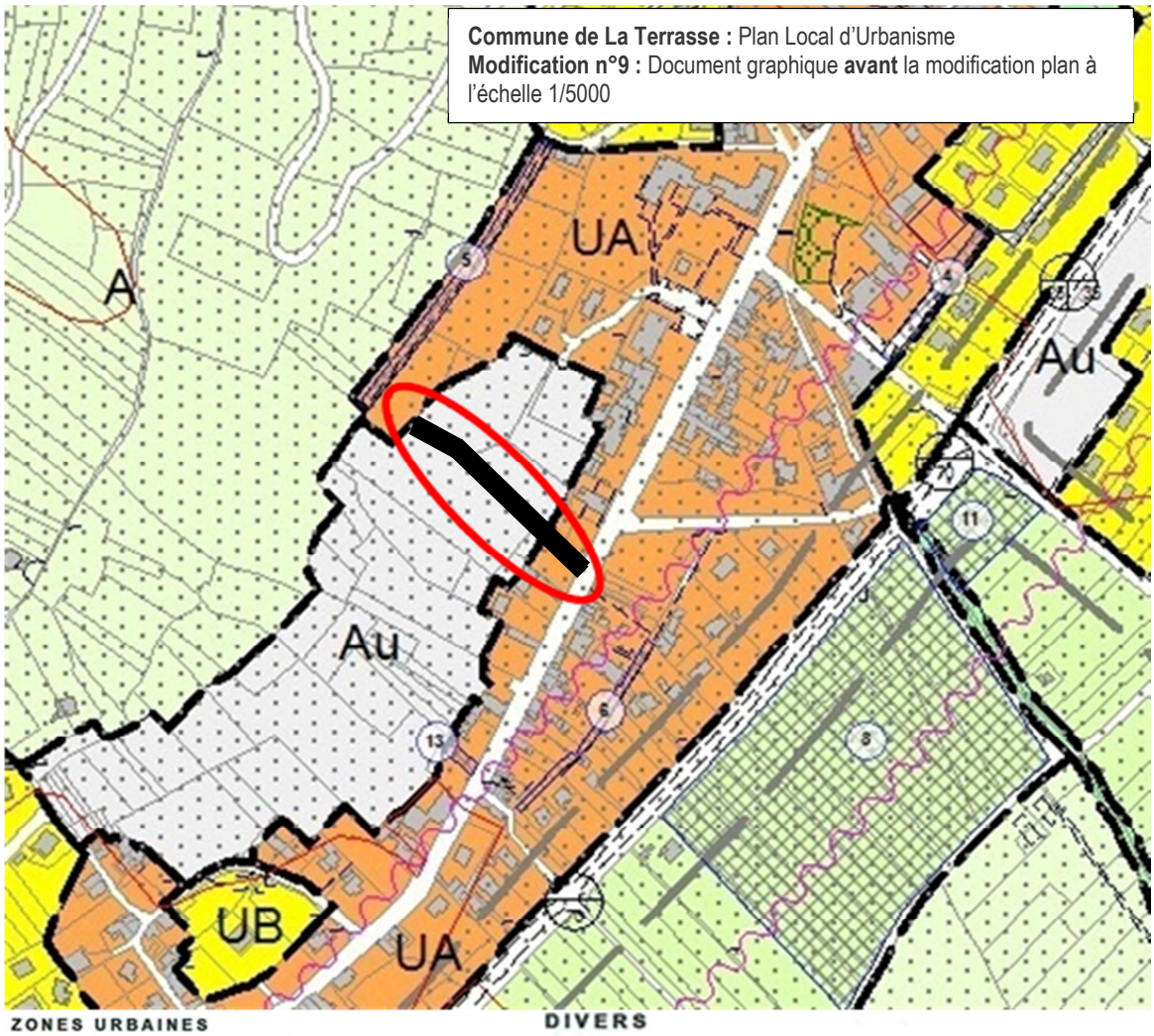
Lors de l'élaboration du PLU, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU a été envisagée en deux phases opérationnelles qui sont identifiées par un trait sur la carte du zonage ; et pour désenclaver la zone AU, une desserte vers l'avenue du Grésivaudan a été envisagée au niveau de la place de la Cave.

