PLAN LOCAL D'URBANISME de La Terrasse

1.2-Rapport de présentation

JUSTIFICATIONS

ARRÊT PROJET

2019

N° 16019

Document arrêté le :	Document approuvé le :
Le Maire de la commune de La Terrasse :	Le Maire de la commune de La Terrasse :

Siège social | Immeuble Axiome | 44 rue Charles Montreuil | 73000 Chambéry
Téléphone 04.79.69.39.51 | Fax 04.79.96.31.09 | info@epode.eu | www.epode.eu
Agence Haute-Savoie | Les Glaisins - 5 avenue Pré Félin | 74340 Annecy le Vieux
Agence de Maurienne | Forum Alpium - ZA des Terres Blanches | route de Bardonecchia | 73500 Modane
Agence de Grenoble | 163 CRS Berriat | 38000 Grenoble

SAS au capital de 8000 € |siret n° 48511448200014 | ape 7112 B |n° identification TVA : FR 78485114482000014 |membre d'une association agréée

SOMMAIRE

1. LES ENJEUX ET DISPOSITIONS DU PLU 5

1.1. LES ENJEUX TERRITORIAUX POUR LA COMMUNE DE LA TERRASSE 5

1.1.1. PREAMBULE 5
1.1.2. LES GRANDS ENJEUX IDENTIFIES AU DIAGNOSTIC, SOCLE DU PADD 6
1.1.3. LES GRANDS ENJEUX TRANSVERSAUX 8

1.2. LA CO-CONSTRUCTION D'UN PROJET REALISTE POUR LE TERRITOIRE 9

1.2.1. LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE 9
1.2.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DU PADD 10
1.2.3. LES ORIENTATIONS DU PADD ET LEUR MISE EN ŒUVRE 11

2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PLU DE LA TERRASSE 18

2.1. METHODOLOGIE DU ZONAGE 18

2.1.1. LES ZONES URBAINES 18
2.1.2. LA ZONE A URBANISER 26
2.1.3. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 29
2.1.4. PRISE EN COMPTE DES PATRIMOINES BATIS 34
2.1.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT, DE LA BIODIVERSITE ET DES PATRIMOINES 34
2.1.6. AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES 37

3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES 38

3.1. JUSTIFICATION DU PARTI PRIS D'AMENAGEMENT 38

3.2. JUSTIFICATION DE L'OAP DEPLACEMENTS 38

3.3. JUSTIFICATION DE L'OAP ESPACE PUBLIC 39

4. SUPERFICIES ET CAPACITES DU PLU 41

4.1. LES EVOLUTIONS DES DOCUMENTS D'URBANISME 41

4.1.1. BILAN DU PLU DE 2005 41
4.1.2. CLASSEMENTS ET DECLASSEMENTS 43

4.2. MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE 45

4.2.1. LOI ALUR ET SCOT 45
4.2.2. ANALYSE DE DENSIFICATION 49
4.2.3. CONSOMMATION FONCIERE 2006-2017 55

4.3. POTENTIEL URBANISABLE DU PLU 57

4.3.1. RAPPEL DES OBJECTIFS ET COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA RUG 57
4.3.2. MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE 59

5. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEURS 60

5.1. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS NATIONAUX ET INTERREGIONAUX 60

5.1.1. ARTICULATION DU PLU AVEC LA LOI MONTAGNE 60
5.1.2. ARTICULATION DU PLU AVEC LA DTADD 60
5.1.3. ARTICULATION AVEC LE SDAGE RHÔNE MEDITERRANEE CORSE 61
5.2. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS REGIONAUX 62
5.2.1. ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE 62
5.2.2. ARTICULATION DU PLU AVEC LA PLAN REGIONAL SANTE ENVIRONNEMENT 65
5.2.3. ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA CLIMAT AIR ENERGIE ET LE S3RENR 65
5.2.4. ARTICULATION DU PLU AVEC LE PLAN REGIONAL POUR L'AGRICULTURE DURABLE 67
5.2.5. ARTICULATION DU PLU AVEC LA CHARTE DE PARC NATUREL REGIONAL DE CHARTREUSE 69
5.3. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DEPARTEMENTAUX 76
5.3.1. ARTICULATION AVEC LE SCHEMA DEPARMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE 76
5.3.2. ARTICULATION AVEC LA CHARTE FONCIERE AGRICOLE 76
5.4. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA REGION URBAINE DE GRENOBLE 77

1. LES ENJEUX ET DISPOSITIONS DU PLU

1.1. LES ENJEUX TERRITORIAUX POUR LA COMMUNE DE LA TERRASSE

1.1.1. PREAMBULE

La Terrasse est une commune pleinement intégrée au fonctionnement du Grésivaudan. Reliée à Chambéry et Grenoble, elle présente une attractivité résidentielle, qui se traduit par une croissance démographique et un rythme de construction soutenus, ainsi qu'une faible présence de logements vacants. Alors que le SCoT de la région urbaine de Grenoble prévoit un rythme de 6 logements pour 1000 habitants et le PLH du Grésivaudan la construction de 15 logements / an, la Terrasse présente actuellement un rythme de construction plus fort de 21 logements/an.

Cette attractivité résidentielle est liée à plusieurs facteurs. Tout d'abord, La Terrasse est située à proximité des bassins d'emplois. Son bon niveau de desserte routière (A41, RD1090) garantit son lien avec les métropoles, notamment pour des actifs majoritairement dans la classe des professions intermédiaires et des cadres. Le cadre de vie de La Terrasse et son bon niveau d'équipement en services et commerces de proximité en font une commune qui attire des familles avec enfant(s). L'ensemble de ces facteurs contribuent également au sentiment d'attachement des habitants à leur commune, qui restent y vivre.

La Terrasse est donc une commune aux caractéristiques périurbaines, où se pose la question de la consommation foncière. En effet, c'est essentiellement un tissu urbain d'habitat individuel, fort consommateur de foncier, qui s'est développé depuis les années 1970. Cette croissance s'est fait majoritairement sur des zones agricoles, alors que la pérennité de l'activité agricole est à surveiller dans les années à venir. Toutefois depuis une dizaine d'année, la volonté de densification du tissu urbain se traduit par l'augmentation de la part de logements collectifs et l'émergence d'opérations d'habitat intermédiaire. Face à un certain vieillissement de la population de La Terrasse, son renouvellement est nécessaire, afin de garantir la pérennité des équipements scolaires. Enfin, cette situation de périurbanité se traduit par des risques forts en matière de dépendance à la voiture.

Bien que traversée par des lignes de transports en commun, l'automobile reste le moyen de transport majoritaire pour assurer les déplacements du quotidien des habitants de la commune.

La Terrasse n'est pas seulement qu'une commune résidentielle. La ZAE du Pré Million permet de diversifier ses fonctions et la création d'emplois sur la commune. La Terrasse reste une commune peu touristique, au regard du contexte de l'offre présente dans le Grésivaudan.

Chaque composante du territoire participe à l'édification du paysage de La Terrasse. Dans un équilibre tout à fait subtil, chaque épaisseur paysagère contribue à l'émergence d'un tout dans des limites qui restent bien proportionnées. Cet équilibre est donc fragile, car si l'une des épaisseurs prend le pas sur l'autre, c'est toute la structuration du Haut Grésivaudan qui serait alors remis en cause. Aussi, l'analyse du paysage permet de dégager à la fois des éléments de qualités paysagères, mais aussi des points de sensibilités.

Parmi les qualités paysagères, on note que :

- le grand paysage est cohérent et bien défini. Il offre un cadre à priori stable et fédérateur ;
- l'ambiance montagnarde reflète une identité locale traduite dans le patrimoine architectural et urbain, dont certaines façades urbaines sont de qualité.

Parmi les sensibilités paysagères, on note que :

- la plaine agricole est sous une pression urbaine, qui se traduit par une nécessité de mieux qualifier la frange urbaine en tenant compte des prescriptions et recommandations du SCoT ;

- la lisibilité des noyaux historiques au sein de la ville peut être assurée par une qualification des espaces publics permettant le lien entre ville historique et développement urbain contemporain ;
- le coteau ouvert est sous une pression urbaine, qui peut à terme faire perdre les ouvertures visuelles sur la montagne depuis le centre bourg.

1.1.2. LES GRANDS ENJEUX IDENTIFIES AU DIAGNOSTIC, SOCLE DU PADD

Le diagnostic dit « état des lieux du territoire » réalise une analyse multithématique du territoire, et établit de grands enjeux après analyse des données existantes. Les enjeux identifiés ont été hiérarchisés selon l'importance qu'ils ont au regard du PLU (à noter que le thème consommation foncière fait l'objet d'une partie spécifique), et des outils dont celui-ci dispose pour y répondre. Le tableau suivant en présente le synthèse.

Thème	Enjeux	Importance de l'enjeu en lien avec actions possibles PLU
Général	Un territoire périurbain polarisé par les agglos grenobloise (++) et chambérienne (+) => emploi principalement mais aussi consommation loisirs scolarité sup	++
	Une identité propre au Grésivaudan à préserver	++
	Des documents de portée supérieure à prendre en compte : SCoT, PLH …	+++
Socio-démographie	Maitrise du dynamisme démographique (très important années 1990, puis se ralentit tout en restant important) +1,6%/an	++
	Maintenir une population jeune participant au renouvellement, catégories en léger recul => offrir des logements accessibles et adaptés	++
	Poursuivre l'accueil des familles bien représentées, renouvellement population, fonctionnement école, une taille moyenne ménage 2,6	+++
Parc de logements	Maitriser l'attractivité résidentielle de la commune (forte années 1990, encore important depuis 2000) en cohérence avec le SCoT et le PLH: rythme supérieur sur ces 10 dernières années	+++
	Une mixité sociale à poursuivre afin de permettre « un tremplin » pour l'accueil des jeunes	++
Equipements et services	Des équipements publics principalement localisés dans le centre. Opportunité de développer des équipements sportifs/loisirs pour compléter l'offre. Une base de loisirs attractive avec un camping	++
	Des services publics devant être en cohérence avec le développement à venir : eau potable, assainissement, eaux pluviales, (schéma en cours de lancement sur ces sujets), nouvelles technologies, …	++
Activités économiques	Donner les conditions favorables au développement des emplois sur place tout en tenant compte de la dépendance aux territoires extérieurs en la matière	+

	Tenir compte des besoins spécifiques : rez-de-chaussée commerciaux/services, établissements (ITEP, EPHAD), zone d'activités intercommunale	++
	Une activité agricole développée. Une transition avec l'urbanisation à gérer. Valeur agricole forte de la plaine pour les cultures	++
Déplacements	Une accessibilité routière facilitée au territoire et en direction des agglomérations, congestion vers agglo Grenoble Projet demi-échangeur mais non prioritaire dans le PDU	+
	Une RD principale et une autoroute excentrée des principaux secteurs urbanisés limitant les nuisances	++
	Une utilisation massive de la voiture pour se rendre sur son lieu de travail, du fait d'une offre concurrentielle peu développée/adaptée => réorganisation récente des TC à l'échelle de la CC Opportunité réouverture gare de Tencin	++
	Des stationnements parfois insuffisants ou mal utilisés sur certains secteurs	++
	Des déplacements doux organisés pour les loisirs et la pratique quotidienne, maillage à compléter	++
Milieu naturel	Un réseau hydrographique à préserver en cohérence avec les documents de portée supérieure	++
	Des secteurs ressources à préserver : la plaine (ZNIEFF ZH) et la montagne (ZNIEFF)	+++
	Des corridors entre plaine et montagne à pérenniser	+++
Nuisances et risques	Des risques naturels actés par un PPR à prendre en compte => secteur de la plaine	+++
	Des autres risques naturels (sismicité, argiles, …), technologiques (TMD), et des nuisances (barrage, sismicité, sonore, …) à intégrer	+
Paysage	Une ambiance montagnarde à maintenir, caractéristique de l'identité communale (architecture, formes urbaines, implantations, points de vue, …)	++
	Vigilance sur la préservation de chaque entité montagne/coteaux/plaine => attention aux contours des enveloppes urbaines	+++
	Des points de vue à préserver : ouvertures visuelles sur la montagne et les éléments de patrimoine	++
	Des noyaux historiques à faire ressortir	++
	Réflexion sur le rôle de la place de la Cave	++
Patrimoine	Des éléments identitaires à préserver : sites classé/inscrit, Château/Eglise, patrimoine lié à l'eau (fontaines, lavoirs, …), magnaneries, maisons fortes, chapelle, …	++

1.1.3. LES GRANDS ENJEUX TRANSVERSAUX

La définition des enjeux est la résultant de la synthèse de l'état des lieux du territoire. Ces enjeux constituent le socle du PADD, dans le sens où ils préfigurent les grandes orientations territoriales à donner à l'horizon du PLU, et ceux, à travers le PADD.

1-Préserver le cadre de vie et l'identité communale via la restructuration du chef-lieu

Cet enjeu résulte de l'analyse croisée entre le cadre de vie et le cadre d'usage, prenant en compte l'évolution des terres agricoles et patrimoines naturels, mais également des paysages et des la morphologie bâtie. Le diagnostic a fait ressortir de grands constats soulevant la nécessité de préserver l'identité d'un territoire au cœur de dynamiques économiques, sociale, constructives et/ou liées aux déplacements.

2-Continuer à attirer et accueillir une population nouvelle, en lien avec la position stratégique communale en maîtrisant l'évolution de l'urbanisation

Les dynamiques constructive et démographique font ressortir de grands constats relatifs aux phénomènes de décohabitation, de vieillissement ou encore de turnover de la population. Face à ces constats les enjeux consistent à œuvrer pour la diversification du parc de logement et proposer des produits correspondants aux types de ménages souhaités sur la commune.

3-Apaiser la Terrasse en se déplaçant autrement

La problématique de déplacements a été fait l'objet d'études poussées en 2009 notamment. Les principaux constats sont la carence de stationnement non pas d'un point de vue numérique mais en termes de répartition géographique, de même les déplacements doux, bien que nombreux sur la Terrasse ne sont plus adaptés aux dynamiques d'aujourd'hui (impasses, obstacles cyclistes…)

4-Valoriser les activités économiques identitaires de la Terrasse

Le diagnostic a fait ressortir une activité agricole pérenne et identitaire, puisque la plaine agricole de la Terrasse est très bien préservée, créant un poumon vert au cœur de la vallée du Grésivaudan. Cela montre d'une part la nécessité de valoriser l'activité. De même concernant les activités économiques et les commerces de proximité. Les constats plaident en faveur de renforcement d'une attractivité qui a tendance à s'essouffler sur les dernières années.

1.2. LA CO-CONSTRUCTION D'UN PROJET REALISTE POUR LE TERRITOIRE

1.2.1. LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1.2.1.1. Historique de l'émergence de la notion de développement durable

L'intégration de cette notion dans les nouveaux documents de planification urbaine français inscrit l'aménagement du territoire dans un courant de pensée qui émerge depuis plusieurs décennies et qui est devenu plus tangible dans les années 90. Le sommet de la Terre de Rio de Janeiro en 1992 a mis le thème du développement durable au cœur des débats et a défini un cadre d'actions, nommé Action 21 en référence au siècle à venir.

« … Intérêt pour l'environnement urbain en accordant une large place à la promotion de la durabilité en matière d'économie urbaine, d'occupation et de gestion des sols urbains et l'intégration de la planification des transports et de l'aménagement du territoire ».

Cette première étape a trouvé un relais lors de la conférence européenne sur les villes durables d'Aalborg en 1994, au travers de l'Agenda 21 qui définit des programmes d'actions, pouvant être destinés à des localités précises (Agenda 21 local).

1.2.1.2. Définition de la notion de développement durable

« Un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »

Une approche plus juste permet de le définir comme un processus de développement systémique qui prend en compte à la fois :

- l'environnement,
- le social,
- l'économique.
- la gouvernance

Il exige de trouver des cohérences entre les différents champs d'intervention, d'assurer la continuité entre le court terme et le long terme et d'articuler les échelles de territoires.

1.2.1.3. L'intégration de cette démarche systémique dans les documents d'urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit s'inscrire dans la logique du développement durable défini à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme à travers les notions :

- d'équilibre entre les différents modes de développement urbain et l'utilisation du foncier naturel, agricole et forestier
- de diversité urbaine et mixité sociale
- de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de préservation des ressources.

1.2.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DU PADD

Au vu des éléments de diagnostic, les élus expriment à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, leur souhait d'inscrire le territoire de Les Chapelles dans une prospective territoriale visant à promouvoir un développement maîtrisé de son territoire. Le but étant de préserver les grands équilibres territoriaux, les patrimoines bâtis, et plus largement les aménités territoriales, tout en répondant aux enjeux actuels, notamment l'affirmation de l'identité communale.

ORIENTATIONS DU PADD	OBJECTIFS
ORIENTATION 1 : AFFIRMER ET VALORISER L'IDENTITE VILLAGEOISE DE LA TERRASSE	**1.1. — REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS** **1.1.1 : Affirmer le chef-lieu dans son rôle de pole villageois** **1.1. 2 — « Verdir les espaces publics »** **1.1.3-Connecter les espaces publics**
	OBJECTIF 2 : VALORISER LES COMPOSANTES IDENTITAIRES ET PATRIMONIALES TERRASSONNES **1.2.1-Préserver l'âme des cœurs historiques et identitaires** **1.2.2-Intégration paysagère, urbaine et architecturale des constructions nouvelles**
	OBJECTIF 3 : RESTRUCTURER LES ESPACES RESIDENTIELS **1.3.1-Encourager une densité et une morphologie structurante** **1.3.2-Prendre en compte les risques et nuisances reconnus sur la commune**
ORIENTATION 2 : ŒUVRER POUR UN DEVELOPPEMENT COMMUNAL HARMONIEUX TOUT EN MAINTENANT L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE TERRASSON	**OBJECTIF 1 : RECHERCHER UN EQUILIBRE ENTRE QUALITE DU CADRE DE VIE, ATTRACTIVITE ET DEVELOPPEMENT** **2.1.1-Maintenir l'attractivité communale et la qualité du cadre de vie en permettant un développement modéré de la trame urbaine** **2.1.2-Limiter l'urbanisation des hameaux proches de la plaine agricole**
	OBJECTIF 2 : ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS AUX EVOLUTIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES **2.2. 1 — Répondre au parcours résidentiel complet des ménages** **2.2.2-Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle**
	OBJECTIF 3 : CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES DE LA TERRASSE **2.3.1-Conforter la ZAE de Pré Million dans ses fonctions commerciales et artisanales** **2.3.2-Maintenir les commerces et se donner la possibilité d'en accueillir de nouveaux sur la polarité communale** **2.3.3-Tourisme ou activités constitutifs de la qualité du cadre de vie**
ORIENTATION 3 : REPONDRE AUX BESOINS DES POPULATIONS PERMANENTES ET NOUVELLES	**Objectif 1 : Se déplacer autrement à la Terrasse** **3.1. 1 — Inscrire la Terrasse dans une démarche volontaire de nouveaux projets liés aux déplacements doux** **3.1.2-Repenser les circulations sur la commune** **3.1. 3 — Répondre aux besoins de stationnement et résoudre les conflits d'usage**
	OBJECTIF 2 : ORGANISER LE TERRITOIRE EN COHERENCE AVEC LES RISQUES ET LES CAPACITES DE RESEAUX DANS UNE OPTIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE **3.2.1-Envisager de compléter le réseau d'assainissement en adéquation avec l'arrivée de populations nouvelles** **3.2.2-Etre moteur de l'aménagement numérique du territoire.**
	OBJECTIF 3 : RENFORCER LE PARC D'EQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT
	OBJECTIF 4 : PRISE EN COMPTE DES NUISANCES ET DES RISQUES ***3.4.1-Interdire le développement de l'urbanisation dans les zones soumises à un risque important.*** **3.4.2-Prendre en compte les nuisances sonores**

ORIENTATION 4 : VALORISER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET AGRICOLES CONSTITUTIVES DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DE LA TERRASSE	**OBJECTIF 1 : PROTEGER LES PATRIMOINES NATURELS LES PLUS SENSIBLES**
	OBJECTIF 2 : PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE VECTRICE DE L'IDENTITE TERRITORIALE **4.2.1-Protéger les terres agricoles** **4.2.2-Maintenir des coupures vertes ou espaces agricoles ouverts entre les hameaux proches de la plaine agricole Terrassonne** **4.2.3-Préserver les structures paysagères vectrices de l'identité communale**

1.2.3. LES ORIENTATIONS DU PADD ET LEUR MISE EN ŒUVRE

1.2.3.1. Justifications de l'orientation 1

- **LIEN AVEC LES GRANDS ENJEUX TRANSVERSAUX**

L'orientation 1 découle directement des grands enjeux transversaux identifiés lors de l'état des lieux du territoire. En effet, la requalification des espaces publics sous-tend une volonté de revitaliser le chef-lieu, de pérenniser les commerces de proximité mais également de travailler sur la perméabilité des espaces publics. La recherche du végétal est directement liée à l'identité terrassonne.

Ainsi l'orientation 1 a pour objectif de préserver le cadre de vie et l'identité de la commune, en mettant l'accent sur le chef-lieu, socle de projets urbains (Place de la Cave, aménagement potentiel de l'UGECAM/ITEP…)

L'analyse urbaine identifie également de beaux noyaux anciens et patrimoniaux, menacés aujourd'hui par l'insertion de bâtis peu qualitatifs en termes d'aspect, et dénotant avec le contexte local. De fait l'ambition de la commune et des élus est de se prémunir contre de nouvelles constructions peu heureuses sur le territoire.

Par ailleurs, les politiques d'urbanisme passées ont été conditionnées par l'aménagement au coup par coup des lotissements et constructions induisant aujourd'hui de nombreuses dents creuses, fonciers perdus du fait de la non anticipation du passage de la voirie etc…au cœur d'une trame résidentielle mitée. Ainsi l'orientation vise 1 traduit ces constats et enjeux, relevant tant du cadre de vie que du cadre d'usages.

Par ailleurs, les ateliers de concertation dont la synthèse est annexée au PLU ont permis d'étayer le contenu et la traduction de ces orientations dans le PLU puisque les patrimoines végétaux et les problématiques relatives à la perméabilité des espaces publics ont largement été soulevées et traitées par les habitants.

- **COHERENCE DU PADD AVEC LES PIECES DU PLU**

La requalification des espaces publics est l'un des objectifs majeurs que s'est donnée l'équipe municipale. En effet l'aménagement de la Place de la Cave permettra, à termes, la structuration du chef-lieu autour d'un linéaire peu qualitatif aujourd'hui, le long de l'Avenue de Savoie et du Grésivaudan.

ORIENTATION 1 -			
	Règlement écrit	**Règlement graphique**	**OAP**
Objectif 1 **REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS**	Les rez-de-chaussée commerciaux identifiés au plan de zonage ne peuvent changer de destination. De même le règlement permet l'implantation de constructions à vocation d'artisanat et de commerces dans la limite de 200m². La	Identification de la trame végétale remarquable et à conserver au titre du L151-23 du CU, travail réalisé en concertation avec les habitants.	Une OAP espace publics centrée sur le chef-lieu et cohérente avec le projet de la place de la cave. Une OAP mode doux identifiant les contraintes de déplacement

	restauration est autorisée ainsi que les hébergement hôteliers et touristique et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	Identification des bâtis patrimoniaux et remarquables	

Les composantes identitaires Terrassonnes ont été identifiés dans le cadre du diagnostic, face aux pressions grandissantes sur le territoire, les élus ont souhaité mettre en œuvre cette orientation en règlementant les incidences possibles sur certains végétaux et/ou bâtis patrimoniaux. Le PLU offre ainsi les outils nécessaires dans les règlements écrits et graphiques et dans les OAP.

ORIENTATION 1 -			
	Règlement écrit	**Règlement graphique**	**OAP**
Objectif 2 **VALORISER LES COMPOSANTES IDENTITAIRES ET PATRIMONIALES TERRASSONNES**	Le règlement émet des prescriptions quant au traitement des bâti identifiés au titre du L151-19 du CU. Le chapitre 2 sur les volumes, implantation et aspect La zone UA concerne les noyaux anciens, ainsi les règles sur l'aspect, implantation, volume et hauteur permet de conserver la morphologie bâtie du site. Des dispositions s'appliquent sur les patrimoines bâtis identifiés au titre du L151-19 du CU Le coefficient de pleine terre de la zone UB garantie le maintien d'une trame végétale au sein de la zone UB. Les éléments végétaux bénéficient également d'un chapitre spécifique	Les bâtis remarquables sont identifiés au titre du L151-19 du CU. Les végétaux identifiés participent également l'identité patrimoniale et figurent sur le plan de zonage comme prescription (L151-23 du CU).	Les OAP sectorielles permettent l'intégration paysagère et architecturale des constructions. L' OAP espace publics met également en avant la dimension paysagère, patrimoniale et végétale à bien prendre en compte lors de l'aménagement.

La trame résidentielle comporte majoritairement du bâti pavillonnaire, de type maison individuel avec jardin. Ces constructions au coup par coup ont induit une consommation foncière importent, nécessitant aujourd'hui de se doter d'outils pour pouvoir densifier et structurer un tissu urbain impacté par les lotissements successifs.

ORIENTATION 1 -			
	Règlement écrit	**Règlement graphique**	**OAP**
Objectif 3-	Le règlement écrit précise les dispositions concernant les voiries et accès, en lien avec	Les espaces résidentiels correspondent au tissu pavillonnaire de la trame urbaine. Cela	Les OAP sectorielles prescrivent des densités induisant

OBJECTIF 3 : RESTRUCTURER LES ESPACES RESIDENTIELS	l'urbanisation au coup par coup ayant eu lieu sur la commune. Les accès et desserte juxtaposées sont systématiquement interdites. Par ailleurs, l'implantation des constructions vise à conserver une morphologie structurante et défini des règles de recul et alignement ainsi que des conditions de mitoyenneté. Les dispositions générales du PLU font mention des documents s'imposant au PLU, notamment les risques et nuisances sonores, traduisant la représentation graphique du zonage.	correspond à la zone UB sur le plan de zonage. Les documents relatifs aux risques figurent sur le plan de zonage et sont annexés au PLU. De même concernant les nuisances sonores, la bande non aedificandi relative à la Départementale est au plan de zonage.	une optimisation du foncier. Les principes d'accès mutualisés et de stationnement ont également pour but de densifier la trame urbaine, en cohérence avec l'existant.

1.2.3.2. Justifications de l'orientation 2

- **LIENS AVEC LES GRANDS ENJEUX TRANSVERSAUX**

La commune connaît une attractivité résidentielle et démographique non négligeable, en lien avec sa position géographique, proche du bassin Grenoblois, du technopôle de Crolles et de la ville de Pontcharra, induisant des dynamiques de déplacements et de logements destinés aux actifs principalement. Or, en lien avec les phénomènes de décohabitation et de vieillissement de la population, celui induit des enjeux pour répondre et accueillir une population de type ménage avec enfants.

En effet il s'agit de garantir la pérennité des équipements publics et de produire un parc de logement accessible au sein d'un marché immobilier attractif et tendu. Ainsi l'orientation 2 établit la prospective de développement et son corollaire, la modération de la consommation foncière.

La nécessite de modérer la consommation foncière va au-delà des grandes lois nationales, mais répond bien d'enjeux territoriaux identifiés : pression foncière, étalement urbain mais volonté de préserver la plaine agricole tout en pérennisant les équipements publics et commerces de proximités.

- **COHERENCE DU PADD AVEC LES PIECES DU PLU**

En lien avec les contraintes propres au territoire, les dynamiques démographiques et constructives, les déplacements… l'objectif est aujourd'hui pour la commune de viser un développement qualitatif et non plus quantitatif.

ORIENTATION 2 -			
OBJECTIF 1 : RECHERCHER UN EQUILIBRE ENTRE QUALITE DU CADRE DE VIE, ATTRACTIVITE ET DEVELOPPEMENT	**Règlement écrit**	**Règlement graphique**	**OAP**
	L'implantation des constructions vise à conserver une morphologie structurante et défini des règles de recul et alignement	Deux zones 1AU et des zones UA et Ub avec des disponibilités foncières restantes. Déclassements par rapport à l'ancien PLU : plus de 50%	Deux OAP sectorielles permettant la création de 63 logements permettant d'accueillir environ

	ainsi que des conditions de mitoyenneté. La zone Agricole stricte empêche toute constructibilité. Les terres agricoles sont entièrement dédiées à l'agriculture.	des zones AU reclassées en zone agricole stricte ou simple. Classement d'une partie de la plaine agricole en zone Agricole stricte	126 habitants supplémentaires. OAP espace public œuvrant pour la pérennité des équipements publics et la mixité sociale et intergénérationnelle

La diversification du parc de logement et la condition sine qua none de la pérennité du parc d'équipements et de l'attractivité communale. L'objectif 2 est mis en œuvre dans le PLU à travers les OAP notamment.

ORIENTATION 2 -			
	Règlement écrit	**Règlement graphique**	**OAP**
Objectif 2.2 **ADAPTER LE PARC DE LOGEMENT AUX EVOLUTIONS SOCIODEMOGRAPGIQUE**	Les volumes, et hauteurs, sont règlementés et permettent une diversification du parc de logement en correspondant toutefois à l'identité de la Terrasse. Les zones UA le long de l'avenue du Grésivaudan peuvent accueillir des constructions dont la hauteur max est de 10 mètres, assortie d'une moyenne à l'épannelage, garantissant une homogénéité et une densité du bâti.	Les zones 1AU, UA et UB émettent des principes règlementaires différents, induisant des dynamiques constructives permettant d'accueillir différents types de ménage. La zone 1Au du chef-lieu comprend un pourcentage de mixité sociale de l'ordre de 20%	Les OAP sectorielles garantissent la diversification du parc de logement, prenant en compte les évolutions démographiques de demain.

La ZAE de Pré Million à l'entrée sud de la Terrasse et limitrophe avec Lumbin est de compétence intercommunale, il s'agit, pour la commune de se conformer aux éventuels projets de la Communauté de communes. Concernant l'attractivité commerciale, et en lien avec la volonté de renforcer l'attractivité du chef-lieu, les élus souhaitent se doter d'outil garantissant la viabilité des commerces.

ORIENTATION 2 -			
	Règlement écrit	**Règlement graphique**	**OAP**
OBJECTIF 3 : CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES DE LA TERRASSE	Interdiction des changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux au titre du L151-16 sur les linéaires identifiés en zone UA	La zone d'activité de Prémilion est en Ui. Identification des commerces du chef-lieu via un linéaire (L151-16 du CU)	OAP espace public visant à renforcer l'attractivité du chef-lieu OAP déplacements identifiant les difficultés pour se rendre à la base de loisirs en mode doux et la nécessité d'aménager ce linéaire

1.2.3.3. Justifications de l'orientation 3

- **LIENS AVEC LES GRANDS ENJEUX TRANSVERSAUX**

L'orientation 3 traite des déplacements et réseaux. En effet et comme identifié dans le diagnostic, la commune dispose d'un territoire animé par les déplacements quotidiens, et saisonniers. Le territoire est aujourd'hui pensé pour la voiture, or, en lien avec les enjeux transversaux identifiés dans le diagnostic, il s'agit pour la commune d'engager une réflexion sur les déplacements et les stationnements. Cette thématique a fait l'objet d'une concertation avec les habitants. Cette orientation est principalement traduite dans l'OAP thématique déplacements et pose les jalons de la politique de déplacements et stationnement à mettre en œuvre dans le temps du PLU.

Concernant les réseaux, cela se traduit par des pièces du PLU conforment au Schéma Directeur et autres documents. De même cette orientation illustre les contraintes inhérentes au territoire et pose les prémisses du futur zonage et PLU. En effet cette orientation témoigne de la nécessité de protéger les populations des risques et pollutions sur le territoire.

- **COHERENCE DU PADD AVEC LES PIECES DU PLU**

ORIENTATION 3 -			
	Règlement écrit	**Règlement graphique**	**OAP**
Objectif 1 : Se déplacer autrement à la Terrasse	Dimensionnement des stationnements par destination. Chapitre 3 sur les voiries et accès visant à optimiser le foncier et à mutualiser dès lors que cela est possible.	Emplacements réservés pour la sécurisation, l'aménagement de chemin, carrefour…	OAP thématique mode doux visant à renforcer la perméabilité des espaces publics, les points de conflits d'usages et de dangerosité. Engage la réflexion sur la politique communale à mener durant le temps du PLU. OAP sectorielle dimensionnant les espaces de stationnement et imposant la mutualisation des stationnements visiteurs.

Les pièces du PLU mettent en œuvre l'orientation 3 du PADD, plus particulièrement l'OAP déplacements qui répond à l'une des orientations majeures du PADD.

ORIENTATION 3 -			
	Règlement écrit	**Règlement graphique**	**OAP**
OBJECTIF 2 : Organiser le territoire en cohérence avec les risques et les capacités de réseaux dans une optique de développement durable	Conformité du règlement écrit avec le Schéma Directeur. Gestion des eaux pluviales à la parcelle (sauf si risque de ruissellements et/ou glissement) Interdiction de rejets des effluents agricoles dans les réseaux, de même pour les constructions de la zone Ui, des prescriptions spécifiques ont été associées.	Dimensionnement des zones en lien avec l'adéquation ressource besoin et au regard des Plans de Prévention des Risques	2 OAP sectorielles sur des espaces raccordés ou disposant des réseaux à proximité. La ressource et le dimensionnement des réseaux permet d'absorber l'arrivée de nouveaux habitants.

ORIENTATION 3 -			
Objectif 3 : Renforcer le parc d'équipement public existant	**Règlement écrit**	**Règlement graphique**	**OAP**
	Les équipements sportifs sont autorisés en zone UB, permettant éventuellement d'aménager un espace dédié.	Emplacements réservés	OAP espace public avec l'implantation d'un city stade sur la Place de la Cave

ORIENTATION 3			
Objectif 4 : prise en compte des risques et des nuisances sonores	**Règlement écrit**	**Règlement Graphique**	**OAP**
	Les PPR prévalent sur le règlement, les dispositions générales font mention des documents. Pour chaque zone du PLU, les risques identifiés sont précisés dans le chapitre 1 condition d'urbanisation et renvoient aux documents officiels en annexe du PLU.	Les PPRn et PPRi figurent sur le plan de zonage. Ils sont déclinés sur un plan spécifique afn de bien identifier les risques sur le territoire. Bande non aedificandi relatives à la départementale de part et d'autre de la zone urbaine.	L'OAP sur le coteau du Bouchet est concernée par une zone bleue au titre du PPRn, il s'agira de se conformer aux prescriptions du PPR.

1.2.3.4. Justifications de l'orientation 4

- **LIENS AVEC LES GRANDS ENJEUX TRANSVERSAUX**

La commune, dispose d'espace agricole, aujourd'hui sous pression, en lien avec le contexte géographique du Grésivaudan et les dynamiques démographiques et constructives de ces dernières années. Le coteau, anciennement viticole tend aujourd'hui à se refermer. Face à ces constats et à l'importance de préserver les tènements agricoles les plus accessibles et de bonne qualité agronomique, la commune a fait le choix de sanctuariser les espaces agricoles de la plaine côté nord de la commune. Cela permet de garantir l'utilisation de terres pour les agriculteurs mais également de maintenir les paysages ouverts et les covisibilités en place sur la commune.

La commune recouvre par ailleurs une biodiversité liée à sa position d'interface entre plaine et montagne. De même les zones humides le long de l'Isère sont des espaces particulièrement sensibles et à protéger. Le choix de cette orientation a été guidée par l'état initial de l'environnement et les enjeux écologiques diagnostiqués par l'écologue. Cette orientation est à l'image de la philosophie générale de PADD, recherchant cohérence, harmonie et durabilité et est traduite dans les pièces règlementaires du PLU.

- **COHERENCE DU PADD AVEC LES PIECES DU PLU**

ORIENTATION 4 -			
	Règlement écrit	**Règlement graphique**	**OAP**
Objectif .1 : Protéger les patrimoines naturels	La gestion du bâti existant est autorisée en zone A et N (annexe et extension) Aucune construction en zone agricole stricte. Coefficient de pleine terre en zone UB permettant d'artificialiser les sols de façon rationnelle.	Prescriptions : Identification au titre du L151-23 du CU de tous les zonages d'inventaire sur la commune et des patrimoines naturels : zone humide, ZNIEFF corridors écologique Végétaux remarquables identifiés Une zone Naturelle et une zone agricole stricte Reclassement de 50% des zones AU en zone agricoles stricte ou simple.	Optimisation du foncier constructible hors zone d'inventaire.

ORIENTATION 4 -			
	Règlement écrit	**Règlement graphique**	**OAP**
Objectif 4.2 **Pérennisation de l'activité agricole vectrice de l'identité territoriale**	Aucune construction ni aménagement en zone agricole stricte. Les prescriptions bénéficient de règles spécifiques au tire du L151-23 du CU Réhabilitation des coteaux agricoles.	Deux zones agricoles : Une zone agricole Une zone agricole stricte Identification des coteaux viticoles patrimoniaux	OAP de Chonas divisée par 2 par rapport à l'ancien PLU.

2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PLU DE LA TERRASSE

2.1. METHODOLOGIE DU ZONAGE

Les choix de zonage s'expliquent à l'aune du PLU précédent, de la loi ALUR et de la compatibilité avec le SCoT de la RUG. IL s'agit ici d'expliquer la méthodologie ayant permis de réaliser le zonage

2.1.1. LES ZONES URBAINES

La commune comprend deux zones urbaines à vocation d'habitat et correspondant à la trame bâtie et une zone Ui à vocation économique.

UA	*Zone d'habitat traditionnel et dense de type intermédiaire et individuel*
UB	*Zone d'habitat récent de type pavillonnaire, prédominance de l'habitat individuel*
Ui	*Zone d'activité économique de Pré Million*

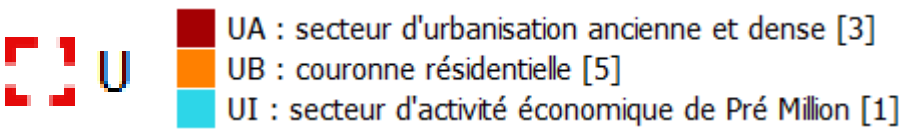
2.1.1.1. Les zones urbaines à vocation d'habitat

- **CHANGEMENT PAR RAPPORT AU PLU PRECEDENT**

Les zones urbaines à vocation d'habitat ont été tracées selon le zonage précédent. Afin d'apprécier le travail réalisé, les cartes ci-après illustrent les différences entre les zones U du précédent PLU et les zones du PLU arrêté. Il s'agit également de justifier les différences éventuelles entre l'enveloppe urbaine et les zones U du PLU.

Lecture des cartes :

Ancien PLU PLU Arrêté

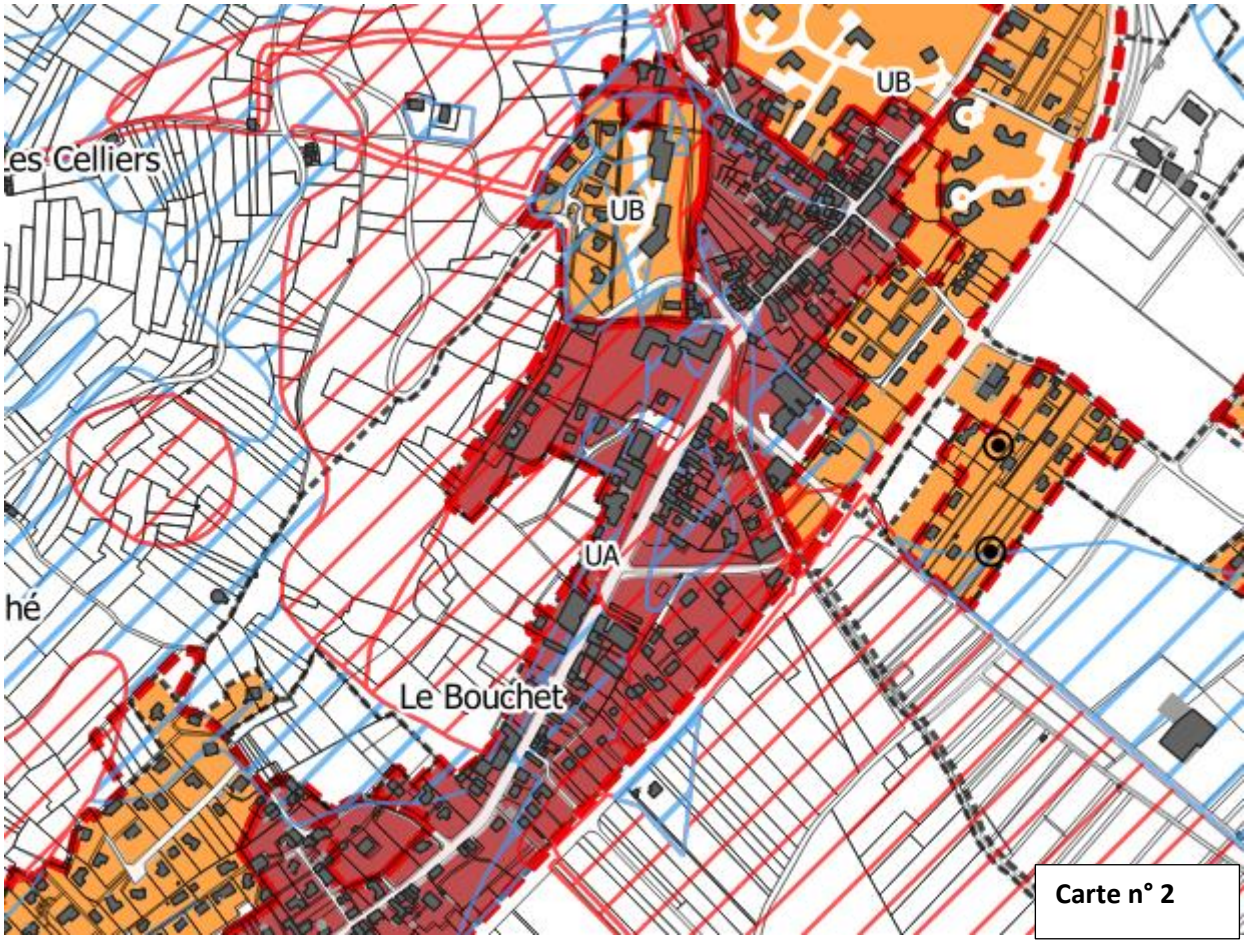


La carte n°1 identifie les changements majeurs de zonage. En effet les groupements bâtis inférieurs à 5 constructions au-dessus du Château du Carre étaient classé en zone U sous l'ancien PLU. Aucune disponibilité foncière ne subsistant dans la zone, les bâtis ont été reclassés en zone agricole. De même les plans masses prévus à proximité du Château ne figureront plus dans le PLU arrêté, le projet n'étant plus ni d'actualité ni adapté au projet communal, notamment l'orientation 1 du PADD concernant les patrimoines bâtis.

La carte n° 2 montre également un déclassement entre le coteau du Carre et du Bouchet, en lien avec la révision du PPR. Le site est effectivement très pentu, mais également concerné par une zone rouge du PPR, induisant de fait son déclassement

Au niveau du chef-lieu le périmètre n'a pas changé, en lien avec le zonage du PPR et la proximité de la zone rouge par rapport aux bâtis.

Carte n° 1



Carte n° 2

Carte n° 3

Carte n°3 : Concernant le secteur de Chonas, les contours de la zone UB du PLU arrêté visent à épaissir le zonage du précédent PLU, l'objectif étant de permettre un développement, limité, certes du fait de sa situation au cœur de la plaine agricole, mais également pour conserver l'attractivité résidentielle du hameau.

Concernant le secteur longeant la route, face au chef-lieu, une construction a été ajouté à la zone UB. Le tènement était en zone AU, au précédent PLU. Le site étant bâti, il n'y a plus d'intérêt à conserver cette parcelle en zone AU.

Les zones urbaines ont donc été tracées sur la base de l'ancien PLU et de l'enveloppe urbaine du SCoT de la RUG. Elles mettent en œuvre les objectifs du PADD, notamment via les orientations 1 et 2.

2.1.1.2. La zone d'activité de Pré Million

Le zonage de Pré Million reste inchangé par rapport à l'ancien PLU. La zone d'activité est de compétence intercommunale et aucun nouveau projet n'est connu sur le site à ce jour.

2.1.1.3. Présentation des règles s'appliquant aux zones urbaines

- **JUSTIFICATION DU CHAPITRE 1 DE LA ZONE UI (PRE MILLION)**

La zone est principalement destinée aux commerces et activités tertiaire. Concernant l'habitat celui-ci est interdit mais les locaux de gardiennage sont permis dans la mesure où ils ne peuvent excéder 20 m² de surface de plancher et doivent être intégré dans le volume d'exploitation.

- **JUSTIFICATION DU CHAPITRE 1 POUR LES ZONES UA ET UB**

La vocation principale de ces zones est l'habitat, bien que la zone UA vise à accueillir un bâti plus haut et plus dense qu'en zone UB. Cependant, et en lien avec l'orientation 1 du PADD il est possible d'accueillir des commerces et ceux dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement		X		
	Hébergement		X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	UB X		UA X	Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite maximale de **200 m²** de surface de plancher. Les constructions artisanales, ainsi que leurs aménagements et extensions sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite, elles ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UA X		
	Hébergement hôtelier et touristique		UA X		
	Cinéma	UB X	UA X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	UB X	UA X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UB X	UA X		
	Salles d'art et de spectacles	UB X	UA X		
	Équipements sportifs		UA		

			X		
	Autres équipements recevant du public		X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			« Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes des constructions existantes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous destination exploitation forestière sont autorisées dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site »
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt			X	Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination entrepôts sont autorisées. Les nouvelles constructions de cette sous-destination sont interdites.
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition		X		

- **JUSTIFICATION DU CHAPITRE 2**

Implantation par rapport aux emprises publiques

Les zones urbaines à vocation d'habitat

Les règles divergent selon que l'on se trouve en zone UA ou UB, en raison de la morphologie du tissu bâti et des tènements sur lesquels il est possible de construire. Ainsi, en zone UA, l'alignement est la norme, tant par rapport aux constructions existantes que par rapport à la voirie.

De plus, en zone UA, la gestion des fonds de parcelles est règlementée, du fait de la configuration du parcellaire, permettant d'optimiser le foncier.

En zone UB, les constructions s'implanteront soit à l'alignement afin de renforcer la structuration de la trame urbaine. Dans le cas contraire, les constructions auront un recul de 4 mètres maximum. Cela permet de sécuriser les accès et de conserver un front urbain structuré, avec des règles plus souple et adapté au profil résidentiel de la zone UB.

La zone urbaine économique

Les règles sont inchangées par rapport à l'ancien PLU. Les constructions s'implantent selon un retrait de 3 mètres maximum par rapport aux voies et emprises publiques, garantissant la perpétuité de l'alignement existant.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les zones urbaines à vocation d'habitat

L'implantation par rapport aux limites séparatives vise à la gestion des vis-à-vis, tout en optimisant le foncier. Ainsi, la mitoyenneté est de rigueur en zone UA et UB. L'implantation en limite séparative est la norme bien qu'une règle permette une implantation dans la milite de 4 m par rapport aux limites latérale. Du fait de la forme allongée des tènements, cette règle offre une certaine souplesse pour le pétitionnaire disposant d'un

tènement pouvant supporter un recul de 4 mètres. Au vu des contraintes d'urbanisation et du peu de disponibilités foncières, la mitoyenneté sera la solution d'implantation privilégiée.