Les élus constatent aujourd'hui que le trait correspondant au futur phasage est localisé correctement, mais les dispositions concernant la desserte de la zone AU ne figurent pas sur la carte et sont absentes de la légende du document.

Afin de corriger cette erreur, les élus décident de compléter la légende de la carte du zonage pour instituer la servitude de prélocalisation de voirie dans la zone UA (entre la zone AU et l'avenue du Grésivaudan), conformément aux dispositions de l'article L123-2-c. En même temps, sera abandonnée une partie du trait identifiant le phasage envisagé.

Modification graphique

Commune de La Terrasse : Plan Local d'Urbanisme
Modification n°9 : Document graphique **avant** la modification plan à l'échelle 1/5000



ZONES URBAINES

- UA — Secteurs urbains traditionnels du Bourg, de la Mure et du Carre
- UAa — Secteur urbain traditionnel du Chonas
- UAb — Secteur urbain de l'Institut
- UAc — Secteur urbain du Château du Carre
- UAd — Secteur du Village
- UB — Zone d'extension de l'urbanisation
- UBc — Secteur urbain du Château du Carre
- UI — Zone d'activités économiques de type industriel, artisanal et de bureau

ZONES A URBANISER

- AU — Zone destinée à une urbanisation future organisée

ZONES AGRICOLES

- A — Zone agricole
- AI — Zone agricole - Constructions interdites

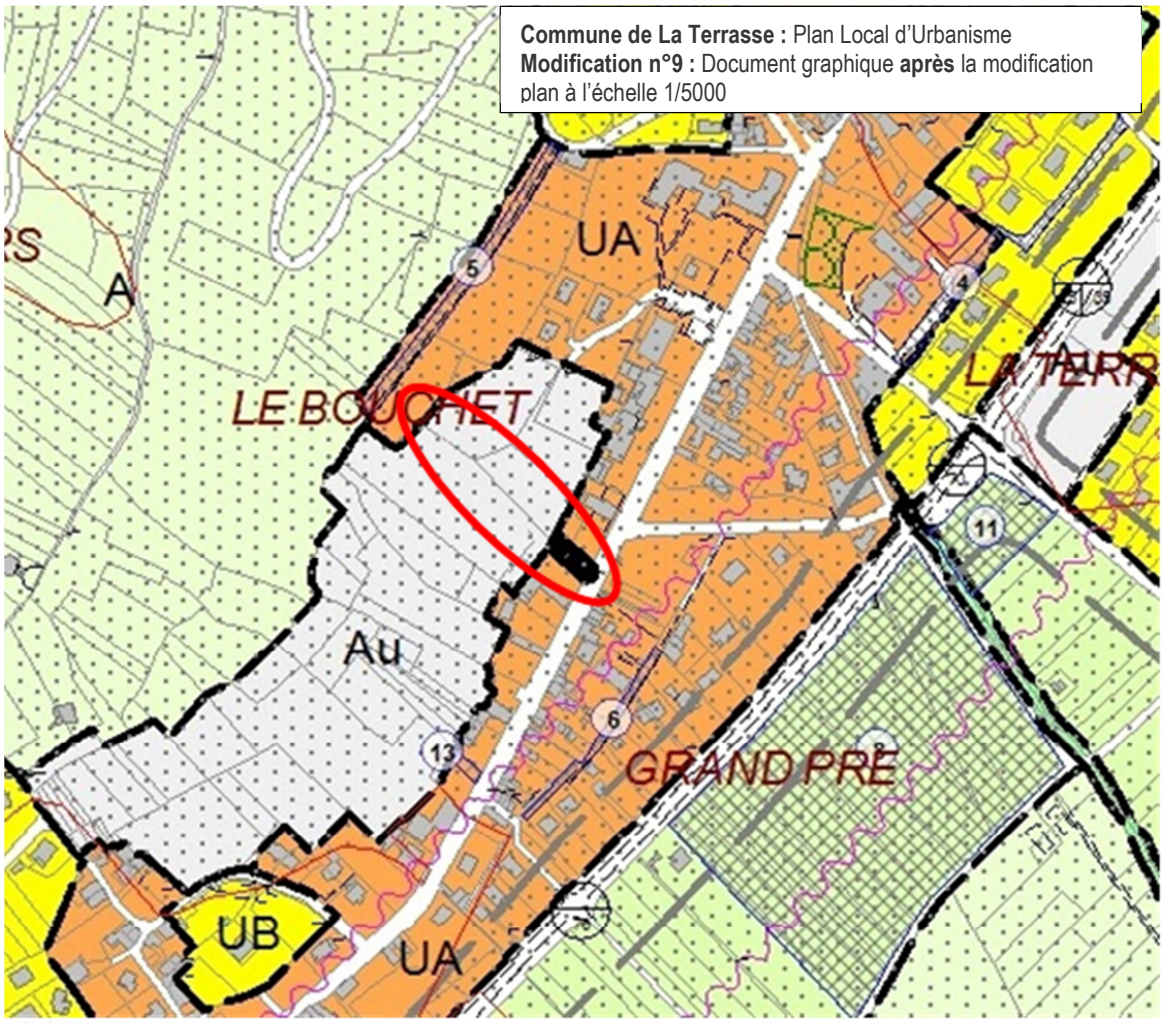
ZONES NATURELLES

- N — Zone naturelle et forestière
- Nch — Secteur du Château du Carre
- Nla — Secteur de Lachat
- Nls — Secteur de l'Orme
- Nm — Secteur de Montabon
- Np — Secteur de la Gorge
- Neg — Secteur du Mas de l'Eglise