La zone urbaine économique

L'implantation par rapport aux limites séparatives respecte avant tout les règles de prévention contre les incendies notamment. Les dérogations pour certaines parcelles sont également reprises de l'ancien PLU. L'implantation est ici encadrée à l'échelle de la parcelle. Un seul corps de bâtiment est limité par lot, résultant des divisions ayant eu lieu pour aménager la zone.

Volumétrie

Les zones urbaines à vocation d'habitat

Les règles de hauteurs varient selon la zone UA ou UB. En effet, la zone UA comporte des constructions plus hautes que la trame résidentielle de la zone UB. Les constructions auront une hauteur maximale de 10 mètres sur les secteur UA de l'avenue de Grésivaudan-Savoie, en revanche, les hauteurs du hameau de Chonas, en zone UA sont à 9mètres seulement, en lien avec la morphologie bâtie du hameau. Les zones UA sont donc indicées au plan de zonage du PLU. La hauteur par rapport à l'ancien PLU a été réduite de 2 mètres, l'objectif étant de permettent du logement de type intermédiaire/petit collectif dans des proportions qui restent adapté au profil villageois de la zone UA.

En zone UB, la hauteur des constructions s'inscrit dans l'esprit résidentiel de la zone, les hauteurs maximales sont à 8,50 mètres.

Les hauteurs à l'acrotère sont de 8 mètres en zone UA et 6 mètres en zone UB.

Une règle plus générale permet d'adapter la hauteur. En effet, il est possible de dépasser au maximum de 1 niveau. Cela donne l'opportunité à la commune de diversifier ses formes bâtis tout en préservant l'homogénéité de la trame urbaine.

Les règles concernant la hauteur sont les même en zones UA et UB, l'objectif étant de retrouver une trame urbaine dense, et cohérente en termes de volumétrie. De fait, s'ajoute aux hauteurs, des proportions à respecter pour l'implantation des constructions nouvelles. Cela permet par ailleurs de se rapprocher des formes traditionnelles de la maison dauphinoise. Ainsi, un rapport hauteur, largeur est imposé (H max = largeur – 20%).

L'implantation des constructions, est également règlementé selon l'orientation du faîtage, l'objectif étant de rendre la trame urbaine cohérente.

De même les extensions par surélévation sont interdites. Cela permet de se prémunir de formes et toitures peu heureuses et facilite leur intégration paysagère.

La zone urbaine économique

La recherche de volumes qualitatifs est privilégiée, ainsi que les règles concernant les extensions et leur implantation, les formes et pentes de toitures ainsi que les aspects sont détaillés dans le chapitre 2 du règlement écrit. Cela se justifie d'autant plus que la zone est à l'entrée du territoire depuis Lumbin.

Aspect des constructions

Les zones urbaines à vocation d'habitat

Les règles concernant l'aspect des constructions visent à maintenir l'ambiance dauphinoise de la trame urbaine. Ainsi le règlement gère les formes, aspect des toitures, façades en mettant l'accent sur l'intérêt de porter une attention particulière à l'aspect des toitures notamment, à traiter comme une cinquième façade, du fait des covisibilités. En tout état de cause, et comme dans l'ancien PLU, les toitures devront avoir un aspect de « rouge vieilli type tuile », traditionnellement utilisé en Dauphiné.

Un nuancier en mairie permet d'orienter le pétitionnaire sur les couleurs et matériaux à utiliser.

De même concernant les ouvertures et éléments extérieurs, certaines couleurs sont interdites, dont le noir. Par ailleurs, les proportions des ouvertures sont réglementées, permettant de conserver une homogénéité du traitement des façades, que ce soit pour les réhabilitations que pour les constructions nouvelles.

La zone urbaine économique

Les règles concernant les coloris, matériaux, ouverture de toitures sont les mêmes qu'en zone UA et UB, il s'agit de respecter le nuancier disponible en mairie. Le règlement écrit répond de l'orientation 2 du PADD

Traitement paysager

Les zones urbaines à vocation d'habitat

Les conditions d'insertion du bâti sont réglementées selon la pente. En effet, la trame urbaine du coteau notamment nécessité des règles précises concernant le respect du terrain naturel, l'implantation devra s'adapter au terrain naturel, type « rez-de-chaussée semi-enterré ».

Par ailleurs, les talus sont règlementés ainsi que l'aspect des murs de soutènement.

Les clôtures voient leur aspect règlementé, favorisant le passage de la petite faune. Les formes massives de clôtures sont interdites, l'objectif étant de préserver l'ambiance végétale des espaces privés de la Terrasse. En effet la trame résidentielle offre une ambiance végétale de qualité, nécessitant d'imposer des règles concernant les éléments extérieurs.

De même l'implantation de panneaux solaires et autre dispositif est règlementé de sorte à impacter le moins possible le paysage.

La zone urbaine économique

Le traitement végétal des clôtures est préconisé, ainsi que la réalisation de stationnements comportant un revêtement perméable. De même les façades et aspects sont règlementé de sorte qu'ils s'insèrent dans le contexte bâti existant.

Stationnement

Les zones urbaines à vocation d'habitat

La taille des places de stationnement est clairement écrite dans le règlement du PLU. La dimension paysagère du stationnement est règlementée afin de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

En lien avec son contexte géographique de commune polarisée par les bassins d'emplois, il est prévu 2 places par logement, et ceux dès 120 m² de surface de plancher et une place par tranche entamée de plus de 50 m² de SDP.

Les autres destinations voient des règles précises imposées, afin de ne pas créer de conflit d'usage dans le cadre de construction nouvelles.

La zone urbaine économique

Toute construction nouvelle devra justifier de la suffisance du nombre de place de stationnement qu'elle propose. En revanche, le nombre de place pour les hébergements hôteliers et autres locaux sont proportionnels au nombre de chambre et à la surface plancher.

Performances énergétiques et environnementales

Les zones urbaines à vocation d'habitat

Règles sur la perméabilité des zones de stationnement : des règles différenciées selon la destination des constructions visent à limiter l'imperméabilisation des sols en zone urbaine notamment, en cohérence avec les orientations 1 et 3 du PADD, touchant au végétal, et à la modération de la consommation foncière

notamment. Ainsi dans le cas de constructions à vocation économique, commerciales et d'équipements au moins 50% de places stationnement devront être en revêtement perméables.

De même pour l'habitat, les opérations d'ensemble et/ou individuelles comprennent un pourcentage minimum de stationnement avec revêtement perméable.

Règles sur les modes doux : en lien avec l'orientation 3 du PADD, ainsi que l'OAP déplacements elles découlent de la volonté d'apaiser la Terrasse, notamment les zones urbaines. Ainsi le règlement impose la construction d'abri modes doux dès 50 m² de Surface Plancher. Les conditions d'aménagement du local sont également écrites et s'imposent au pétitionnaire.

Un coefficient de pleine terre en zone UB est imposé pour toute construction nouvelle, garantissant la préservation d'espace vert dans les espaces privés et garantissant la perméabilité des terrains.

Pour toutes les opérations d'ensemble, en zone UA et UB, les projets d'aménagement d'ensemble de type lotissement devront opérer un traitement perméable de surfaces à raison de 50%. Cela comprend les stationnements, accès et surfaces perméables

Les règles concernant la gestion des eaux pluviales viennent renforcer l'objectif de limitation de l'imperméabilisation sols. Ainsi, lorsque l'infiltration est envisageable,

Les modes doux bénéficient de règles visant à faciliter les pratiques des déplacements alternatifs.

La zone urbaine économique

Les zones de stationnement répondent de règles dont l'objectif est de lutter contre l'imperméabilisation des sols. Un coefficient de pleine terre est également imposé, l'objectif étant de garantir des espaces non urbanisés au sein d'espace économique.

De même au chapitre 3 figure un paragraphe spécifique au sujet du rejet des eaux industrielles, sur le traitement des effluents notamment.

- **JUSTIFICATION DU CHAPITRE 3**

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

La philosophie générale du règlement suit un principe d'optimisation du foncier. Aussi, le nombre d'accès est limité à 1 par unité foncière, de même, la mutualisation des accès est imposée dans le cadre d'une division parcellaire. Cela induit une rationalisation des aménagements et de l'artificialisation des sols.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, conditions de réalisation de l'assainissement individuel

Le règlement dissocie les secteurs desservis et non desservis afin de garantir la constructibilité de laisse rune opportunité pour l'aménagement de parc elle non desservis par le réseau collectif.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La mise en souterrain des réseaux électricité et téléphone est imposée par soucis d'intégration paysagère.

2.1.2. LA ZONE A URBANISER

2.1.2.1. L'élaboration de la zone à urbaniser

Les zone à urbaniser ont également été définies par apport à l'ancien PLU et ont été réduite afin de s'adapter d'une part au zonage des risques mais également définies par rapport à l'objectif de modération de la consommation foncière.

La zone du Bouchet a donc été réduite de moitié tandis que le périmètre de la zone AU de Chonas a été réduit et revu en fonction des réseaux. La majorité des zones AU de l'ancien PLU ont été déclassées au profit d'espace agricole, naturels et/ou forestiers.

Schéma à titre illustratif

2.1.2.2. Cohérence avec le PADD

Les zones 1AU du PLU ont été comme dit au chapitre XX revues. Ainsi leur superficie a été réduite de plus de 50% répondant en partie à l'objectif de modération de la consommation foncière. De même le PADD montre un objectif de limitation de l'urbanisation des hameaux de la plaine agricole et donc de Chonas. La redéfinition des zones 1AU met en œuvre le PADD. De plus les zones 1AU ont été définie, à Chonas notamment par rapport aux accès et voirie afin de rationaliser le coût des équipements et de garantir une implantation en cohérence avec la trame urbaine existante.

La 1AU du coteau du Bouchet est proche du chef-lieu et met en œuvre les orientation 2 et 3 du PADD.

Les zones 1AU du PLU sont concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation en application des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme.

2.1.2.3. Justification des choix d'urbanisation

L'OAP DU CHEF-LIEU, située sur le coteau du Bouchet jouxte une zone résidentielle en UB. Ainsi, le site peut accueillir une trentaine de logements, nécessitant de couvrir la zone par une OAP, elle-même complétée par le règlement écrit de la zone 1AU.

Bien que contraint par une forte pente, il s'agit de réaliser le bouclage du site en sens unique, en proposant une insertion paysagère de la voirie. Les stationnements visiteurs seront obligatoirement mutualisés, induisant une rationalisation du foncier disponible. De même la densité prévue induit des formes urbaines compactes. La commune souhaitant abaisser les hauteurs des bâtis mais se densifier, la mitoyenneté est le

principe directeur de l'OAP. IL est prévu de créer un espace commun au sud du secteur, garantissant l'insertion urbaine du secteur à la trame existante.

Afin de conserver la qualité paysagère du site, il s'agira de respecter le cône de vue identifié sur le schéma illustratif et garantissant la vue remarquable sur la chaîne de Belledonne.

L'OAP DE CHONAS vient étendre l'urbanisation du hameau. Ce site est propice à l'urbanisation du fait des terrains plats, de sa proximité avec le chef-lieu et de la présence de voirie existantes et desservant de fait le site. L'objectif est de renforcer l'urbanisation du hameau, tout en limitant par rapport à l'ancien PLU, l'étendue de la zone, au cœur de la plaine agricole. L'OAP accueillerai 30 logements nouveaux, répartis autour d'un espace commun et du carrefour entre la route du stade et la rue du Port-Saint-Gervais. Des modes doux et poches de stationnements mutualisés sont répartie sur l'OAP, afin de ne pas impacter le hameau de Chonas.

Les modes doux à créer expliciteront la continuité piétonne et l'accès au chef-lieu puisqu'ils devront se greffer aux modes doux existants. L'un des enjeux demeure ici la gestion du front bâti au contact de la plaine agricole. Il s'agira d'opérer un traitement végétal

2.1.2.4. Complémentarité des OAP avec le règlement

Tableau synthétique des règles s'appliquant pour les OAP de la Terrasse		Règlement écrit des zones AU du PLU
Thèmes		
Accès et desserte interne	Les OAP préconisent la localisation préférentielle des accès et les principes à respecter. La rationalisation du foncier est le principe directeur.	Le règlement donne les conditions de réalisation des accès (mutualisation, dimensions…).
Implantation des constructions	L'implantation des constructions concerne les hauteurs et donc les type de logements ainsi que l'aspect architectural. Il s'agira de réaliser des constructions dont l'aspect fait écho aux formes et à l'architecture locale.	Les hauteurs maximales sont définies à 9 m au plus haut. Les dispositions du règlement écrit pour les aspect, volumes et implantations sont les même que dans la zone UB afin d'opérer une greffe urbaine de ces nouveaux secteurs.
Confort thermique et aspect	Les dispositions générales des OAP préconisent de favoriser l'emploi des énergies renouvelables, sous réserve d'intégrer les panneaux solaires et autres dispositifs, le conforte d'été et d'hiver est également mis en valeur puisque les bâtiments devront végétaliser les pieds de façades (en cohérence avec les orientations 1 et 3 du PADD), favoriser l'éclairage naturel ou encore se doter d'un système de refroidissement du bâtiment.	Le règlement, dans le chapitre 2 notamment, règlemente l'implantation des dispositifs d'énergies renouvelables.
Mobilités	Les stationnements sont localisés sur le schéma de principe des OAP. Les stationnements visiteurs sont quantifiés et doivent être mutualisés à raison d'une place pour 3 logements. Pour une OAP, un mode doux sera systématique aménagés et devra liaisonner les autres modes doux à proximité, en lien avec les dispositions de l'OAP thématique « déplacements »	Le règlement est la même que pour les zones UB et quantifie le nombre de place par destination, notamment par logements.
Gestion des eaux pluviales	Le principe est de ne pas aggraver la situation existante avant travaux. La non imperméabilisation des sols est préconisée, sous réserve de se conformer au PPR	Le règlement est le même que pour les zones urbaines. La recherche d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est imposée sous réserve de se conformer au PPRn pour le chef-lieu et au PPRi pour Chonas.
Insertion et traitement paysager	Des dispositions communes sur les espaces communs proposent un aménagement qualitatif, infiltrant, et favorisant la biodiversité et la gestion du front urbain avec la plaine agricole.	Le règlement vient étayer l'OAP en imposant une part minimale de surfaces perméables et les règles d'aménagement associées. Il en va de même pour les clôtures ou l'aspect des bâtiments, les règles sont les mêmes qu'en zone UB, garantissant une cohérence urbaine et architecturale avec les constructions environnantes.

Les OAP sont complémentaires du règlement écrit dans le sens où l'OAP engage une réflexion d'aménagement sur la parcelle et préconise de grands principes (type de logements, densité…) tandis que le règlement des zones 1AU cadre les hauteurs, volumes et façades.

2.1.3. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

2.1.3.1. Méthodologie du zonage

- **DEFINITION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

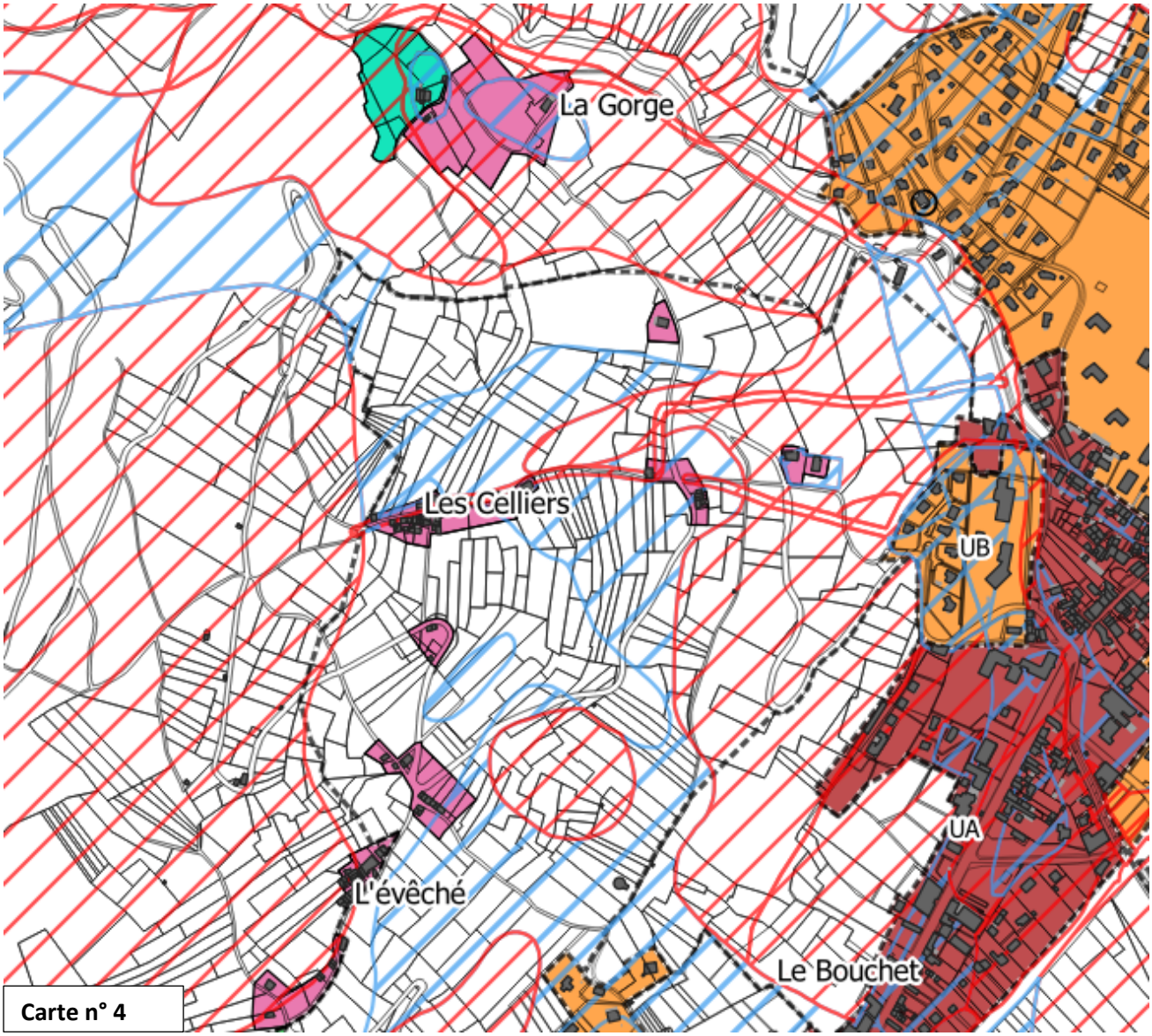
Les zones agricoles et naturelles couvrent la majorité du territoire communal. La zone naturelle s'étend principalement sur le coteau chartrousin tandis que les zones agricoles comprennent la plaine ainsi qu'une partie du coteau, l'objectif étant de maintenir les paysages ouverts ainsi que les vues et covisibilités avec le Grésivaudan et Belledonne. Les règlements des zones varient selon le degré de protection souhaité par les élus et traduisant l'orientation 3 et objectifs associés du PADD.

Les zones agricoles et naturelles se répartissent comme suit :

A	*Zone agricole*
Ap	*Zone agricole protégée*
N	*Zone naturelle*

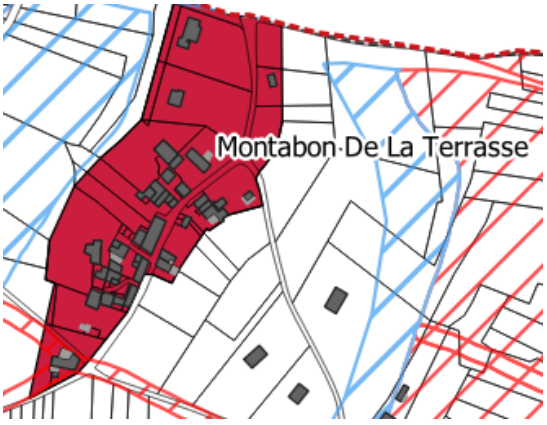
La zone A agricole « simple » permet la gestion du bâti existant (extension) mais également la construction d'annexe et l'installation d'exploitation agricole. En revanche, la zone agricole protégée (AP) garantie la non constructibilité des zones agricoles figurant au sein de la zone. En effet ces terres sont préservées de toute urbanisation et entièrement dédiées à l'agriculture.

Concernant la zone naturelle, les règles sont les mêmes que pour la zone agricole A.



Carte n° 4

La carte n°4 ci-contre identifie des plages colorées, représentant les groupes de constructions isolés et situés sur les coteaux. Ces constructions ont en majorité un caractère illégal (absence de Permis de Construire puisque les réseaux ne desservent pas le secteur). Ne pouvant lutter contre ce phénomène, et au vu du zonage du PPRn ces constructions constituent du bâti isolé en zone N au regard de la loi. Elles ne sont donc plus pastillées comme au précédent PLU. Seule la gestion du bâti existant est autorisée.



Montabon la Terrasse : le choix avait été de classer le hameau de Montabon, en zone UH et de permettre la construction en densification uniquement. Cependant, les réseaux sont absents de la zone et les accès peu aisés.

Le hameau de Montabon est donc bien en zone Naturelle en tant que Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL). A l'intérieur du STECAL, deux constructions sont possibles.

2.1.3.2. Présentation des règles s'appliquant aux zones agricoles et naturelles du PLU

- **JUSTIFICATION DU CHAPITRE 1**

Les zones A et N comprennent les mêmes autorisations. En effet la gestion du bâti existant est encadrée. Les constructions isolées peuvent aménager des annexes ou s'étendre selon les proportions données, contribuant à préserver du mitage des espaces exempts de toute urbanisation.

<table>
<tr><th colspan="5">Destinations et sous-destinations zones A et N.</th></tr>
<tr><th>Destination</th><th>Sous destination</th><th>Interdit</th><th colspan="2">Autorisé sous conditions particulières</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td></td><td>X</td><td rowspan="2">Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou partiellement démolies (la construction ne doit pas être une ruine, c'est-à-dire qu'elle doit conserver une toiture) :
- les extensions seront autorisées, à condition que :
• Il n'y ait pas de changement de destination
• elles sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale, par rapport à la surface de plancher mesurée à la date d'approbation de ce PLU dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale.
• elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique complémentaire à l'existant,
• elles n'engendrent pas de nouveau besoin en matière d'équipement et qu'il soit possible de réaliser les stationnements nécessaires à l'opération projetée,
• la construction doit être raccordée au réseau d'eau potable, d'électricité et de réseaux téléphoniques et disposer d'une solution d'assainissement sans aucun besoin ou extension de réseaux publics complémentaires,
- les annexes sont autorisées pour les constructions principales sous conditions que :
• Leur implantation se fasse à une distance maximale de 15,00 m par rapport à la construction principale. Dans le cas de tènement en forte pente, (>10%) elle pourra être implantée en bordure de voie publique, tout en restant à moins de 50 m de distance mur à mur de la construction principale.
• L'emprise au sol totale des petits volumes est limitée à 40 m², en 1 ou plusieurs constructions existantes ou à créer.</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
</table>

	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		X	Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'activités agricoles, pastorales ou forestières du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	Sont autorisées: – Les constructions à vocation agricole liées et nécessaires à l'activité agricole. – Les locaux accessoires nécessaires aux exploitants agricoles, sont admis, jusqu'à 40 m² d'emprise au sol, dans la mesure où ils sont intégrés dans le volume de l'exploitation. – La rénovation ou l'extension des constructions agricoles existantes est autorisée à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter toute gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site. – La mise aux normes, l'aménagement, l'extension ou la réalisation d'annexes des constructions existantes d'exploitation forestière sont autorisés dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité – Les abris pour animaux à condition qu'au moins une partie reste ouverte, et ceux, dans la limite de 20 m².
	Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

En zone agricole protégée, aucune construction nouvelle n'est autorisée. Seule la gestion du bâti existant est permise pour les constructions agricoles uniquement, ainsi que l'installation de locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires.