- Ns — Secteur d'activités sportives et de loisirs

DIVERS

- Espace boisé classé (EBC)
- (1) — Emplacement réservé avec son numéro
- Zonage indicatif des risques naturels Se reporter au PPRN
- Périmètre de protection aux abords du Château de Carre
- Périmètre des orientations d'aménagements et de programmation
- Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement
- Voir définition dans la liste (située sur ce document) des emplacements pour les programmes des logements sociaux
- Zone d'emprise non-aedificandi
- Zone de protection contre le bruit
- 25 / 35 — Emprise de la voirie Emprise non aedificandi

Commune de La Terrasse : Plan Local d'Urbanisme
Modification n°9 : Document graphique **après** la modification
plan à l'échelle 1/5000



ZONES URBAINES

- UA — Secteurs urbains traditionnels du Bourg, de la Mure et du Carre
- UAa — Secteur urbain traditionnel du Chonas
- UAb — Secteur urbain de l'Institut
- UAc — Secteur urbain du Château du Carre
- UAd — Secteur du Village
- UB — Zone d'extension de l'urbanisation
- UBc — Secteur urbain du Château du Carre
- UI — Zone d'activités économiques de type industriel, artisanal et de bureau

ZONES A URBANISER

- AU — Zone destinée à une urbanisation future organisée

ZONES AGRICOLES

- A — Zone agricole
- AI — Zone agricole - Constructions interdites

ZONES NATURELLES

- N — Zone naturelle et forestière
- Nch — Secteur du Château du Carre
- Nla — Secteur de Lachat
- Nls — Secteur de l'Orme
- Nm — Secteur de Montabon
- Np — Secteur de la Gorge
- Neg — Secteur du Mas de l'Eglise
- Ns — Secteur d'activités sportives et de loisirs

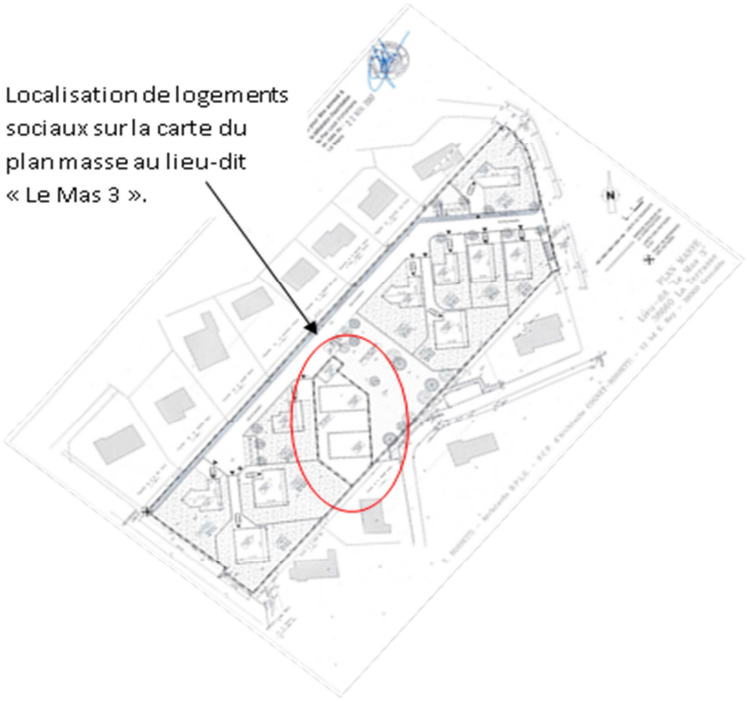
DIVERS

- Espace boisé classé (EBC)
- (1) Emplacement réservé avec son numéro
- Zonage indicatif des risques naturels Se reporter au PPRN
- Périmètre de protection aux abords du Château de Carre
- Périmètre des orientations d'aménagements et de programmation
- Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement
- Voir définition dans la liste (située sur ce document) des emplacements pour les programmes des logements sociaux
- Zone d'emprise non-aedificandi
- Zone de protection contre le bruit
- 25 35 Emprise de la voirie Emprise non aedificandi
- Servitude de prélocalisation de voirie

10. Modification n°10

Intégration du secteur UBm à la zone UB.

La zone UB (de 1,16 hectares) portée au Plan Local d'Urbanisme comporte un secteur UBm correspondant au lotissement du « Mas 3 » dont les prescriptions sont définies par un plan masse, joint au document graphique. Ce lotissement composé de 10 maisons individuelles et de 4 logements sociaux est en partie réalisé et le règlement de la zone UBm s'inspire largement de celle de la zone UB.



Afin de simplifier l'instruction des autorisations à construire et d'unifier le règlement applicable sur la commune, les élus décident d'intégrer le secteur UBm au régime général de la zone UB. Ce changement ouvrira à certaines propriétés la possibilité de réaliser quelques aménagements impossibles à faire actuellement dans le cadre du secteur UBm, comme par exemple : abris de jardin ou de voitures, piscines …