- **JUSTIFICATION DU CHAPITRE 2**

Implantation par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions est règlementée pour les exploitations agricoles à 9 mètres minimum des voies et emprises publiques, garantissant la libre circulation de engins agricoles.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

Volumétrie

La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 12 mètres. Les extensions sont règlementées et les surélévations sont interdites, garantissant une insertion paysagère de qualité. Les conditions d'insertion dans la pente sont les mêmes que pour les zones UA et UB. Ces règles sont nécessaires sur les terrains du coteau chartrousin notamment.

Aspect des constructions

Les couleurs, façades et éléments extérieurs sont règlementés et adaptés au bâti agricole. Les pentes de toitures sont également moins raides que celles des constructions d'habitation.

Traitement paysager

Les éléments techniques et notamment les énergies renouvelables suivent des règles d'implantation visant une insertion paysagère de qualité.

Stationnement

Les stationnements sont règlementés de sorte à éviter les conflits d'usage, dans les mêmes proportions que la zone UB. Les stationnements des exploitations agricoles ne sont pas réglementés.

Performances énergétiques et environnementales

Les végétaux et autres éléments relatifs à la protection de l'environnement sont identifiés au plan de zonage au titre du L151-23 du CU et viennent compléter les règlements écrits dans zones agricoles et naturelles.

Les zones humides, corridors et éléments végétaux structurants, ZNIEFF et espace boisés classés (EBC) donnent des règles spécifiques mettant en œuvre l'orientation 3 du PADD et ce qu'il est possible de faire sur les tènements concernés.

- **JUSTIFICATION DU CHAPITRE 3**

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

La philosophie générale du règlement suit un principe d'optimisation du foncier. Aussi, le nombre d'accès est limité à 1 par unité foncière, de même, la mutualisation des accès est imposée dans le cadre d'une division parcellaire. Cela induit une rationalisation des aménagements et de l'artificialisation des sols.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, conditions de réalisation de l'assainissement individuel

Le règlement dissocie les secteurs desservis et non desservis afin de garantir la constructibilité de laisse rune opportunité pour l'aménagement de parc elle non desservis par le réseau collectif.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La mise en souterrain des réseaux électricité et téléphone est imposée par soucis d'intégration paysagère.

2.1.4. PRISE EN COMPTE DES PATRIMOINES BATIS

Les éléments bâtis ont été identifiés au titre du L151-19 du CU (étoile marron). En tant que prescription d'urbanisme, le règlement écrit renforcent les prescriptions à l'égard de ces bâtiments. Le permis de démolir est obligatoire pour ces éléments et des dispositions spécifique sont prévues en cas de travaux, adaptation, transformations et extensions.

Les périmètres ABF, notamment celui de la protection des abords du château du Carre figure au plan de zonage. Les plans masse de l'ancien PLU ont été supprimés et la zone classée en agricole afin de garantir la protection des alentours du Château.

Le règlement écrit émet des dispositions plus restrictives que pour les autres constructions notamment dans le cadre d'adaptation, extension, travaux, rénovations…un article spécifique pour les zones concernées par des bâtis à réhabiliter. Cette prescription met en œuvre l'orientation 1 du PADD du PLU de la Terrasse et vise à conserver une trame architecturale de caractère dauphinois.

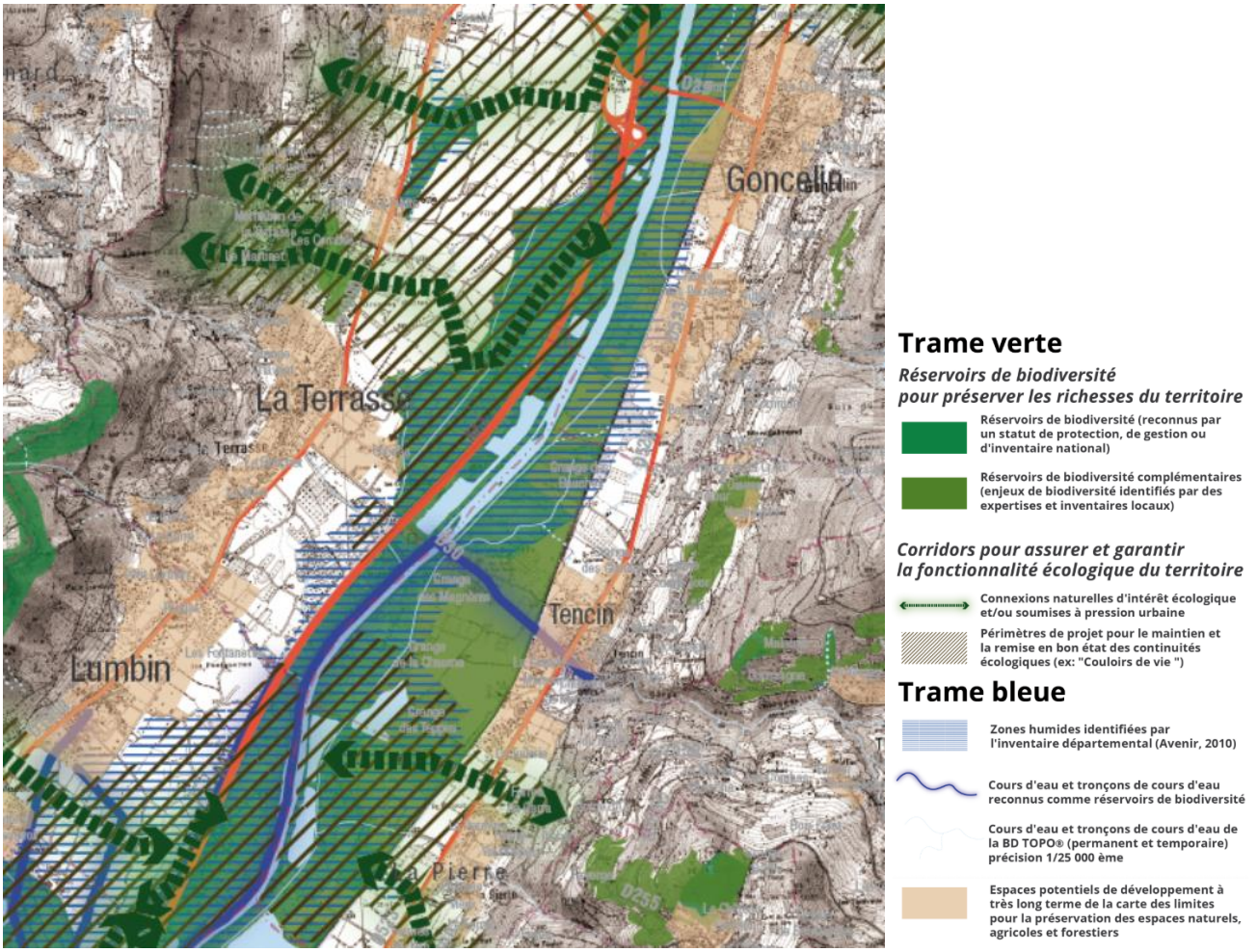
2.1.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT, DE LA BIODIVERSITE ET DES PATRIMOINES

2.1.5.1. Identification des patrimoines naturels au tire du L151-23 du CU

- **COMPATIBILITE AVEC LE SCoT DE LA REGION URBAINE DE GRENOBLE**

La carte ci-contre met en évidence la trame verte et bleue du SCOT de la RUG. La commune est concernée par des réservoirs de biodiversité correspondant à 2 ZNIEFF : « Boisements alluviaux de l'Isère de Pontcharra à Villard-Bonnot » au niveau de l'Isère et de la plaine jusqu'au hameau de Chonas, et l'autre é Les balmes et falaises orientales de Chartreuse » sur les hauts de la commune.

La première nécessite une vigilance particulière étant donné qu'elle jouxte voire même s'étend jusqu'au hameau de Chonas. Les zones humides et le périmètre de la ZNIEFF sont identifiés au titre du L151-23 et bénéficient de protection particulière. La ZNIEFF des balmes est quant à elle, vierge de toute urbanisation et est en zone N.



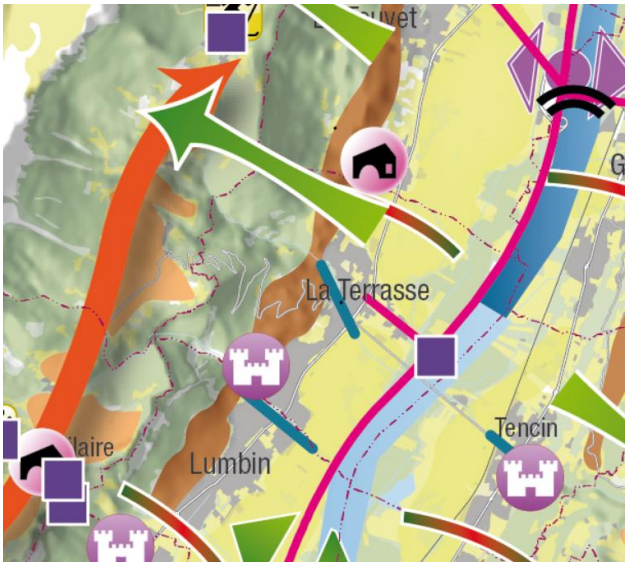
Le PLU est compatible avec le SCoT de la RUG concernant la protection de l'environnement et des résdervoirs de biodiversité.

Concernant la prise en compte et la valorisation du paysage, les éléments bpâtis patrimoniaux sont identifiés au titre du L151-19 du CU traduites dans le règlement écrit du PLU.

De même les enjeux de valorisation des axes urbains sont bien pris en compte via les OAP mais également le règlement écrit et l'implantation des consturctions visant la recherche d'un alignement structurant.

Une bande de dégagement visuel a été identifié le long de Route du Lac, celle-ci est préservée.La zone AU de Chonas préconise d'opérer un traitement qualitatif du front urbain, garantissant la quialité visuel des vues sur le grand paysage.

La base de loisirs identifiée par un carré violet est classée en zone Naturelle, en zone rouge du PPRi les marges de manœuvre restent limitées, cependant l'amélioration de l'accès au site (parking aménagé), aujourd'hui non sécurisée pour les modes doux est l'un des enjeux d'aménagement pour la commune (cf.OAP déplacements°.



Eléments repères patrimoniaux

- Forts, châteaux, tours
- Sites patrimoniaux divers
- ZPPAUP

Eléments paysagers touristiques et de loisirs

- Musées, sites de loisirs, curiosités
- Cascades
- Grottes
- Sites de loisirs de l'agglomération Grenobloise
- Stations de ski

Perceptions

- Perceptions depuis les coteaux, les massifs, les routes (l'ouverture donne le sens de la vue)
- Perceptions depuis les tables d'orientation
- Perceptions depuis les ponts, passerelles, tunnels
- Bandes de dégagement visuel sur le grand paysage le long des axes de transit
- Echangeurs
- Zone de contact entre la route et une zone d'activité à améliorer
- Façade urbaine à valoriser depuis la route
- Zone de contact entre la route et un espace naturel à valoriser

- Sites paysagers emblématiques
- Unités paysagères singulières
- Sites d'intérêts paysagers locaux

Valorisation des espaces urbains

- Coupures paysagères prioritaires
- Coupures paysagères secondaires
- Portes d'accès aux massifs d'enjeux prioritaires, à valoriser
- Continuités des cours d'eau à valoriser
- Traversées des cours d'eau en ville à traiter

- **IDENTIFICATION DES ZONES HUMIDES**

Les zones humides sont des espaces naturels et patrimoniaux particulièrement sensibles aux changements de nature anthropiques et/ou environnementaux et accueillent une biodiversité importante. Tous les affouillements et exhaussements sont interdits ainsi que tout travaux susceptibles d'impacter la zone humide de même les constructions sont interdites.

Les cours d'eau et leurs abords bénéficient d'une protection de 10 mètres de part et d'autre des berges, exceptés celles citées dans le règlement écrit.

- **IDENTIFICATION DES CORRIDORS ECOLOGIQUES ET VEGETAUX REMARQUABLES**

Les végétaux structurant la trame urbaine ont été identifiés et cartographié grâce à une journée de travail sur les espaces publics réalisé en concertation avec la population. Ainsi les vignobles patrimoniaux, certains espaces agricoles ouverts et les espaces verts de la trame urbaine bénéficie d'un règlement spécifique que le pétitionnaire devra prendre en compte. Ces éléments ne peuvent donc pas être modifiés de façon permanente et doivent être conservés.

De même il s'agit de préserver au maximum les ZNIEFF. Les espaces concernés, à savoir, la plaine agricole, ne peuvent s'implanter à moins de 5 mètres de la ZINEFF, préservant la faune des perturbations anthropiques.

L'entretien et la gestion de végétaux est permise, garantissant leur mise et remise en bon état.

2.1.5.2. Autres éléments graphiques au titre de l'environnement

- **LES ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés ont été repris de l'ancien PLU et ajustés. Au global il n'y a pas de changements significatifs à constater. Les EBC maintenus permettent de conserver des espaces boisés structurants.

2.1.6. AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES

- **IDENTIFICATION DES RISQUES NATURELS**

La commune est soumise à deux Plan de Prévention contre les Risques naturels et d'inondation.

Ainsi la commune est concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn)-multirisques approuvé en 2005 et révisé en 2007 par Arrêté Préfectoral du 2 août 2007.
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi Isère Amont) approuvé le 30 juillet 2007.

Les constructions, équipements et installations devront respecter les prescriptions figurant au règlement du PPR annexé au PLU. En dehors du périmètre étudié par le PPR, une étude de risques pourra être exigée, en l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- **LES EMPLACEMENTS RESERVES**

Les emplacements réservés ont été définis sur la base de l'ancien PLU. Les emplacements réservés qui ont été repris répondent des orientations du PADD : équipements sportifs, modes doux, sécurisation et/ou aménagement de voirie et carrefours.

3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

3.1. JUSTIFICATION DU PARTI PRIS D'AMENAGEMENT

Les OAP thématiques sont cohérentes avec le PADD et traduisent les orientations 1 et 3, elles-mêmes transversales l'une de l'autre.

Les OAP résultent à la fois de la nécessité d'expliciter la politique d'urbanisme de la commune, notamment dans le cadre de l'aménagement d'espace public au chef-lieu et la volonté de revoir les circulations sur la commune puisqu'elles sont génératrices de conflits d'usage et peu adaptées aux modes doux.

Ces OAP s'appuient sur une large concertation réalisée avec la population. En effet l'OAP déplacements, notamment les cartes, résulte d'une matinée de terrain et de pratique de la commune à vélo avec les habitants. Cela a permis de pratiquer le territoire et de rendre compte des problématiques inhérentes aux politiques d'urbanisme passées, à la morphologie de la commune et aux axes de communication présents.

Ainsi les habitants, éclairés par l'avis des techniciens du bureau d'études, et au regard du PADD ont largement construit l'OAP.

Concernant l'OAP espace public, celle-ci a été réalisé sous l'ancienne majorité, à savoir au début de la procédure PLU. Celle-ci a été réajustée à l'aune du nouveau projet et fait ressortir les principaux enjeux et localisation des futurs aménagements et de ce que cela induit en termes de fonctionnement.

3.2. JUSTIFICATION DE L'OAP DEPLACEMENTS

Il s'agit dans un premier temps de mesurer la cohérence du PADD et sa mise en œuvre dans les actions proposées par l'OAP. Celle-ci est composée de deux chapitre, couvrant tous les modes de déplacements de la Terrasse, des modes doux aux transports motorisés et en commun. Des cartographies illustratives viennent étayer les propositions d'action décrites.

Au regard du tableau ci-contre l'OAP déplacements est cohérentes avec le PADD.

Orientation du PADD	Actions de l'OAP
Orientation 1 : affirmer et valoriser l'identité villageoise de la Terrasse Objectif 1.1.3 connecter les espaces publics, notamment assurer la continuité des espaces publics et anticiper le stationnement	**CHAPITRE 1-VALORISER ET FAVORISER LES MOBILITES ALTERNATIVES ET DURABLES** Faciliter les mobilités douces et offrir un maillage mode doux cohérents pour les usagers du territoire Un chef-lieu bien aménagé et favorable au partage des usages Développer un maillage de cheminements doux cohérent, sécurisé et attractif, Aménager et Sécuriser les axes de circulation comprenant différents usages : Engager une réflexion sur les usages modes doux Systématiser l'aménagement des circulations douces lors de nouvelles opérations : Développer la perméabilité des espaces publics Connecter les modes doux intra lotissements Poursuivre le développement des continuités modes doux à l'échelle communale Apaiser le chef-lieu et la traversée du centre historique **CHAPITRE 2-LES DEPLACEMENTS MOTORISES**
Orientation 3 : Répondre aux besoins des populations permanentes et nouvelles Objectif 1-Se déplacer autrement à la Terrasse :	

Inscrire la Terrasse dans une démarche volontaire de nouveaux projets liés aux déplacements doux Repenser les circulations sur la commune Répondre aux besoins de stationnement et résoudre les conflits d'usage	Une dépendance aux véhicules motorisés Sécuriser les entrées et sorties de bourg Répondre aux besoins en stationnement des usagers Un parc de stationnement suffisant mais une politique à construire Promouvoir des espaces de stationnements bien intégrés dans le contexte urbain et environnemental Promouvoir des espaces de stationnements de qualité limitant l'imperméabilisation Imposer, dans les zones agricoles et naturelles, des aires de stationnement végétalisées et drainantes Optimiser le foncier dédié aux stationnements Organisation commune du stationnement et logique d'utilisation des espaces « perdus » pour la construction

Ainsi l'OAP déplacements met en œuvre l'orientation 3 du PADD et permet à la commune d'avoir une feuille de route quant aux aménagements futurs en matière de mobilité sur son territoire.

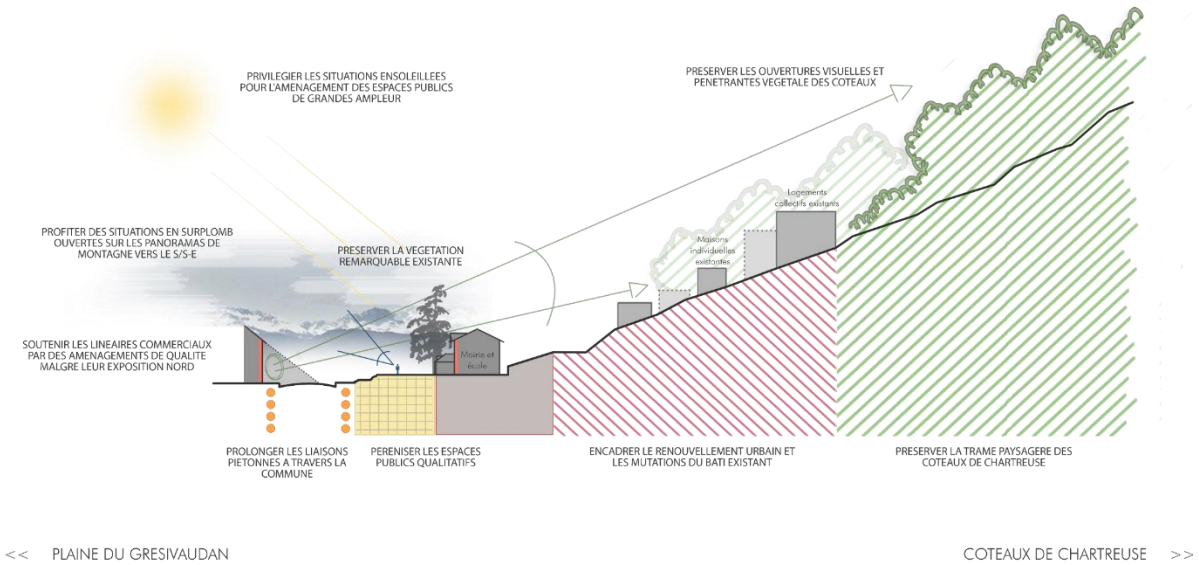
L'OAP déplacements est également complémentaire du règlement écrit dans le sens où les préconisations concernant les stationnements et /ou aménagement de voiries figurent sur les supports cartographiques ou bien dans les actions. Le règlement explicite quant à lui l'optimisation des accès et des stationnements (mutualisation notamment dans le cadre de divisions parcellaires) et quantifie selon la destination des constructions, les stationnements associés.

3.3. JUSTIFICATION DE L'OAP ESPACE PUBLIC

L'OAP « espace public » s'inscrit dans la continuité de la réflexion sur l'aménagement de la place de la Cave et répond de l'orientation 1 du PADD. Cet espace constitue aujourd'hui un vide urbain délaissé et sous utilisé. Or sa position stratégique au cœur du chef-lieu nécessite, dans le cadre du projet de PLU, une réflexion de type OAP. Un diagnostic de site a été réalisé mettent en exergue les usages et fonctionnalités de l'espace puis propose à l'aide de cartographies des solutions permettant d'opérer un traitement qualitatif de cet espace à requalifier.

L'OAP est également complémentaire de l'orientation 3 concernant les déplacements, plus particulièrement les modes doux. IL s'agit effectivement de renforcer la perméabilité des espaces publics. En ce sens l'OAP espace public est complémentaire de l'OAP déplacements puisque les modes doux et les points de conflits ont été recensés dans le cadre de l'atelier déplacements, avec les habitants de la Terrasse.

Orientation du PADD	Actions de l'OAP
Orientation 1 : affirmer et valoriser l'identité villageoise de la Terrasse Objectif 1.1.- Requalifier les espaces publics Objectif 1.2 Verdir les espaces publics	Affirmer la limite de chaque espace à restructurer Liaisonner l'ensemble des espaces publics Préserver la qualité paysagère des coteaux chartrousins



Extrait de l'OAP espace public, coupe de synthèse

Les OAP thématiques mettent en œuvre le PADD et vient compléter le règlement écrit, et ceux, réciproquement. Elles préfigurent les réflexions d'aménagement prévues dans le PLU et donne les conditions de leur bonne mise en œuvre.

4. SUPERFICIES ET CAPACITES DU PLU

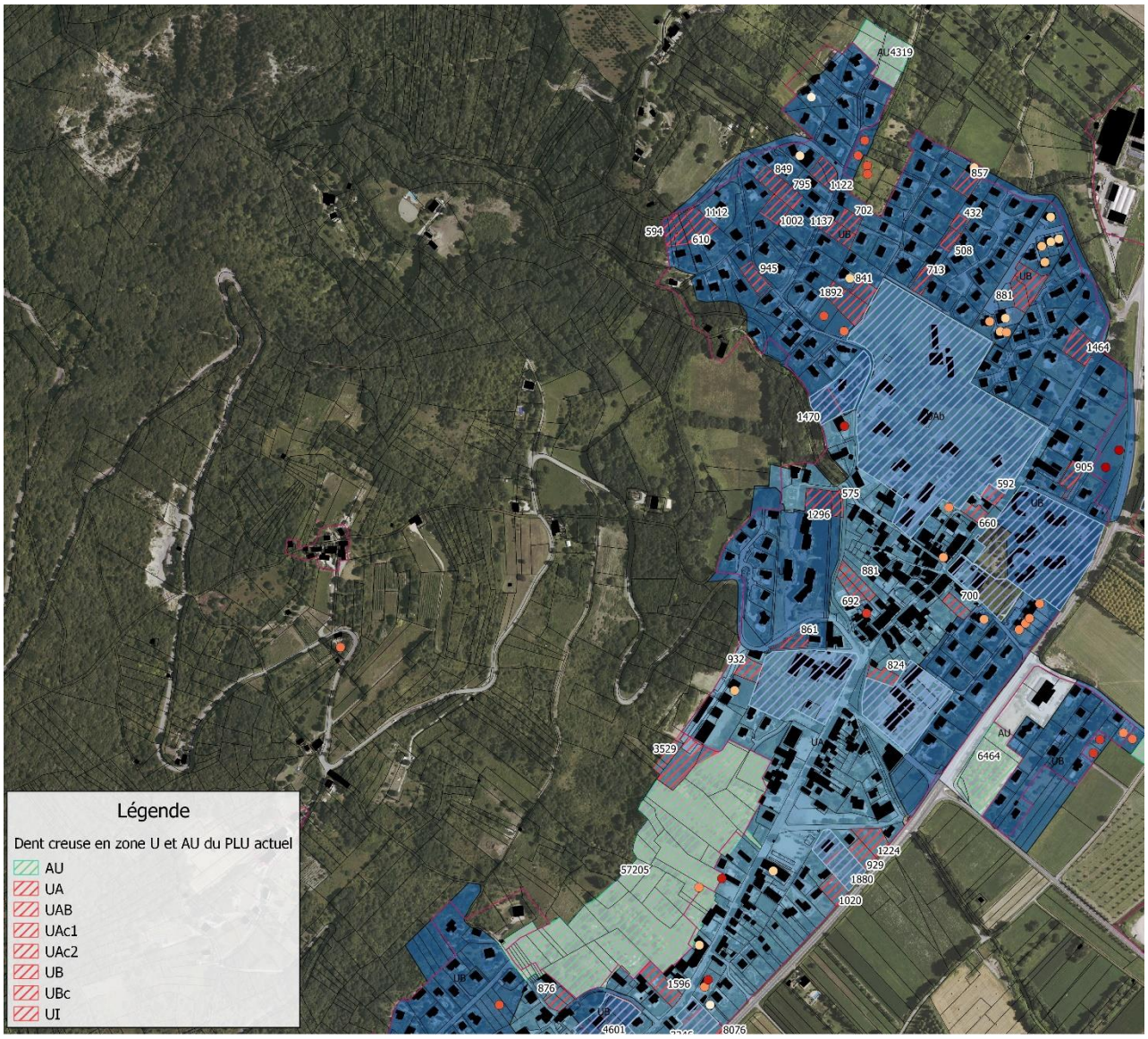
4.1. LES EVOLUTIONS DES DOCUMENTS D'URBANISME

Pour rappel, la commune dispose d'un PLU approuvé en 2005 et modifié en 2013. La révision de ce document d'urbanisme induit des modifications de zonage, en lien avec l'évolution du contexte règlementaire d'une part mais également par rapport au nouveau projet politique inscrit au PADD.