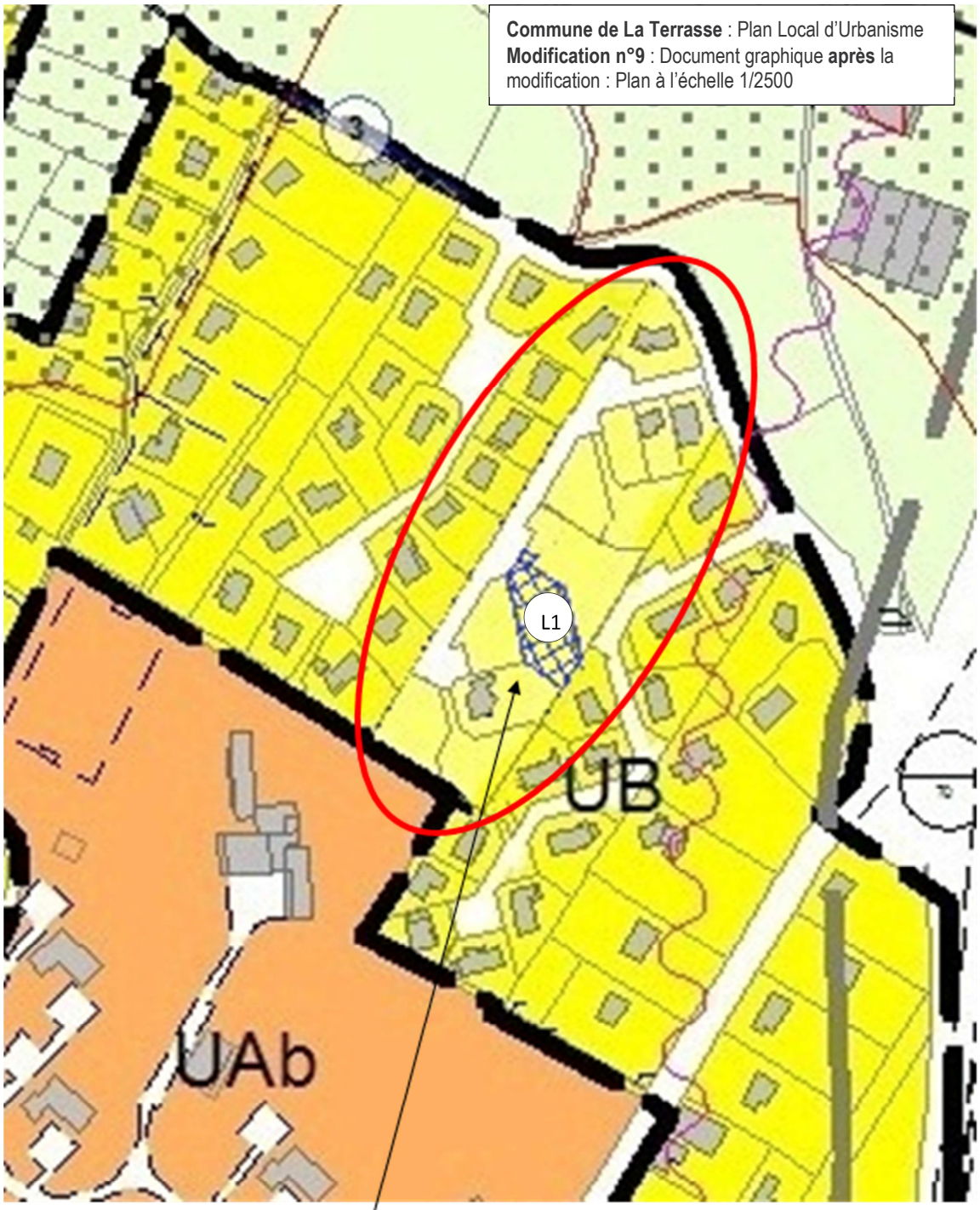
Néanmoins, l'emplacement qui a été identifié dans le plan masse du projet initial pour les logements sociaux reste maintenu et conformément aux dispositions de l'article L.123-2-b, sera identifié de manière adéquate sur la carte du zonage.

> *Article L.123-2-b :*
>
> *Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant : b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit* ***;***

Par conséquent, toute référence à la zone UBm sera supprimée de la carte du zonage du PLU (zonage, légende) et du règlement de la zone UB (Caractère de la zone, articles n°2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13).

Les versions du règlement du PLU « avant la modification » et « après la modification» sont jointes en annexe.

Modification graphique



Liste des emplacements pour la réalisation de programmes de logements dans le respect de l'objectif de mixité sociale

N°	Localisation	Programme des logements sociaux
L1	Secteur Le Mas L1	4 logements sociaux

11. Modification n°11

Correction d'une expression qui différencie « l'habitat individuel et collectif… ».

Les articles UA2 et UB2 font référence à « l'habitat individuel et collectif… ». Cette expression sera corrigée car le PLU ne peut pas faire la distinction entre les différentes catégories d'habitat.