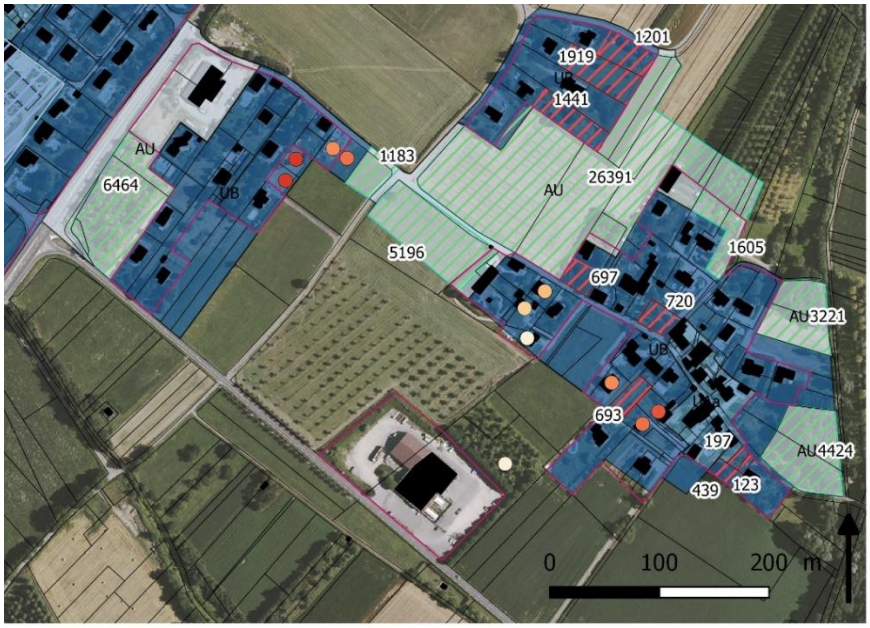
Il s'agit ici de comparer ici les évolutions ayant eu lieu entre le PLU de la Terrasse. Et de mesurer l'effort réalisé par la commune pour modérer sa consommation foncière.

4.1.1. BILAN DU PLU DE 2005

Il s'agit ici de mesurer les disponibilités foncières restantes dans l'ancien document d'urbanisme. Cela permet d'apprécier le foncier encore disponible et d'évaluer le dimensionnement foncier de l'ancien document.

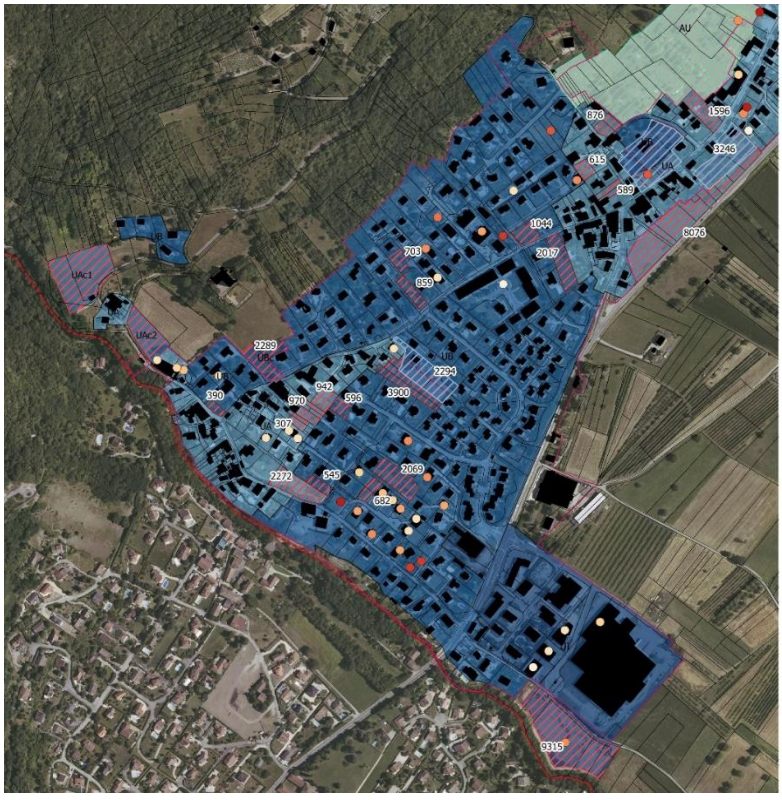


Bilan du PLU



Bilan du PLU 2005

Les principales disponibilités foncières se situent au niveau des zones à urbaniser. En effet les zones urbaines sont quant à elles particulièrement contraintes. Les dents creuses importantes par endroit constituent des vides urbains dont la majorité ne fait pas office de dent creuse comme le démontrera l'analyse de densification. En effet les bandes non aedificandi liées à la Départementale, les Plans de Prévention des Risques et d'Inondation contraignent également certains tènements voir les rendent inconstructibles. De plus la commune, ceinturée par le coteau Chartrousin et la plaine agricole induit une contrainte supplémentaire à la constructibilité des terrains : covisibilité structurante, pente très abrupte… Ainsi l'objet a été dans les choix de zonage ,de conserver le maximum de dents creuses disponibles et de revoir les secteurs de développement en optimisant au maximum le foncier.

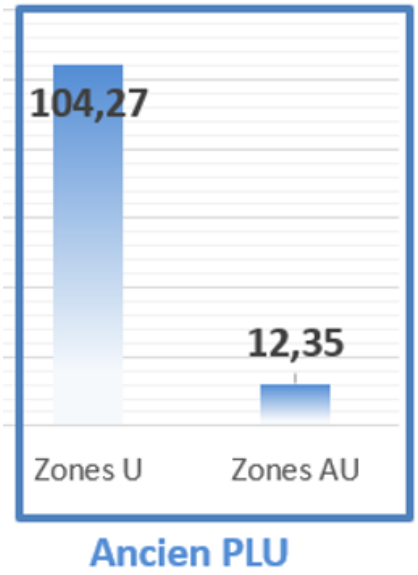


Bilan du PLU de 2005

Au regard du bilan du PLU, il apparaît clairement que les zones « à urbaniser » étaient surdimensionnées par rapport aux capacités foncière du PLU. En effet une seule construction a vu le jour en zone 1AU depuis l'élaboration du PLU de 2005.

Concernant les zones urbaines, le PLU était plutôt bien dimensionnée puisqu'il ne reste que 4 hectares aujourd'hui.

Cependant, au regard de ces chiffres, le PLU n'est pas compatible avec le SCoT de la RUG d'une part (13.2ha max pour la Terrasse), ni avec la loi ALUR. Parmi ces 15 hectares restant, les élus ont fait le choix de reclasser la plupart des zones 1AU en zone agricole ou naturelle.



Foncier restant au PLU

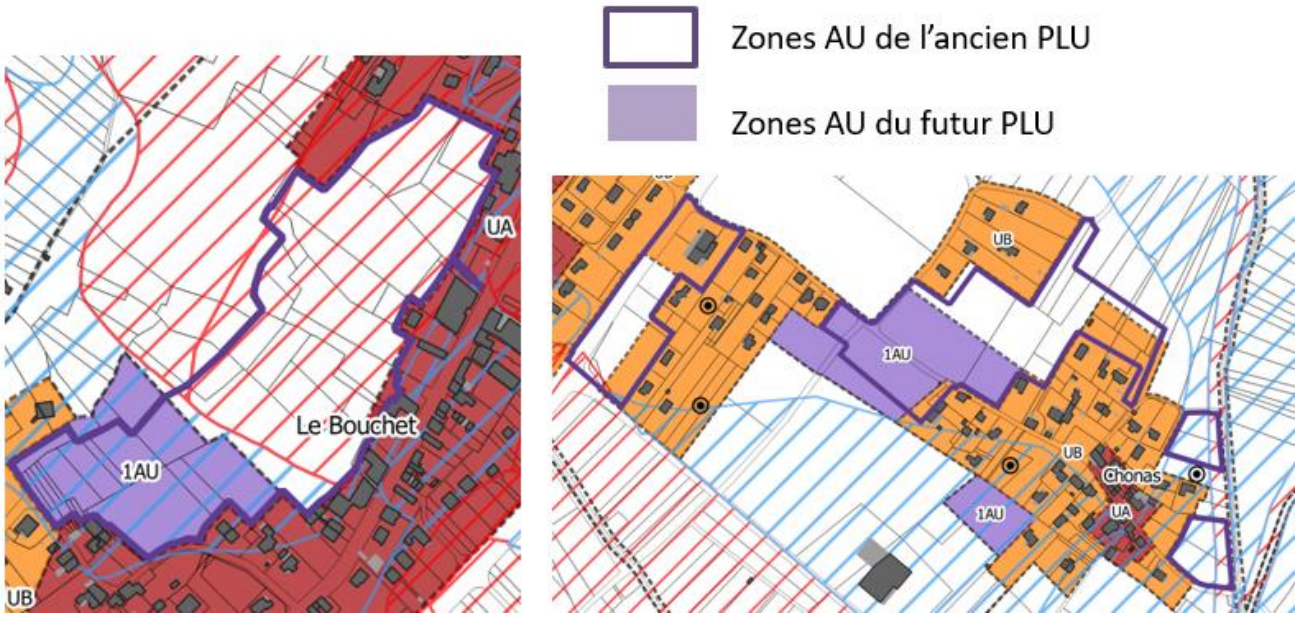
Bilan de l'ancien PLU	
Zones U	**Zones AU**
41020,5	117074,7
4,1	11,7
15,8 ha	

4.1.2. CLASSEMENTS ET DECLASSEMENTS

Les illustrations ci-contre montrent la réduction des zones AU de la commune : en effet la zone du coteau du chef-lieu, au-dessus du Bouchet a été réduite de plus de la moitié du fait de l'évolution du PPPRn. Concernant la zone de Chonas, la superficie de la zone a été revue à la baisse du fait de la volonté de préserver les terres agricoles et parce que la zone est figée depuis de nombreuses années et qu'il s'agit de préserver les terres agricoles tout en structurant le front urbain autour des axes de communication.

La réflexion avait été engagée pour classer en zone « à urbaniser » un tènement de 2 hectares jouxtant Prémillion. Les élus ont renoncé au vu de la qualité des tènements agricoles et de la localisation peu opportune de ce site plutôt dédié à une vocation économique et/ou commerciale, si un projet d'aménagement voyait le jour.

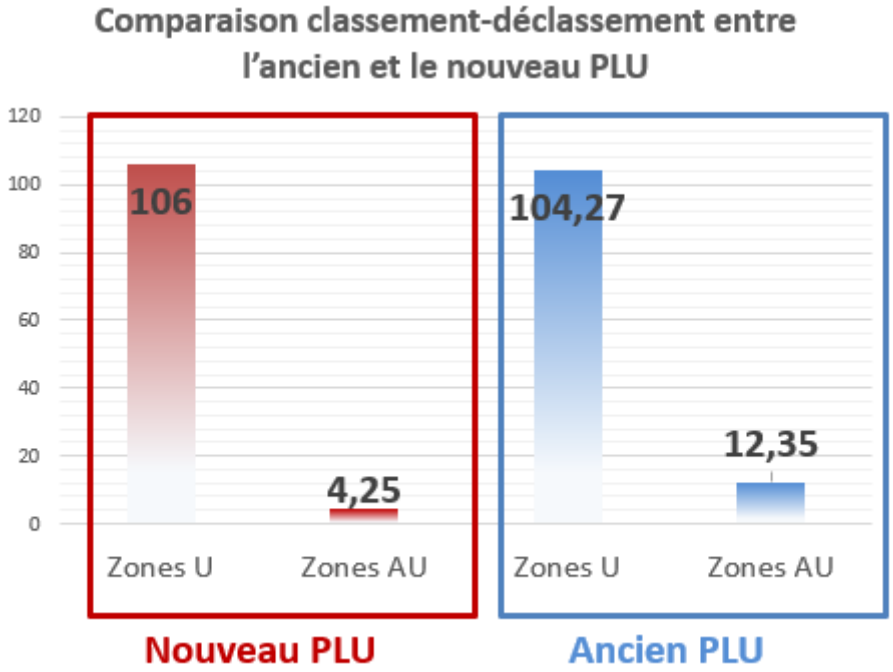
Ainsi, les zones AU conservent le même emplacement mais dans des proportions moindres, permettant de réaliser l'effort de modération de la consommation foncière. Les élus ont, dans le cadre de la révision du PLU déclasser 52% des zones AU.



En revanche, la superficie de la trame urbaine a quelque peu augmenté du fait de l'épaississement à la marge de l'enveloppe urbaine.

Par ailleurs, la commune a souhaité modérer les sites de développement du fait des coût partis en œuvre sur la commune, induisant la construction d'un parc de logements déjà conséquent. Cela permet de maîtriser la dynamique constructive, d'adapter le parc d'équipement et éventuellement les réseaux existant tout en absorbant le développement envisagé.

La commune a divisé par 3 la superficie des zones à urbaniser, soit en réduction de 53% des zones AU par rapport au PLU précédent.



4.2. MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

4.2.1. LOI ALUR ET SCOT

4.2.1.1. Rappels règlementaires – loi ALUR

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a été promulguée le 24 mars 2014 et vise à mettre en œuvre une stratégie globale et cohérente à l'échelle nationale permettant notamment d'accroître l'offre en logements sur le territoire. En 2014, il est fait état que l'artificialisation des sols progresse en France au rythme d'un département par décennie.

Face à ce constat, la réponse au besoin en logement passe par une consommation raisonnable et raisonnée de foncier. Dans le sillage des lois Grenelle, la loi ALUR incite fortement les collectivités à modérer leur consommation foncière.

« Article L151-4 du code de l'Urbanisme
Le rapport de présentation (…) Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. »

Objectif de la démarche :
Inciter fortement les collectivités à contenir les effets du développement urbain sur les espaces agricoles et naturels, en privilégiant le renouvellement urbain par rapport à l'extension
Cette analyse se passe en trois temps :

- Définition des enveloppes bâties
- Identification des tènements non urbanisés à ce jour définissant le potentiel de densification,
- Analyse multicritère du potentiel de mutation des tènements.

4.2.1.2. Ce que dit le SCoT

« Pour les pôles secondaires et locaux, il appartient aux documents d'urbanisme locaux de délimiter les espaces préférentiels du développement visant au confortement des cœurs de bourgs et de villages voire des hameaux les mieux équipés et desservis et à la maîtrise du développement des autres secteurs du territoire communal. Ils doivent être suffisamment dimensionnés pour répondre, aux principaux besoins de développement de la commune en matière d'habitat, de commerce, de services, d'équipements et d'activités dont la localisation est compatible avec la proximité de l'habitat.

Pour les pôles locaux et les pôles secondaires, au moins la moitié des nouveaux logements devra être accueillie à l'intérieur des espaces préférentiels de développement qui seront définis et délimités par les documents d'urbanisme locaux. »

« Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre de mobiliser les espaces urbains mixtes nécessaires pour répondre aux besoins en foncier à une échéance de 12 ans.

Sont prises en compte dans l'estimation du gisement foncier :

- les unités foncières non bâties réellement constructibles ;

- les parties des unités foncières déjà bâties, au-delà d'une surface de 3 000 m2 et réellement constructibles.

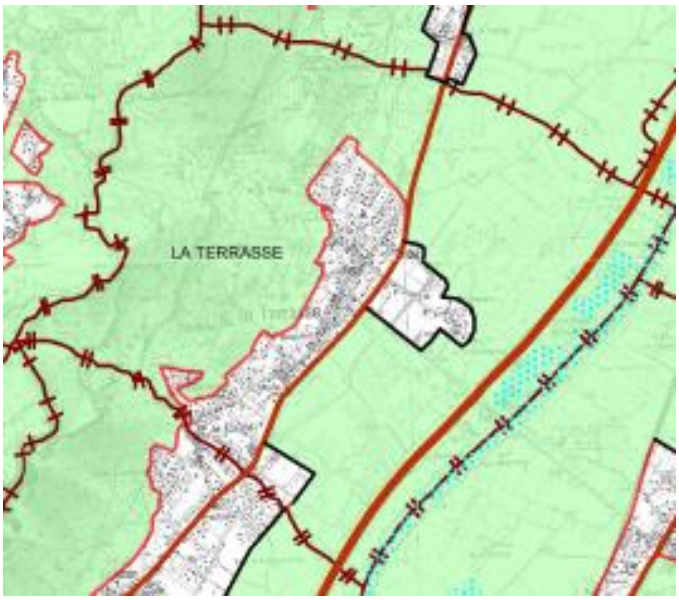
Pour les pôles d'appui, secondaires et locaux, une étude de densification des zones déjà urbanisées doit être réalisée avant toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau (qu'il soit classé en zone naturelle, agricole ou à urbaniser strict). »

4.2.1.3. Prise en compte des limites d'urbanisation

Afin d'anticiper la compatibilité avec le SCoT, l'enveloppe urbaine est celle tracée par le SCoT de la RUG, elle a été ajustée pour être cohérente à l'échelle communale. Les limites intangibles à l'urbanisation, le restent.

Le SCoT de la Région Urbaine Grenobloise cartographie des limites d'urbanisation, en identifiant deux types :

- "***- les limites stratégiques,*** *qui une fois délimitées par les documents d'urbanisme locaux, deviennent pérennes.*
- ***les limites de principe dont la délimitation par les documents d'urbanisme locaux peut évoluer dans le temps,*** *à superficie d'espace potentiel de développement constante.*" p.104 du DOO.



Limite stratégique du SCoT

Limite de principe à long terme

4.2.1.4. Méthodologie et objectifs du SCoT :

"*Les documents de planification et d'urbanisme locaux* ***doivent préciser les limites à l'urbanisation localisées sur la carte pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers****. Cette délimitation doit s'appuyer, le cas échéant, sur des éléments existants du paysage. Les collectivités locales doivent* ***traiter les franges urbaines*** *(espaces de contact entre les secteurs urbanisés et leur environnement rural et naturel) au regard du contexte géographique, des structures paysagères et du fonctionnement de l'activité agricole, et travailler à la matérialisation des limites, sur la base d'éléments paysagers existants ou à créer.*"

"*Sur la base de la compatibilité avec la carte de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui localise les limites entre les espaces agricoles, naturels et forestiers et les espaces potentiels de développement,* ***les documents d'urbanisme locaux, doivent :***

- ***Préciser la position des limites de leurs zones par rapport à celles du SCoT*** *(mettre en évidence l'existence, ou non, de marges d'extension ultérieures, pour le zonage des documents d'urbanisme locaux), en tenant compte de la présence éventuelle d'éléments physiques susceptibles de matérialiser ces limites.*

La cartographie du SCoT les limites d'urbanisation de la trame urbaine de la Terrasse. L'enveloppe du SCoT a été reprise dans le cadre de l'analyse de densification permettant de calibrer le potentiel du PLU.

- ***Délimiter ces limites stratégiques à l'échelle parcellaire*** *(et les inscrire dans le plan de zonage) lorsque les limites de leurs zones coïncident avec les limites stratégiques localisées dans le SCoT. Ces limites délimitées précisément deviennent alors pérennes (seule une révision du SCoT peut les faire évoluer).*

Les limites stratégiques ont été définies en même temps que l'élaboration de l'enveloppe urbaine du SCoT. Ainsi l'enveloppe urbaine, sur le hameau de Chonas plus particulièrement et identifiée comme limites stratégiques au SCoT a été tracée à la parcelle. Les trois groupements bâtis ont été dissociés.
Le site de développement constitué par la zone 1AU du hameau de Chonas se situe à l'intérieur des limites stratégiques du SCOT. Ainsi le PLU est compatible avec les limites d »'urbanisation du SCoT.
La limite du coteau a également été revue et est plus restrictive que celle du SCoT puisqu'une partie de la zone AU a été déclassée car en zone rouge du PPRn.