Document à modifier : articles UA2 et UB2, relatifs aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- l'alinéa concerné, avant la modification : « l'habitat individuel et collectif et leurs annexes (…) » ;
- sera modifié comme suit : « l'habitat et leurs annexes »

Les versions du règlement du PLU « avant la modification » et « après la modification», sont jointes en annexe.

12. Modification n°12

Dispositions en faveur de l'énergie solaire (UA11).

Intégration des mesures en faveur des énergies renouvelables (UA11).

L'intégration des panneaux solaires sur les toitures des constructions est régie par l'article UB11. Selon les termes suivants :

> *… Les dispositions de ce chapitre « pentes, couvertures et débords des toitures » ne s'appliquent pas aux constructions qui favorisent l'utilisation de l'énergie solaire et aux constructions réalisées dans le cadre d'un plan masse annexé au PLU…*

Pour favoriser les énergies renouvelables, les élus souhaitent élargir ce dispositif réglementaire aussi sur la zone UA. Par conséquent les articles UA11 et UB11 seront complétés de manière suivant :

> *… Les dispositions de ce chapitre « pentes, couvertures et débords des toitures » ne s'appliquent pas aux constructions qui favorisent l'utilisation de l'énergie solaire.*

Les versions du règlement du PLU « avant la modification » et « après la modification», sont jointes en annexe.

III - INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

En général, tout développement urbain engendre des impacts négatifs sur l'environnement : consommation de foncier non bâti (espace agricole ou naturel), accroissement de la consommation d'énergie (déplacements, chauffage,…) et donc accroissement de la pollution atmosphérique, augmentation des effluents, imperméabilisation des sols.

Dans la modification présente, les points changés ayant des incidences nouvelles (par rapport au PLU en vigueur) et notables sur l'environnement portent sur :

- la suppression de la part d'espaces verts obligatoires dans les opérations d'ensemble portant sur des tènements de moins de 3000 m² en zone centrale ;
- la modification des normes de stationnement.

La suppression de la part d'espaces verts dans les opérations de construction portant sur un tènement foncier de moins de 3000 m² : il s'agit d'adapter la règle à la réalité locale de l'organisation du tissu urbain de la zone centrale (emprise au sol de 100% de certaines constructions). La densification du tissu urbain génère une imperméabilisation du sol plus importante, nécessitant des aménagements pour le traitement des eaux pluviales (réseau public d'eaux pluviales, bassins tampons, puits d'infiltration ou citerne enterrée en fonction de la situation). Pour autant, le renforcement du tissu urbain (notamment dans la partie centrale de la commune) permet également de moins consommer d'espaces naturels et agricoles.

La modification des normes de stationnement dans la zone urbaine centrale pour les commerces pourrait avoir des impacts positifs sur l'environnement si la population utilisatrice des commerces et services du centre bourg changeait ses pratiques et privilégiait les modes doux (marche à pied, vélo) pour les déplacements de courte distance.

IV - EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts avant la modification du PLU

OPÉRATION	PARCELLES	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE	DESTINATION
1	section B N°1261-1271-1272	28 250 m²	COMMUNE	Complexe sport et loisirs
2	section A N°501-502-503-504-511-529-530-531-533-1049 pour partie	1 700 m²	COMMUNE	Déplacement d'une voie au Prayer
3	section A N°554 pour partie	340 m²	COMMUNE	Cheminement piéton
4	section B N°1314-583 pour partie-1344 pour partie-1549 pour partie	1 863 m²	COMMUNE	Voirie communale reliant la rue du Port-Saint-Gervais à la route du lac
5	section D N°499 – 500 – 501 - 1511-1512 - 1513 pour partie	1 760 m²	COMMUNE	Création d'une voie de desserte
6	section C N°42-45-46-74-681-695-696-697-698-699-700-701-704 pour partie	1200 m²	COMMUNE	Liaison place de la Cave rue des 4 fontaines.
7	section B N°21 pour partie	1 500 m²	COMMUNE	Extension cimetière
8	section B N°40-41-43-44-53-54-55-56-60-61-684-1063-1064-1065-1066-1071-1072	40 000 m²	COMMUNE	Equipements publics à vocation sociale, éducative et sportive
9	section B N°562-686-918-919-1445 pour partie-1448-1502	58 000m²	COMMUNE	Equipements publics à vocation sociale, éducative et sportive
10	section B N°976-986-1057--1061-1063-1097-1101-1105-1133-1144-1196-1198-1199-1202-1204	33 200 m² pour partie	COMMUNE	Parking du lac
11	section B : N°1282 section B : N°1284	1 484 m² pour partie 2 122 m² pour partie	CONSEIL GENERAL	Carrefour RN 90/RD 30
12	section B N° 694-719-720-744-746-747-1276-1351-1381-1383-1411-1413-1414-1437-	1 600 m²	COMMUNE	Chemin piétonnier
13	Section D N° 475	180 m²	COMMUNE	Voie de desserte en bordure nord de la parcelle

L'identification de l'emplacement réservé pour un programme des logements sociaux a pour effet de modifier le tableau des emplacements réservés de la manière suivante :

Liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts avant la modification du PLU.

OPÉRATION	PARCELLES	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE	DESTINATION
1	section B N°1261-1271-1272	28 250 m²	COMMUNE	Complexe sport et loisirs
2	section A N°501-502-503-504-511-529-530-531-533-1049 pour partie	1 700 m²	COMMUNE	Déplacement d'une voie au Prayer
3	section A N°554 pour partie	340 m²	COMMUNE	Cheminement piéton
4	section B N°1314-583 pour partie-1344 pour partie-1549 pour partie	1 863 m²	COMMUNE	Voirie communale reliant la rue du Port-Saint-Gervais à la route du lac
5	section D N°499 – 500 – 501 - 1511-1512 - 1513 pour partie	1 760 m²	COMMUNE	Création d'une voie de desserte
6	section C N°42-45-46-74-681-695-696-697-698-699-700-701-704 pour partie	1200 m²	COMMUNE	Liaison place de la Cave rue des 4 fontaines.
7	section B N°21 pour partie	1 500 m²	COMMUNE	Extension cimetière
8	section B N°40-41-43-44-53-54-55-56-60-61-684-1063-1064-1065-1066-1071-1072	40 000 m²	COMMUNE	Equipements publics à vocation sociale, éducative et sportive
9	section B N°562-686-918-919-1445 pour partie-1448-1502	58 000m²	COMMUNE	Equipements publics à vocation sociale, éducative et sportive
10	section B N°976-986-1057--1061-1063-1097-1101-1105-1133-1144-1196-1198-1199-1202-1204	33 200 m² pour partie	COMMUNE	Parking du lac
11	section B : N°1282 section B : N°1284	1 484 m² pour partie 2 122 m² pour partie	CONSEIL GENERAL	Carrefour RD 1090/RD 30
12	section B N° 694-719-720-744-746-747-1276-1351-1381-1383-1411-1413-1414-1437-	1 600 m²	COMMUNE	Chemin piétonnier
13	Section D N° 475	180 m²	COMMUNE	Voie de desserte en bordure nord de la parcelle

Liste des emplacements pour la réalisation de programmes de logements dans le respect de l'objectif de mixité sociale

N°	Localisation	Programme des logements sociaux
L1	Secteur Le Mas	4 logements sociaux

V - COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION GRENOBLOISE

Le projet de développement de la région grenobloise, porté par le Schéma Directeur, a pour ambition de créer les conditions d'un développement durable, capable de conforter l'attrait du territoire dans le respect de ses équilibres fondamentaux à l'échelle des 157 communes.

L'aire de la région grenobloise, ses contraintes géographiques, ses atouts économiques et environnementaux appellent, en effet, un modèle de développement original fondé sur la qualité et l'innovation. Cet objectif de qualité nécessite des évolutions importantes des modes d'organisation, de fonctionnement et d'aménagement du territoire.