- ***Délimiter à l'échelle parcellaire les limites de principe localisées dans le SCoT*** *lorsque les limites de leurs zones coïncident avec ces dernières. Toutefois, les documents d'urbanisme locaux pourront faire évoluer ces limites dans le temps, à superficie d'espace potentiel de développement constante, pour les espaces urbains mixtes. Cette superficie d'espace potentiel de développement peut toutefois être dépassée pour l'accueil d'activités économiques stratégiques, que les espaces économiques actuels ne permettraient pas d'accueillir, sous réserve de compatibilité avec les orientations et les objectifs du SCoT.*

- ***Matérialiser et qualifier les limites stratégiques, et pour cela :***

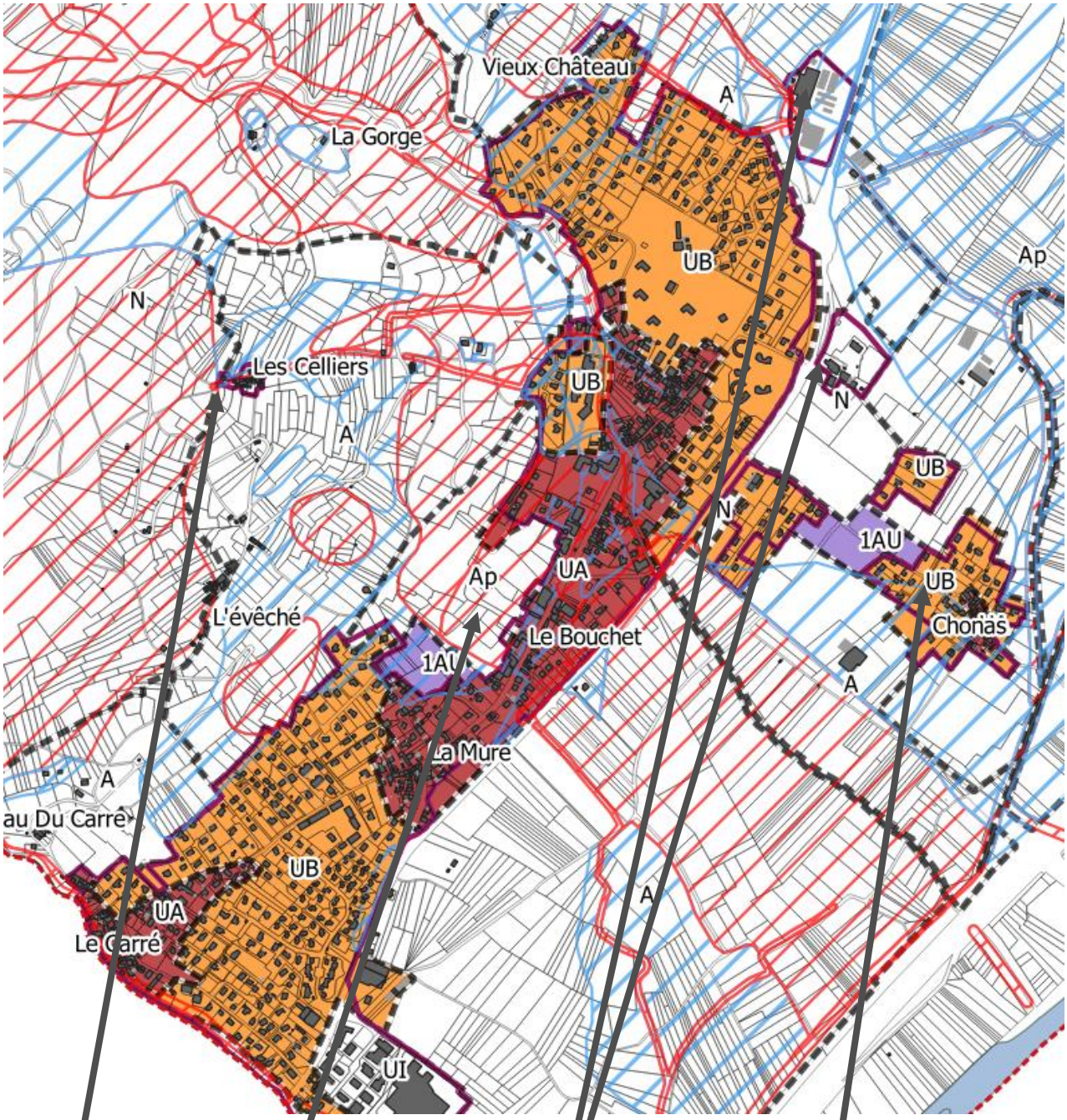
> donner une épaisseur spatiale à cette limite et définir sa nature dans le document d'urbanisme local (cheminement, haie…) et prévoir, de part et d'autre de la limite, des espaces de transition dédiés notamment :

- ***à des formes urbaines matérialisant la fin de la ville,*** *une frange urbaine assurant le lien et l'intégration de la ville dans son environnement naturel et agricole,*
- *à la création d'espaces publics,*
- *à une nature jardinée servant de tampon entre espaces urbanisés et agricoles (potentiel de développement de jardins familiaux…),*
- *à une nature spontanée favorable à la biodiversité;*

> anticiper, dans les choix d'urbanisme, le marquage spatial de ces limites même en présence d'espaces agricoles encore fonctionnels au sein des espaces potentiels de développement localisés par le SCoT. La matérialisation concrète sur le terrain peut, en effet, être différée.

- *Délimiter les zones urbanisables au sein des espaces potentiels de développement du SCoT en compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT (développés dans les parties 4 et 5 de ce DOO) en matière de répartition de la production de logements, de localisation prioritaire de l'offre de logements et de l'activité.*"p.105 du DOO

L'enveloppe urbaine est représentée par le tracé violet. Les zones agricoles et naturelles ont été isolées pour une meilleure lisibilité, seuls les PPR sont affichés. L'enveloppe urbaine tracé par le bureau d'études et resserrée au plus près des contours bâtis. Les zones 1AU, constituent des extensions de la trame urbaine, cependant, ces tènements sont inscrit au sein des limites du SCoT de la RUG. Les secteurs des Celliers et de Chauffin (entrée nord) figurent dans l'enveloppe urbaine mais au regard des capacités d'assainissement et de réseau insuffisante, le choix a été de classer des zones en zone agricole et naturelle en permettant la gestion de bâti existant.



Enveloppe urbaine et zonage

Bâtis isolés *Coteau* *Chez Chauffin* *Chonas*

4.2.2. ANALYSE DE DENSIFICATION

L'analyse de densification réalisée dans le cadre de la loi ALUR a été réalisée lors de la phase de diagnostic afin que les élus puissent se positionner. L'analyse a été réalisée afin d'être compatible avec la méthode du SCoT et avec la loi ALUR, qui bien évidemment prévaut.

POTENTIEL DE DENSIFICATION : DÉFINITION DU POTENTIEL FONCIER BRUT

Dans l'enveloppe urbaine, tous les tènements non bâtis sont identifiés y compris les fonciers pouvant faire l'objet d'une division parcellaire.

Un tènement se définissant par un ensemble de parcelles contiguës.

De plus, de nombreuses constructions sur la commune sont héritées du passé agricole du territoire. Les volumes bâtis sont donc imposants et de certaines constructions apparaissent comme sous-utilisées. La mobilisation d'une partie de ce potentiel (réhabilitations, changements de destination…) peut constituer une piste de réflexion pour l'intensification du tissu urbain existant, sous réserve de volonté privée.

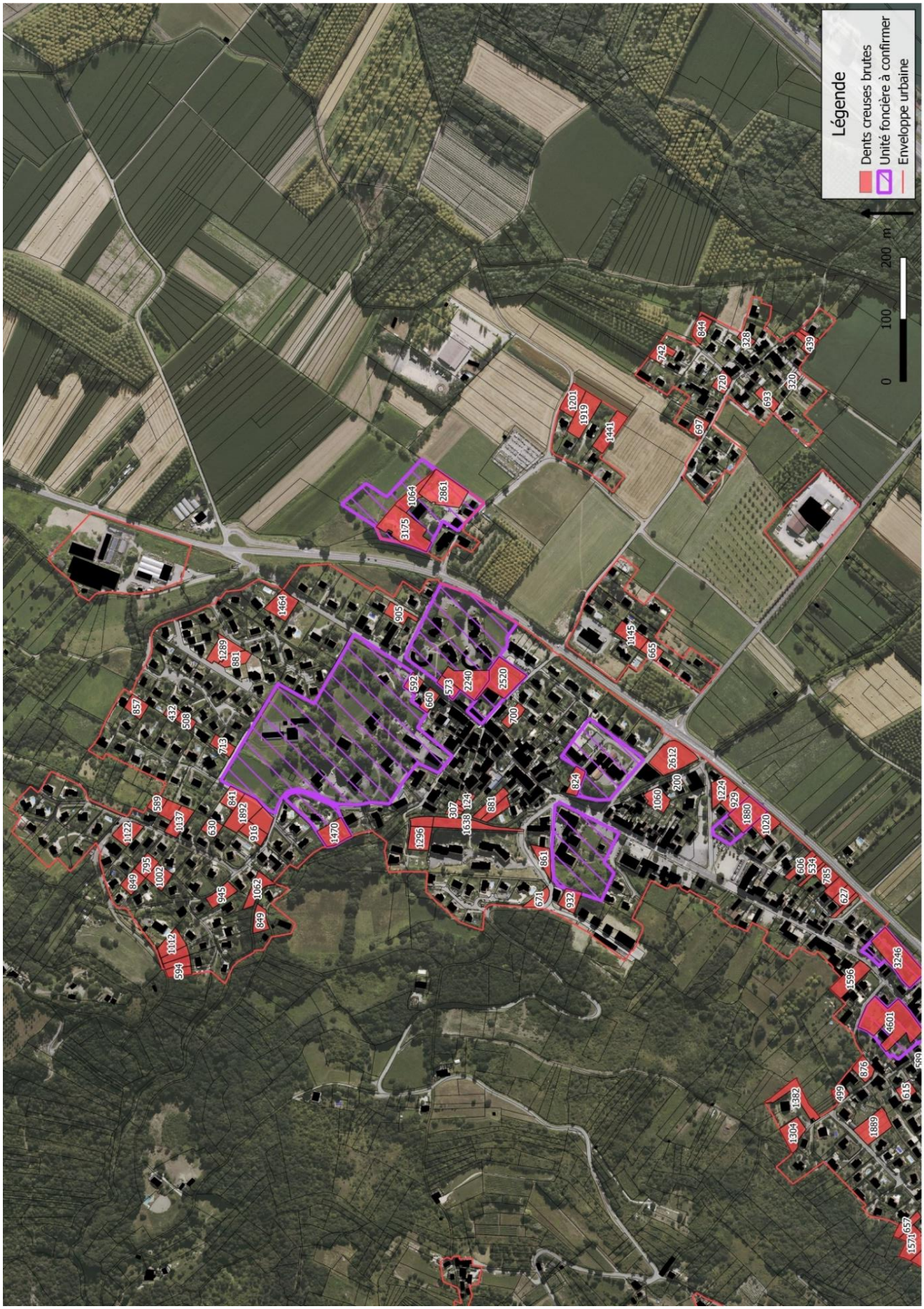
Les extraits ci-après montrent l'enveloppe urbaine tr zée conformément aux principes du SCoT et les tènements fonciers en dent creuse c'est-à-dire a priori libre d'urbanisation sous réserve de contraintes (accès, topographie, forme, taille…).

Potentiel Brut (identification de toutes les dents creuses ou divisions parcellaires à l'échelle des enveloppes urbaines – au regard de la loi ALUR)

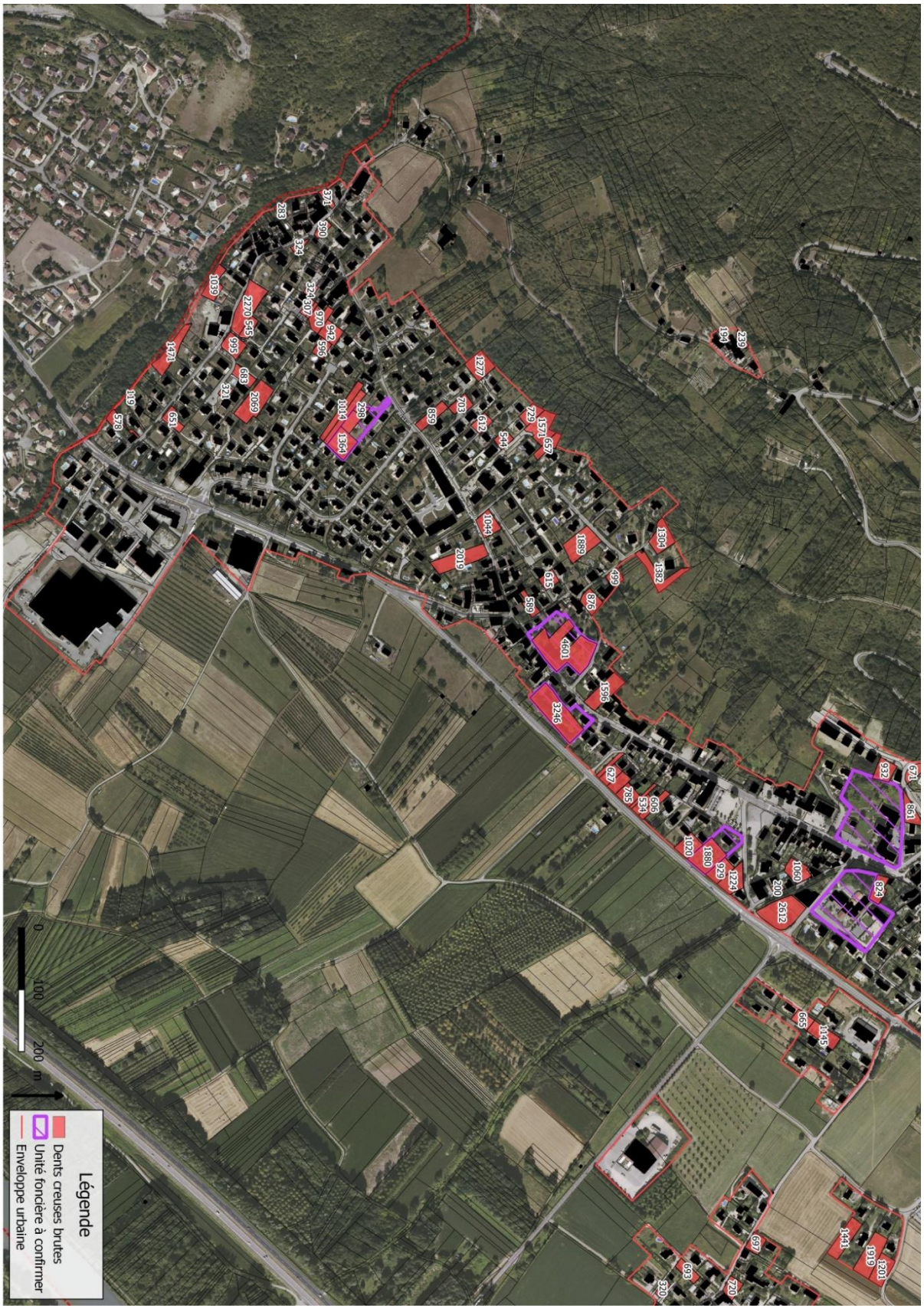
TOTAL : 121 105 m² soit 12,1 ha

Le potentiel foncier brut comprend toutes les dents creuses, c'est-à-dire tous les vides situés à l'intérieur de l'enveloppe bâties, indépendamment des contraintes foncières inhérentes à la commune. Ce travail permet toutefois d'avoir un premier aperçu des formes bâtis et des politiques d'urbanisme en place sur la commune.

A ce titre la commune de la Terrasse montre un profil initialement agricole avec des hameaux situés proches de la plaine agricole, puis l'urbanisation s'est progressivement diluée le long de la RD et sur le coteau, formant un continuum bâti dont l'enjeu est, à l'aune du PLU de densifier les vides urbains disponibles et donc de structurer une trame urbaine avec des pratiques plus économes en matière de foncier.


Légende
Dents creuses brutes
Unité foncière à confirmer
Enveloppe urbaine
0
100
200 m

Les cartes ci-contre illustre le travail réalisé conjointement par les techniciens et présentés aux élus, sollicités pour leur connaissance du territoire.



POTENTIEL DE MUTATION : DÉFINITION DU POTENTIEL FONCIER NET

Les règles et la méthode du SCoT de la RUG ont été respectées, ainsi les dents creuses de plus ou moins 3.000 m² ont été dissociées. De même pour les dents creuses de moins de 350 m², permettent de tendre vers la réalité du potentiel constructible sur le territoire. Pour chaque tènement disponible, il s'agit d'estimer leur capacité de mutation au regard de critères de contrainte :

- **Les enjeux environnementaux**, c'est-à-dire aléas, la bande des 10 mètres des cours d'eau, zones humides et les servitudes d'utilité publique.
- **Les caractéristiques morphologiques d'une unité foncière**. La capacité de densification d'une unité foncière dépend notamment de sa taille, sa forme, à la topographie, à son enclavement.... Elle est liée à la capacité d'urbanisation. Ont été exclues les parcelles de moins de 500 m² .
- **Les caractéristiques techniques**, implantation des voiries, insuffisance des réseaux en eau potable et/ou assainissement
- **La structure de la propriété ou dureté foncière** (nombre de propriétaires, indice de morcellement, gestion patrimoniale…)
- **le degré de pérennité de l'usage actuel du bien** (jardins, espaces publics …)

Ainsi le potentiel foncier net, c'est-à-dire la capacité estimée d'un foncier disponible à être construit à l'horizon du PLU comprend :

- les tènements sans contraintes foncières
- les divisions parcellaires supérieures à 1000 m².

Les élus ont identifié des contraintes foncières permettant de quantifier au mieux le gisement foncier dans l'enveloppe urbaine.

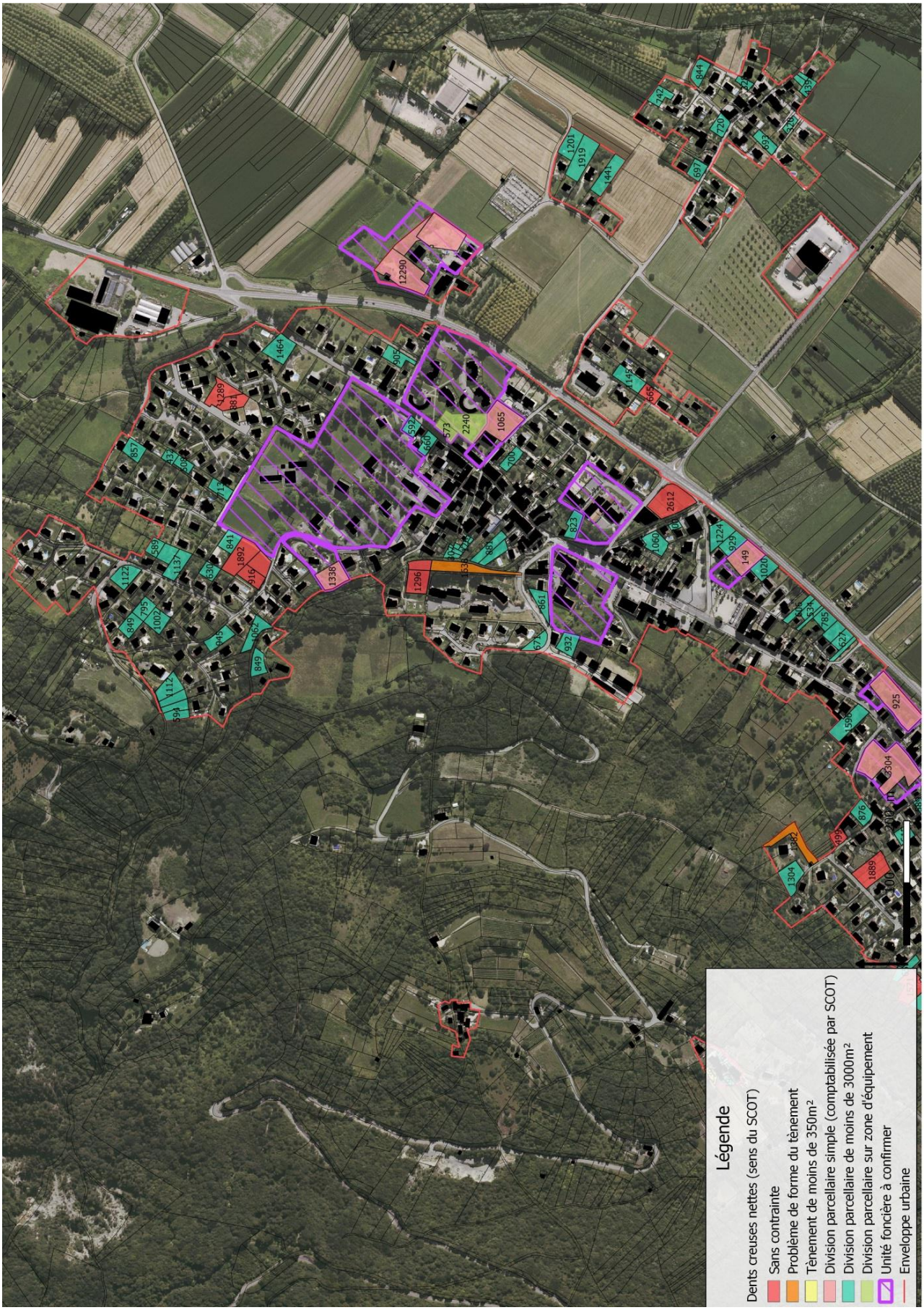
Les cartes ci-après montrent le résultat de l'analyse de densification après avoir déterminé les contraintes d'urbanisation ou non sur chaque dent creuse.

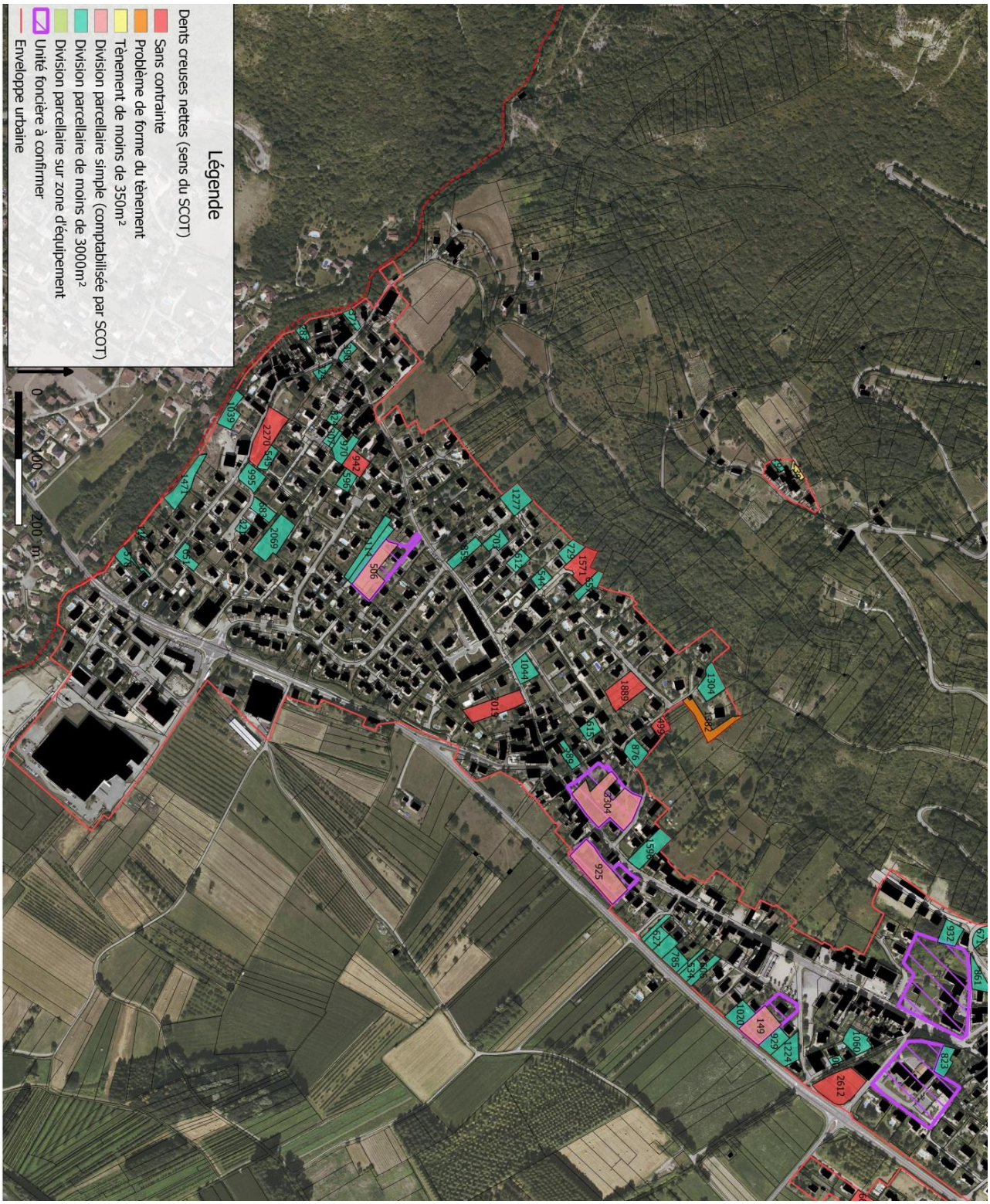
Ainsi l'analyse de densification témoigne de capacités foncières présentes sur la Terrasse, correspondant aux dent creuses dites « sans contraintes », c'est le potentiel foncier net.

Le Potentiel foncier Net (identification de toutes les dents creuses et de leurs contraintes & divisions parcellaires sur tènement ou unité foncière de + de 3 000m² - au regard du SCoT de la RUG)

TOTAL : 50 197m² soit 5.02 ha au SCoT ET 5.83 hectares après analyse EPODE selon la méthode décrite.