Il faut, pour y parvenir, s'imposer de gérer l'espace de manière économe, en le considérant comme un bien rare. Cela suppose de préserver l'intégrité des espaces naturels, pour faire de la qualité de l'environnement un atout majeur et différenciateur.

Le développement devra en conséquence être contenu sur des périmètres limités, en s'attachant à rééquilibrer le territoire et à conforter les pôles urbains de la région grenobloise par le renforcement de leur attractivité économique et sociale.

L'enjeu de ce rééquilibrage réside également dans la maîtrise des déplacements automobiles et le développement des transports collectifs.

Maîtrise de l'urbanisation, préservation ferme des espaces naturels, cohérence des sites d'accueil économiques, excellence universitaire et scientifique, ces choix sont, par leur portée, engageant et marquent une étape importante dans la définition d'une nouvelle phase d'un développement qualitatif et durable pour les vingt prochaines années.

Leur mise en œuvre nécessitera une solidarité forte et constante entre les différents secteurs de la région grenobloise, prenant appui sur des outils de gestion concertée et des espaces de dialogue. Elle seule peut garantir l'efficacité de la gestion du développement et permettre de bâtir un territoire fort et équilibré, où chaque secteur valorise ses atouts propres et construit son avenir dans un esprit partenarial.

Ce modèle de développement est, en tant que tel, un levier remarquable pour différencier la région grenobloise dans son environnement concurrentiel et renforcer son attractivité.

Il devra, à ce titre, être conforté et précisé par tous ceux – citoyens, institutions, entreprises – qui souhaitent inventer ou vivre dans des villes et des agglomérations ayant réussi à concilier, de façon innovante, les exigences du développement économique et le respect d'un cadre de vie propice à l'épanouissement personnel.

Concernant la modification n°2 du PLU de La Terrasse

Compte tenu du caractère mineur des changements apportés, les orientations fondamentales du Schéma Directeur de la Région Grenobloise ne sont pas remises en cause par le projet de modification.

Aucune modification majeure n'est apportée au rapport de présentation et à la partie d'aménagement retenue par la commune, de telle sorte que la présente modification n'a pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PLU.

Des nouvelles règles ont été édictées favorisant la mixité sociale par la réalisation de logements sociaux dans les opérations d'ensemble et la mixité fonctionnelle en supprimant les normes de stationnement pour les commerces.

VI - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Compte tenu de la faible incidence des changements apportés au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 septembre 2005 puis modifié en novembre 2007, la procédure de modification est justifiée au regard de l'article L. 123-19 du code d'urbanisme.

En effet, les adaptations proposées n'ont pour effet :

- ni de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et du développement durable : les priorités et les objectifs décrits en introduction ne sont nullement remis en cause ;
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels;
- ni de comporter de graves risques de nuisance.

La simplicité du dossier et la rapidité de la procédure caractérisent le déroulement de la modification dont la mise en œuvre résulte d'une initiative du Conseil Municipal.

Cette procédure se résume à l'organisation d'une enquête publique d'une durée d'un mois au cours de laquelle la population est amenée à faire part de ses observations et remarques sur le projet qui lui est soumis.

Cette enquête est organisée par le maire après que ce dernier ait sollicité, auprès du Président du Tribunal administratif de Grenoble, la désignation d'un commissaire enquêteur chargé de recueillir les observations de la population.

De même, la procédure ne nécessite pas l'association des services de l'Etat ou d'autres personnes publiques : le projet de modification ne fait l'objet que d'une simple notification avant l'ouverture de l'enquête publique, à charge pour ces personnes publiques, de faire part de leurs observations directement à la commune ou sur le registre d'enquête publique, durant le temps d'ouverture de ladite enquête.

A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées – favorables ou non – sur le projet de modification. Le dossier est enfin approuvé par délibération du conseil municipal.

Vous aider à
concevoir aujourd'hui
les territoires de demain...

AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

21, rue Lesdiguières - 38000 Grenoble
Tél.: 04 76 28 86 00 • Fax: 04 76 28 86 12
accueil@aurg.asso.fr

www.aurg.org