DENSIFICATION		
Type	**Surface m²**	**Surface ha**
Dent creuse sans contrainte	**42721**	**4,27**
Dent creuse avec problème de forme + risque et topo et patrim	37573	3,76
Dent creuse de moins de 350m²	3759	0,38
Division parcellaire +3 000m²	**7476**	**0,75**
Dent creuse sur tènement d'équipement public	2813	0,28
Division parcellaire -3 000m² dont:	44189	4,42
Division parcellaire < 1500 m²	36085	3,61
Division parcellaire > 1500 m² < 3000 m²	**8104**	**0,81**
Total mutable	**58301**	**5,83**
Total SCoT	**50197**	**5,02**


Légende
Dents creuses nettes (sens du SCOT)
Sans contrainte
Problème de forme du tènement
Tènement de moins de 350m²
Division parcellaire simple (comptabilisée par SCOT)
Division parcellaire de moins de 3000m²
Division parcellaire sur zone d'équipement
Unité foncière à confirmer
Enveloppe urbaine



Les espaces représentés par des hachures constituent des espaces de renouvellement urbain. Le site de l'ITEP fait l'objet d'un permis d'aménager déposé avant le débat du PADD. Il fait donc l'objet d'un coup parti, d'autant plus qu'il se situe sur un espace déjà urbanisé. 36 logements verront le jour ainsi qu'une voirie communale permettant de désenclaver le coteau du haut de la commune uniquement accessible depuis l'étroite rue de l'Orme.

4.2.3. CONSOMMATION FONCIERE 2006-2017

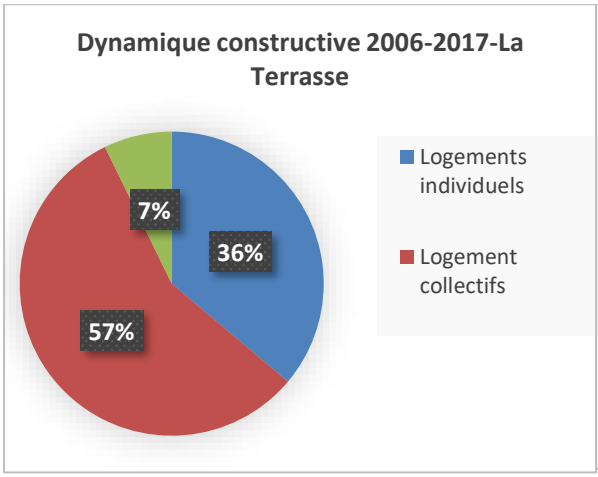
ANALYSE GENERALE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

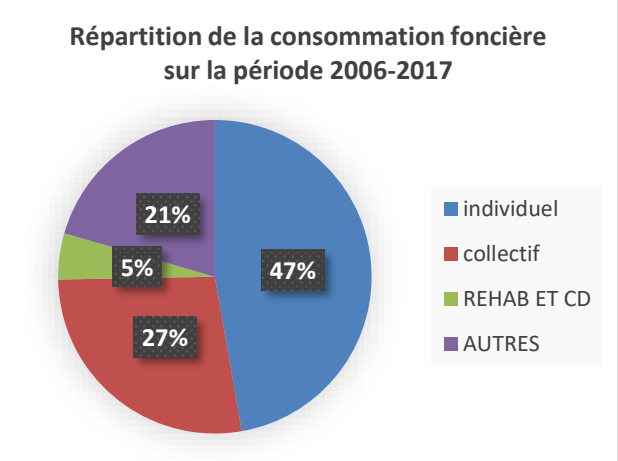
Les permis de construire ont été destinés à vocation d'habitat très majoritairement. Cela représente une consommation foncière de l'ordre de 11.8 ha pour les constructions et 11 hectares pour les constructions neuves uniquement.

Ainsi la commune consommait en moyenne un hectare par an (10 005 m²), sachant que les deux périodes dissociés (la période 2006-2011 date d'avant le SCoT, la période 2001-2017 comprend les logements construits depuis l'approbation du SCoT) témoignent d'un retour à la maison individuelle consommatrice d'espace contrairement à ce qui a été annoncé dans le PADD du PLU arrêté à ce jour.

	Logement nouveaux		**Réhabilitation et changement de destination**	**m²**	Ateliers, bureaux
Périodes	**Individuels**	**Collectif**	**REHAB ET CD**	**TOTAUX**	Autres
2006-2011	25 072 m²	39 444 m²	3 574 m²	68 090 m²	
2012-2017	44 545 m²	1 000,0 m²	3 439 m²	48 984 m²	
Totaux	69 617 m²	40 444,0	7 013 m²	117 074 m²	30 238 m²
	110 061,0		14026 m²	131100	

Afin d'avoir une analyse au plus proche de la réalité la consommation foncière entre logements collectifs et individuels ont été dissociés, permettant d'apprécier les réalités territoriales.





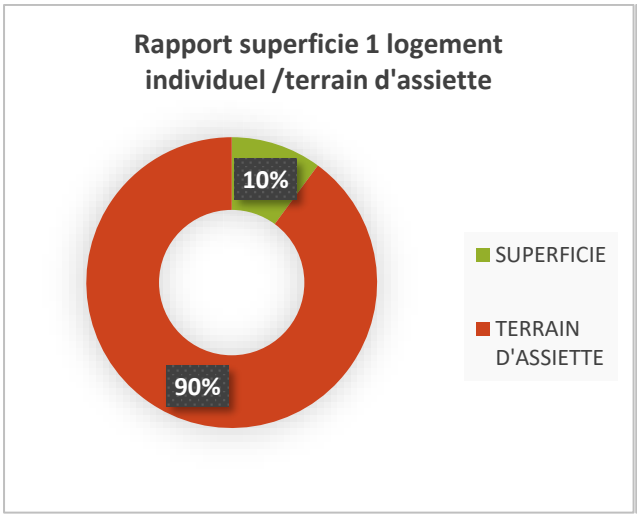
	PC et types de constructions	Avant appro SCoT	Après appro SCoT
	Total	2006-2011	2012-2017
Logements individuels	90	53	37
Moyenne / an et par période	8	11	7.4
Logement collectifs	141	129	12
Moyenne / an et par période	13	26	7
Changement de destination et réhabilitations	18	10	8
Moyenne / an et par période	1,6	2	1,6
Totaux 2006-2017	**249**	**192**	**57**
Moyenne générale/an et / période	**23**	**38**	**11**

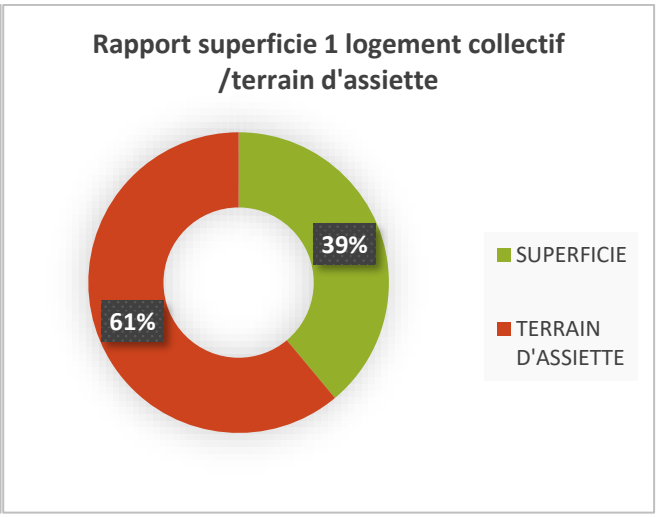
Le rythme constructif est largement au-dessus des objectifs énoncés dans le PLH qui préconisait une moyenne de 15 logements par an. Il s'agit de dans le cadre de la révision du PLU d'opter pour un rythme constructif plus adapté et proche de la moyenne du PLH.

Sachant que le rythme constructif a été relativement intense, cela se traduit également en termes de démographie, confirmant l'attractivité communale.

Ainsi, sur la période 2006-2017, la commune a potentiellement accueilli + 622 habitants soit + 56 habitants par an (la taille des ménages étant de 2.5 pers/ménage en 2013).

- **ANALYSE PAR TYPE DE LOGEMENT**





Seules les données 2011-2017 ont été prises en référence, en effet les superficies des constructions sont inscrites dans le registre des permis de construire pour cette période.

Moyenne pour 1 logement sur la période 2011-2017			
Logements individuels		Logements collectifs	
SUPERFICIE	TERRAIN D'ASSIETTE	SUPERFICIE	TERRAIN D'ASSIETTE
130	1154	75	118

Les moyennes par logement font ressortir deux dynamiques constructives bien différentes, témoignant des enjeux fonciers sur la commune de la Terrasse, en lien avec sa position géographique, proche de Grenoble et de communes résidentielle mais ayant conservée son identité villageoise. Cela se traduit dans la composition du parc de logements. Ainsi les maisons individuelles sont très consommatrices de foncier tandis que les logements collectifs, consomment proportionnellement peut de foncier pour la construction d'un logement.

Il s'agit de modérer cette consommation foncière en mobilisant d'une part les potentiels fonciers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et de répondre à l'objectif de modération de la consommation foncière affiché dans le PADD, de l'ordre de - 30% minimum.

Dans un second temps et à l'aide des Orientation d'Aménagement et de Programmation il s'agit d'optimiser la consommation foncière et donc de densifier sur les secteurs de développement permettant de conserver l'attractivité résidentielle, sans pour autant dénaturer la trame résidentielle et l'identité villageoise de la Terrasse. Le règlement écrit en dissociant les noyaux anciens et la trame résidentielle engage de processus de modération de la consommation foncière et de diversification de son parc de logements.

4.3. POTENTIEL URBANISABLE DU PLU

4.3.1. RAPPEL DES OBJECTIFS ET COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA RUG

Le PLU de la commune de La Terrasse doit être compatible avec les objectifs et les dispositions du SCoT de la Région Urbaine de Grenoble et du PLH de la Communauté de Communes du Grésivaudan. En matière d'habitat et de logements, ces documents ont des prescriptions sur la croissance démographique, le rythme de production, les formes urbaines, la mixité sociale et la densité. En fonction des thématiques, les objectifs sont déclinés soit à l'échelle du territoire, soit à l'échelle de La Terrasse.

Ces documents impulsent des objectifs généraux sur une durée donnée, qui correspond à la période de compatibilité de ce document avec les PLU. Ils proposent également une lecture de la structuration du territoire.

Le SCoT prend effet sur une durée de 20 ans, de 2010 à l'horizon de 2030. Son PADD prévoit en matière d'habitat :

" *Vers une offre de logements plus équitable et responsable*" en cherchant notamment à :

- "*Produire des logements financièrement abordables en nombre suffisant.*
- *Localiser en priorité l'offre de logement dans les pôles les mieux équipés ou situés à proximité des pôles d'emplois, tout en permettant un développement maîtrisé des autres pôles.*
- *Localiser en priorité l'offre de logement à proximité des centres, des gares et des arrêts de transports collectifs les mieux desservis.*
- *Concilier l'objectif de « gérer l'espace de façon économe » avec celui de « produire une ville désirable et un cadre de vie de qualité ».*
- *Stimuler l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existants notamment pour permettre leur mise aux normes énergétiques.* "

Enfin, il identifie La Terrasse comme **un pôle secondaire** de son territoire.

Le PLH prend effet sur une durée de 6 ans, de 2013 à 2018. Il présente les 4 orientations suivantes :

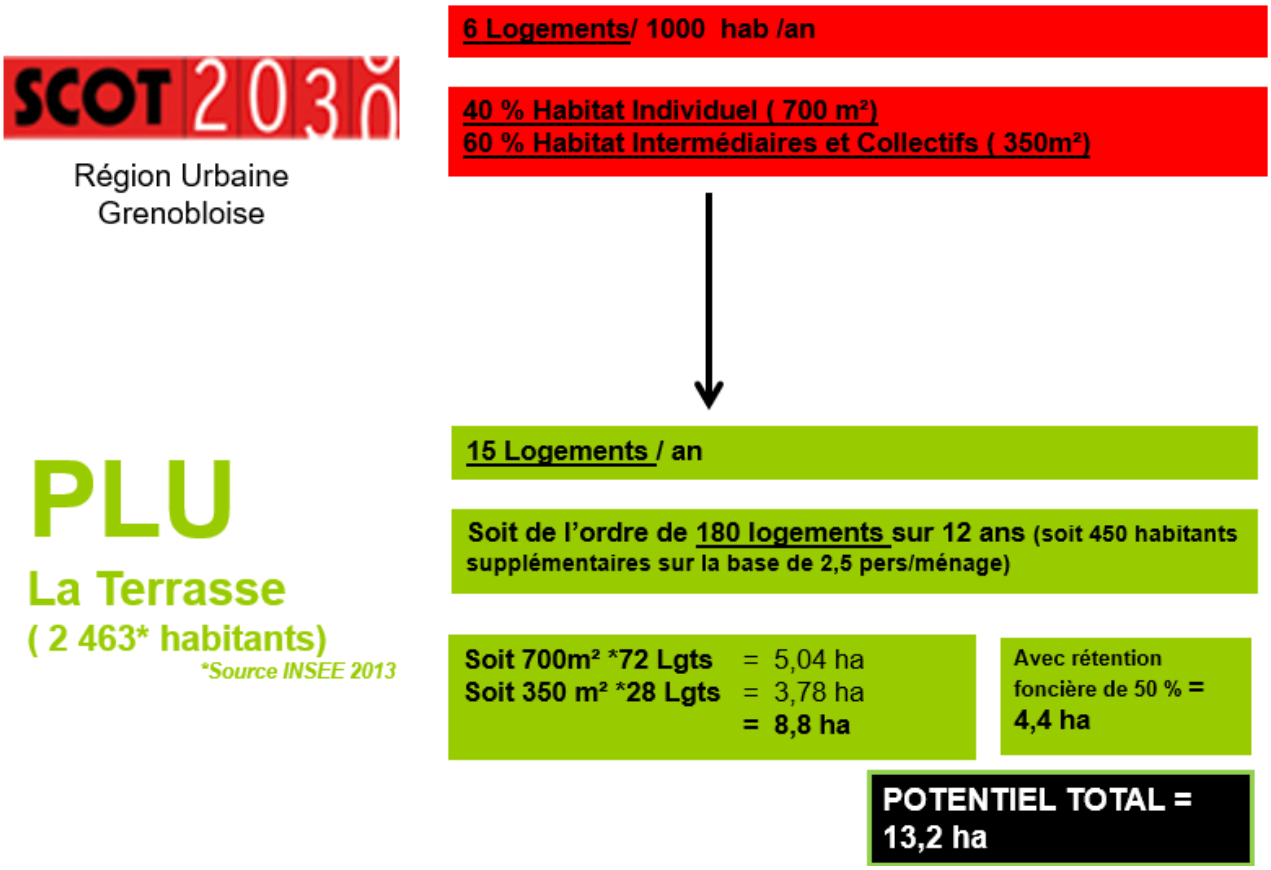
- Développer une offre maîtrisée de logements sur des territoires différenciés ;
- Améliorer les parcs existants, publics et privés ;
- Mieux répondre aux besoins spécifiques de logement et d'hébergement ;
- Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation du PLH.

Il identifie La Terrasse comme faisant partie d'un espace périurbain à proximité des pôles urbains.

En matière de croissance démographique, le SCoT table sur une augmentation de + 7600 ménages et de + 100 000 habitants. Le PLH quant à lui prévoit une "*croissance démographique de 1% par an pour la durée du PLH, contre 1,4% entre 1999 et 2006, et 2,1% entre 1990 et 1999.*"

Ces objectifs de croissance démographique se traduisent dans le SCoT par un rythme de production évalué à 4500 logements / an pendant 20 ans, soit 90 000 logements sur l'ensemble de son territoire. Quant au PLH, il précise que "*l'objectif de la Communauté de Communes est donc de livrer chaque année une moyenne de 646 logements*"3b, soit la création de 3874 logements.

Au titre du SCoT, La Terrasse est considérée comme un pôle secondaire, positionné dans le territoire du Grésivaudan, pour laquelle le rythme de production est cadré à + 6 logements / an pour 1000 habitants. La Terrasse est définie comme une commune de l'espace périurbain à proximité des pôles urbains au sein du PLH. Ses objectifs de production de logements sont de 90 logements sur la durée du PLH, soit un rythme de production de 15 logements / an.



Le SCoT octroie une enveloppe foncière de l'ordre de 13.2 hectares pour la commune de la Terrasse. Cet objectif est trop élevé par rapport à l'objectif de modération de la consommation foncière fixée. La commune a donc revue à la baisse son scenario de développement afin d'être compatible avec la loi ALUR, loi à laquelle le SCoT de la Région Urbaine de Grenoble n'est pas soumise à ce jour.

Il s'agit maintenant d'apprécier l'effort de modération de la consommation de la foncière réalisée dans le cadre de la révision du PLU.

4.3.2. MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

- **EFFORT MODERATION - SYNTHESE**

DENSIFICATION Un pourcentage de non réalisation de l'urbanisation de dents creuses est affiché, celui-ci est de l'ordre de 25%. Il s'agit effectivement d'être au plus proche de la réalité, aussi, au vu des contraintes d'urbanisation, un coefficient de rétention foncière de l'ordre de 25% a été affiché. Selon le règlement écrit (absence de CES), les dynamiques constructives d'initiative privée, et la localisation des potentiels fonciers mutables principalement en zone pavillonnaire/ résidentielle, 25 logements pourraient voir le jour.					Le nombre d'habitant prend en compte le phénomène de décohabitation. De 2.5 personnes par ménage, l'on passe à 2.3 en lien avec la tendance actuelle
Type	**Surface m²**	**Surface ha**	**Individuels**	**Intermédiaires**	**Nb hab**
Foncier mutable	50197	5,0197	50	//	
Rétention foncière 50%	**25098,5**	**2,51**	**25**		**57.5**
EXTENSION – OAP Les secteurs OAP verront la construction de logements intermédiaires uniquement. Ces secteurs ont effectivement été ciblés pour être densifiés, en s'inscrivant dans le contexte bâti environnant.					
Chef-lieu	17398	1,74	//	40	92
Chonas	25115	2,51	//	30	69
EXTENSION RESIDUELLES par rapport à l'enveloppe urbaine Il s'agit de tènements constituant un épaississement de la trame urbaine ne nécessitant pas la création d'une OAP. Un coefficient de rétention foncière de l'ordre de 25% est appliqué ici puisque ces tènement s'urbanisation individuellement, sur initiative privée.					
	14830	1,483	1,5		
Rétention foncière de l'ordre de 25%	11122	1,11	1		
			26	**70**	**223**
Totaux	82441,5	8,24	**96**		

La modération de la consommation se mesure à l'aune de la consommation 2006-2017.

2006-2017 : 11 hectares pour le logement

2019-2031 : 8.24 hectares

Le développement projeté répond à l'objectif de modération de la consommation foncière de -30%.

La croissance démographique associée est de l'ordre de 0.80% soit nettement inférieure par rapport aux périodes passées (2010-2016 : 1.1%/an cf. Données Insee)

- **COUT PARTI A PRENDRE EN COMPTE**

Suite à la vente des terrains de l'ITEP, un Permis d'Aménager a été accepté avant le débat du PADD pour la réalisation de 36 logements. Cette opération est à prendre en compte dans l'analyse des potentiels de PLU. Ce tènement constitue un espace de renouvellement urbain car au cœur de la trame urbaine et accueillera des maisons individuelles pour une densité de l'ordre de 20 logements par hectare.

Ainsi la commune prévoit un potentiel de 96 logements + 36 en cout parti soit 132 logements au total, dans le temps du PLU.

Le PLU modère sa consommation foncière, cela se traduit par une moyenne de 8 logements par an sans le cout parti de l'ITEP et 11 logements par an avec le cout parti.

Le PLU est compatible avec la loi ALUR , le SCoT (les OAP sont destinées à accueillir 100% de logements intermédiaires, correspondant aux ratio préconisés dans le DOO) et le PLH.

5. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEURS

5.1. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS NATIONAUX ET INTERREGIONAUX

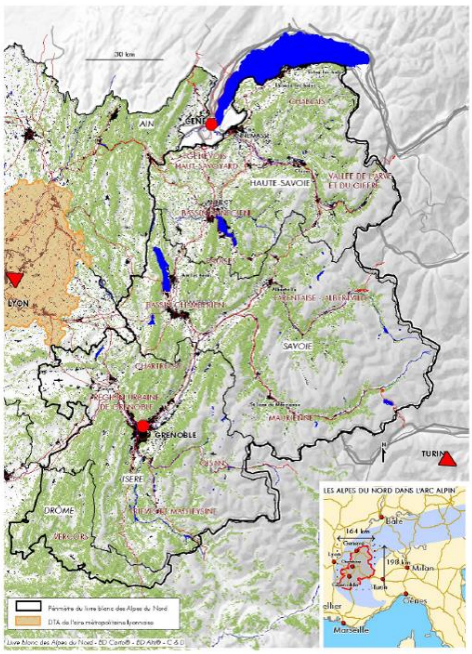
5.1.1. ARTICULATION DU PLU AVEC LA LOI MONTAGNE

5.1.2. ARTICULATION DU PLU AVEC LA DTADD

Les DTA sont une occasion privilégiée d'expression des politiques de l'État sur un territoire. Elles fixent :

- les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires,
- les principaux objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages,
- elles peuvent également préciser les modalités d'application des lois d'aménagement et d'urbanisme, adaptées aux particularités géographiques locales.

PERIMETRE DU LIVRE BLANC DES ALPES DU NORD



Les études préalables à l'élaboration d'une D.T.A. pour les Alpes du Nord ont été signifiées au Préfet de région par lettre du 23 juillet 1996. Elles ont permis de mettre en avant 4 enjeux majeurs pour le territoire des Alpes du Nord validés par le Comité interministériel d'aménagement du territoire, du 23 juillet 1999 :

- Maîtriser le développement urbain,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel,
- Assurer le devenir du tourisme,
- Promouvoir une politique globale des déplacements.

Les réflexions issues de ces études ont vu le jour en décembre 2005 sous forme d'un **Livre Blanc,** dont la vocation est d'établir un cadre général permettant à l'État de définir ses priorités dans les démarches de planification, mais également dans les démarches contractuelles. Ce Livre Blanc est composé d'un diagnostic et des orientations partagées entre l'État et les collectivités pour le développement durable des Alpes du nord. Ses objectifs coïncident avec ceux que la France s'est fixée dans le cadre de ses politiques publiques, ou auxquels elle a souscrit dans le cadre de ses engagements internationaux (Convention alpine…).

La DTADD n'est pas un document opposable aux documents d'urbanisme. Cependant il est important de souligner que le PLU de La Terrasse, qui se trouve dans le périmètre d'application, met en avant des objectifs répondant aux enjeux globaux de ce document en favorisant un développement urbain maîtrisé.

5.1.3. ARTICULATION AVEC LE SDAGE RHÔNE MEDITERRANEE CORSE

Le territoire de la Terrasse est inclus dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE RM), adopté par le comité de bassin (20 novembre 2015) et approuvé par le Préfet coordonnateur de bassin. Il est entré en vigueur le 21 décembre 2015, pour une durée de 6 ans (2016-2021)

Le SDAGE définit 9 orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques, à savoir :

- S'adapter aux effets du changement climatique.
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques.
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement.
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé.
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides.
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le SDAGE a une certaine portée juridique, d'après l'article L212-1 du Code de l'environnement. Il est opposable à l'administration et non aux tiers, c'est-à-dire que la responsabilité du non-respect du SDAGE ne peut être imputée directement à une personne privée.

Le SDAGE intègre les obligations définies par la Directive Cadre Européenne sur l'eau du 23 octobre 2000 ainsi que les orientations de la conférence environnementale.

5.2. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS REGIONAUX

5.2.1. ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

Le schéma régional de cohérence écologique de Rhône-Alpes a été adopté (par délibération du Conseil régional du 19 juin 2014 et par arrêté préfectoral du 16/07/2014.

L'arrêté préfectoral vise le SRCE et la déclaration environnementale [18/07/2014] répond aux observations de l'enquête publique au titre de l'article L.122-10 du code de l'environnement.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique [SRCE] est un document cadre élaboré par le Préfet de région et le Président de la région. Il a vocation à identifier les éléments composant la trame verte et bleue actuelle ou à restaurer. Cette trame permet de « relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques » dans le but d'atténuer « la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces » [article L 371-1 du code de l'environnement].

La Trame verte et bleue [TVB] est un outil d'aménagement du territoire dont l'objectif est d'enrayer la perte de biodiversité en intégrant pleinement les questions socioéconomiques. La loi « Grenelle2 » de juillet 2010définit la TVB comme l'assemblage de 3 composantes complémentaires :

- des réservoirs de biodiversité qui sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non, est la mieux plus riche ou a plus riche ou la mieux représentée, …

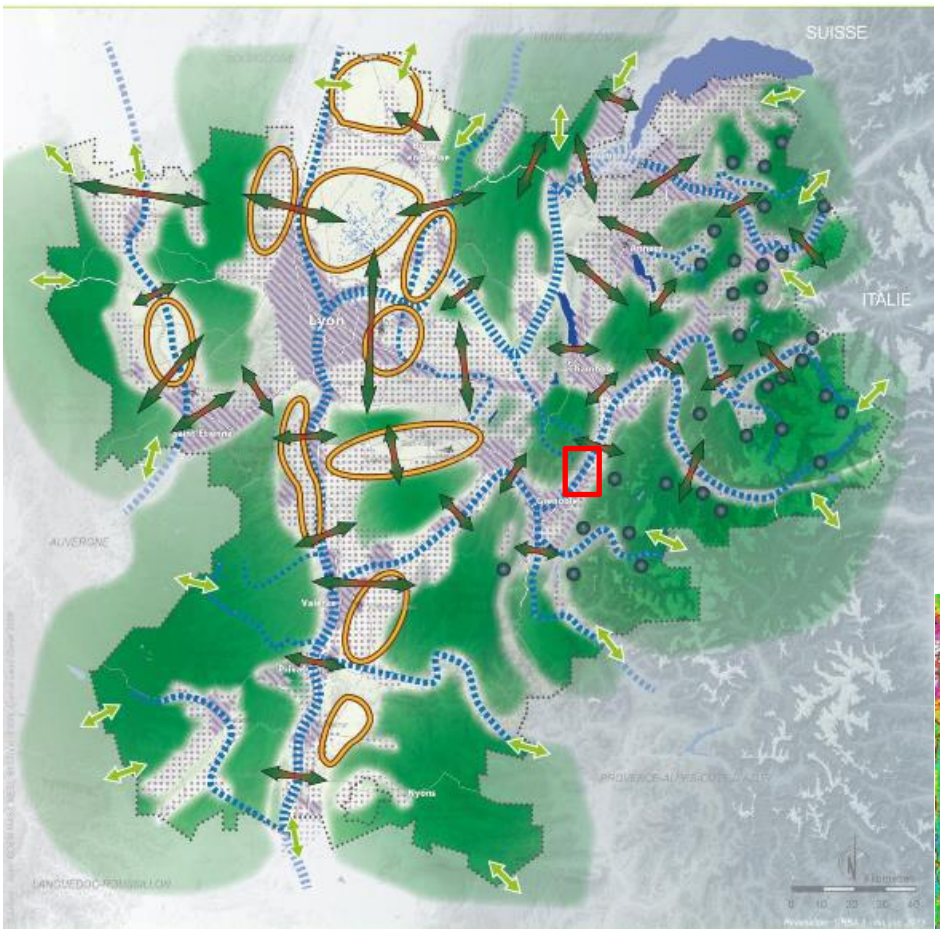
- reliés de manière fonctionnelle par des corridors écologiques permettant le déplacement des espèces, et une composante aquatique, la Trame bleue, constituée de certains cours d'eau, lacs, zones humides, ...

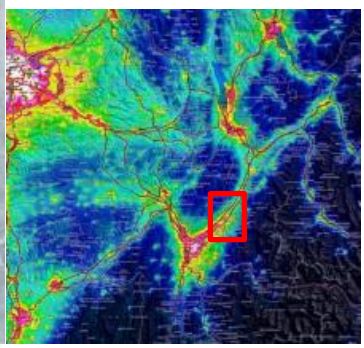
Issu des lois Grenelle [loi du 3 Août 2009 et loi du 12 Juillet 2010], le Schéma régional de cohérence écologique [SRCE] identifie et favorise la mise en oeuvre de mesures opérationnelles bénéfiques à la TVB régionale.

Il est opposable aux documents de planification et d'urbanisme, ainsi qu'aux projets de l'Etat et des collectivités dans un rapport de prise en compte.

Le décret du 27 décembre 2012 relatif à la Trame verte et bleue précise le contenu attendu du SRCE :

Un diagnostic du territoire ainsi qu'une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;





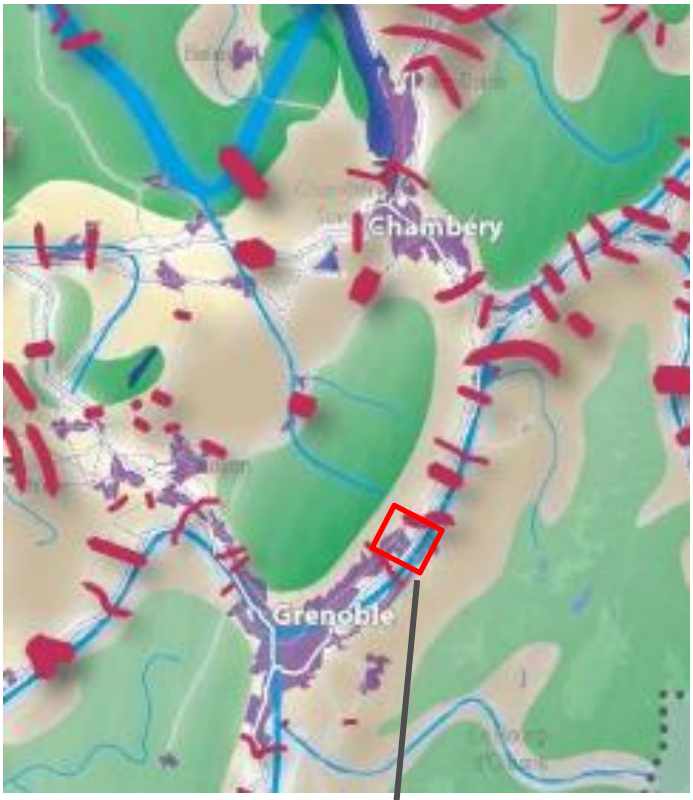
Enjeux de maintien et/ou de restauration des composantes de la Trame verte et bleue

- *Enjeux relevant du maintien et/ou de la restauration de la continuité tant longitudinale que latérale des cours d'eau*
- *Enjeux de maintien et/ou de restauration des liaisons entre grands ensembles naturels et agricoles*
- *Enjeux de maintien des continuités écologiques inter-régionales et transfrontalières*
- *Enjeux de restauration des continuités écologiques en secteurs d'urbanisation dense présentant des dynamiques de conurbation*
- *Enjeux de maintien des continuités écologiques en secteurs d'urbanisation diffuse présentant des phénomènes d'étalement urbain et de mitage du territoire*
- *Enjeux de maintien et/ou de restauration d'une Trame verte et bleue fonctionnelle en secteurs à dominante agricole*
- *Enjeux de maintien de la fonctionnalité écologique en secteurs à dominante naturelle et agricole*
- *Enjeux de maintien et/ou de restauration des continuités écologiques d'altitude au sein des grands domaines skiables des Alpes*

⚠ *Avertissement: ces enjeux ne sont pas exclusifs les uns des autres. Ils peuvent se superposer en un endroit du territoire.*

Le carré rouge localise « approximativement » La Terrasse à l'échelle du SRCE. Ainsi le territoire est soumis à des enjeux de maintien ou restructuration de la fonctionnalité écologique en secteur agricole, naturel et de montagne.

Des corridors majeurs sont présents, entre les grands ensembles naturels et sot le support de corridors intermassifs ou transfrontaliers. En revanche le territoire est soumis aux pollutions lumineuses (cf. carte de droite), tout comme la plaine du Grévivaudan et la proximité de l'agglomération grenobloise.



Espaces supports de la fonctionalité écologique du territoire

Espaces perméables : *continuités écologiques fonctionnelles assurant un rôle de corridor entre les réservoirsde biodiversité*

Grands espaces agricoles *participant de la fonctionnalité du territoire*

Principaux éléments fragmentants

Zones urbanisées

Autoroutes
Routes principales
Voies ferrées principales

La Trame verte et bleue

Réservoirs de biodiversité

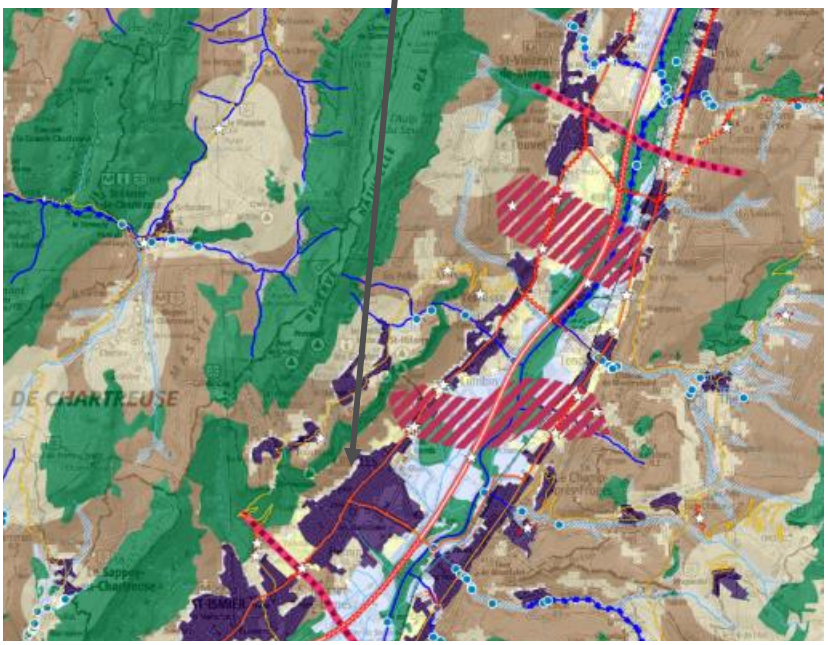
Corridors d'importance régionale

Fuseaux
Axes

Trame bleue

Principaux cours d'eau et tronçons de cours d'eau d'intérêt écologique reconnus pour la Trame bleue

Grands lacs naturels



Réservoirs de biodiversité :

Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Corridors d'importance régionale :

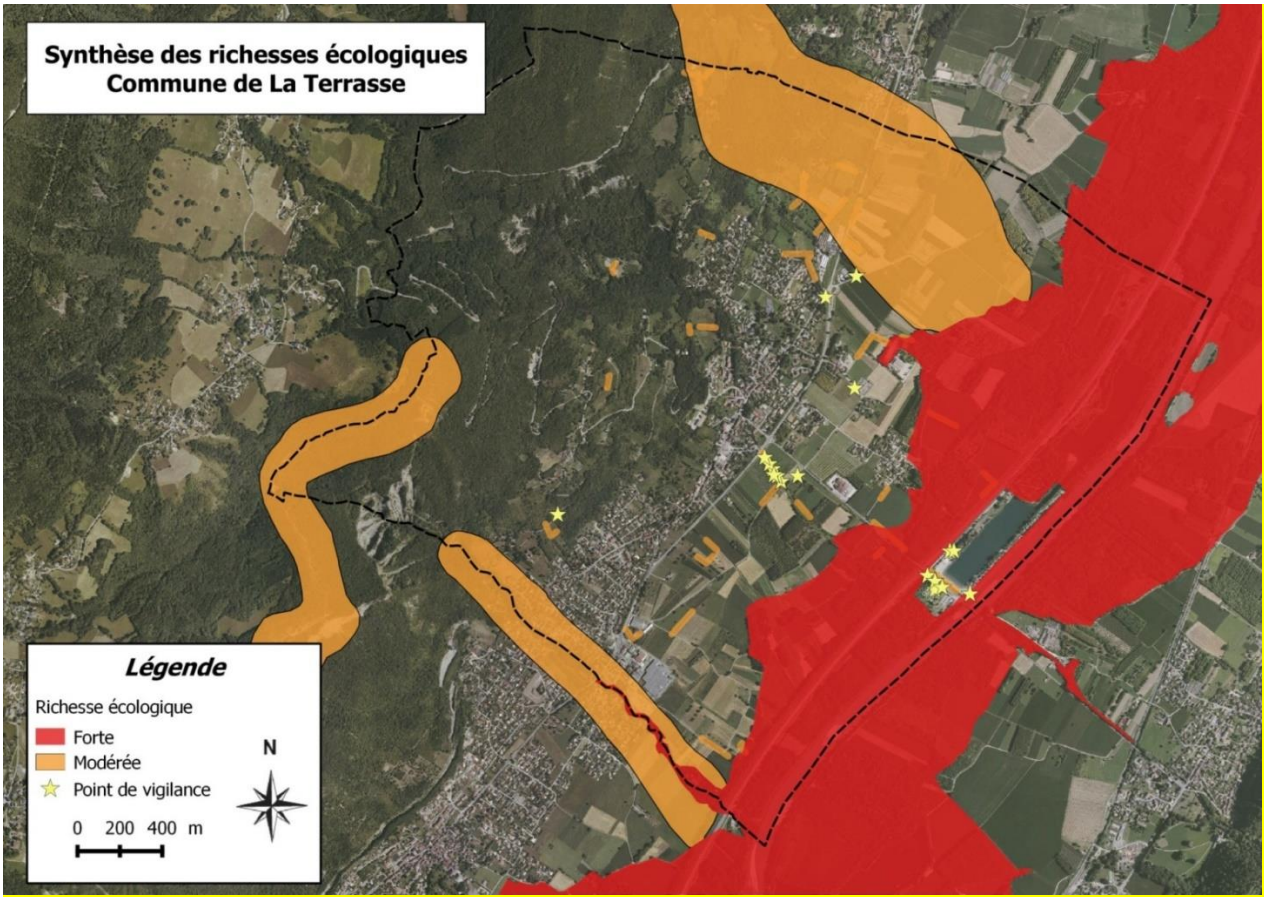
Fuseaux	Axes	Objectif associé :
		- à préserver
		- à remettre en bon état

La commune est ceinturée par deux corridors dits « fuseaux » identifiés comme à remettre en bon état.

Le PLU est compatible avec le SRCE, dans le sens où les corridors et autres zonages (inventaires ZNIEFF, zones humides) figurent sur le plan de zonage au titre du L151-23 du CU. De même le règlement écrit soumet systématiquement les clôtures à déclaration préalable, et impose de réaliser des passages pour la petite faune.

De plus le PLU consomme moins de foncier qu'au précédent PLU, préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Les éléments végétaux structurants sont également identifiés au zonage et garantissent leur bonne gestion et préservation.



La synthèse des enjeux écologiques sur la commune met en évidence les corridors écologiques.

5.2.2. ARTICULATION DU PLU AVEC LA PLAN REGIONAL SANTE ENVIRONNEMENT

La loi prévoit, depuis 2014, l'élaboration d'un plan national tous les 5 ans, à décliner à l'échelle régionale.

En région Rhône-Alpes, un premier plan a été mis en œuvre sur 2006-2010, un deuxième pour 2011-2014, le troisième est en cours de réalisation pour la période suivante.

Ce document définit un ensemble d'actions concrètes à mettre en œuvre, et 74 mesures.

Il existe des actions plus particulières pour l'urbanisme et la santé :

- Intégrer les enjeux sanitaires dans les documents de planification, notamment en ce qui concerne les thématiques de l'eau, du bruit, de la qualité de l'air et sols pollués.
- Promouvoir une approche sanitaire en amont des projets de travaux, ouvrages et opérations d'aménagement.

Le PLU est compatible avec ce document, il assure la promotion, de formes urbaines, dans les OAP sectorielle propre à développer l'intergénérationnalité (Petit collectif, logements intermédiaires), l'OAP espace public vise également à développer mixité sociale et intergénérationnalité.

Par ailleurs, l'OAP déplacement engage la réflexion sur des modes de déplacements plus durables sur la Terrasse, œuvrant pour la réduction des GES, des nuisances sonores et olfactives.

5.2.3. ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA CLIMAT AIR ENERGIE ET LE S3RENR

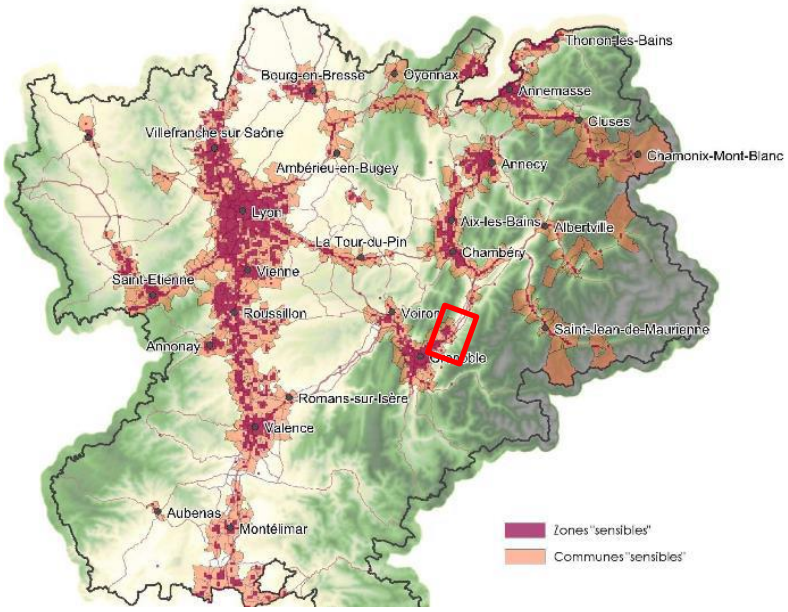
Les schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) créés par l'article 68 de la loi Grenelle II de juillet 2010, sont réalisés par les régions.

Ils permettent de fixer des objectifs aux horizons 2020 et 2050 en termes de développement des énergies renouvelables, amélioration de l'efficacité énergétique, réduction des émissions de gaz à effet de serre, réduction des émissions de polluants atmosphériques. Ces schémas prennent en compte les enjeux environnementaux, économiques, sanitaires, industriels et sociaux.
Ils sont définis par le décret n° 2011-678 du 16 juin 2011 relatif aux schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie. Les SRCAE ne sont pas prescriptifs, ils ne définissent que des orientations stratégiques. Il revient aux Plans climat énergie territoriaux (PCET) et aux documents d'urbanisme (SCOT et PLU) de mettre en œuvre ces orientations. Les premiers SRCAE ont été élaborés avant juillet 2012. Ils portent sur une période de cinq ans, au terme de laquelle ils pourront être révisés.
Le SRCAE a été élaboré par la Région Rhône Alpes et approuvé le 17 avril 2014, arrêté par l'Etat le 24 avril 2014.
Il détermine :

- les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter,
- les orientations permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique,
- les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière d'économie d'énergie, d'efficacité énergétique et de développement des énergies renouvelables aux horizons 2020 et 2050.

L'approbation du SRCAE marque l'entrée dans la phase de la mise en œuvre de ses objectifs et de ses orientations pour une durée de 5 ans. Une gouvernance régionale va désormais être mise en place pour suivre cette mise en œuvre. Les observatoires présents en région y contribueront également.

Le SRCAE a défini des zones sensibles à la qualité de l'air. Ceinturé par les agglomérations chambérienne et grenobloise, la Terrasse est identifiée comme étant une zone sensible. Le territoire est effectivement régulièrement soumis aux alertes pollutions.



Enjeux du SRCAE

L'adaptation aux changements climatiques, en particulier pour le tourisme hivernal.

L'organisation du territoire pour limiter les déplacements en voiture individuelle : mixité des fonctions, développement de modes de déplacements doux (piéton, vélo).

La progression de l'utilisation des énergies renouvelables en substitution aux énergies fossiles.

La modernisation des modes de chauffage. La performance énergétique des logements anciens et la valorisation de l'énergie passive pour les nouvelles constructions.

Les orientations structurantes sont :

- Susciter la gouvernance climatique en région
- Lutter contre la précarité énergétique
- Encourager à la sobriété et aux comportements éco-responsables
- Former aux métiers de la société post-carbone
- Développer la recherche et améliorer la connaissance sur l'empreinte carbone des activités humaines

Celles-ci sont déclinées en orientations sectorielles afin de couvrir le maximum de thématiques et d'œuvrer pour la durabilité des territoires rhônalpins (urbanisme, transports, agriculture […] tourisme…). Les orientations transversales sont également à prendre en compte dans le PLUi-H valant SCoT.

Le PLU prend en compte ces enjeux. A ce titre le PADD affiche des orientations claires sur ces thématiques : modération de la consommation foncière, lutte contre la précarité énergétique, rationalisation des transports…et est mis en œuvre par l'OAP déplacements.

Ces grands principes politiques sont traduits dans les documents du PLU : une OAP déplacement permettant d'identifier les modes doux et les problématiques éventuelles, de rationaliser les accès et stationnements.

De même l'OAP espaces publics permet la mise en œuvre de comportement éco-responsables : situées au chef-lieu à proximité des équipements structurants, il s'agit d 'apaiser la polarité communale et de s'y rendre et y flâner à pied ou à vélo.

Enfin les OAP à vocation d'habitat et le règlement écrit émettent de nombreuses solutions pour des modes d'habiter plus durables en optimisant le foncier, proposant des implantations de bâtis en lien avec les potentialités énergétiques du territoire.

Concernant la ressource en eau, la commune dispose d'une Schéma Directeur à jour. Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour absorber le développement à venir.

Le schéma régional de raccordement au réseau des énergies renouvelables (S3REnR) détermine, à l'horizon 2020, les conditions d'accueil des énergies renouvelables par le réseau électrique. Il définit les créations et renforcements d'ouvrages du réseau électrique estimés nécessaires pour permettre l'injection de la production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelable définies dans les objectifs du schéma régional climat air énergie (SRCAE).

Ces schémas permettent la mutualisation, entre tous les producteurs d'énergie renouvelable, des coûts des ouvrages électriques à créer, au moyen d'une quote-part identique pour tous les producteurs et associée à chaque S3RENR. Les ouvrages électriques à renforcer sont, quant à eux, financés par les gestionnaires de réseau.

5.2.4. ARTICULATION DU PLU AVEC LE PLAN REGIONAL POUR L'AGRICULTURE DURABLE

Prise en compte du plan régional de l'Agriculture durable

Le plan régional de l'agriculture durable (PRAD) a été approuvé par arrêté préfectoral, le 24 février 2012, il fixe les orientations stratégiques de l'État pour l'agriculture et l'agroalimentaire, et les traduit en projets opérationnels.

Il cible trois ambitions majeures :

- Améliorer le revenu et les conditions de travail des exploitations agricoles rhônalpines
- Contribuer à un développement durable des territoires, intégrant les enjeux environnementaux, économiques et sociaux
- Consolider la nouvelle gouvernance des politiques agricoles et agroalimentaires de l'État.

Il comprend 4 enjeux principaux :

- Intégrer et développer les activités agricoles et agroalimentaires dans les territoires rhônalpins ;
- Améliorer la performance économique des exploitations agricoles dans le respect des milieux naturels;
- Garantir et promouvoir une alimentation sûre, de qualité, source de valeur ajoutée et de revenu pour les agriculteurs et les transformateurs rhônalpins ;
- Faciliter l'adaptation de l'agriculture rhônalpine aux changements et accompagner ses évolutions.

Il se décline en 20 objectifs et 52 actions.

Quelques exemples d'actions :

- Mobiliser et engager les élus dans un objectif de réduction de l'artificialisation des terres agricoles,
- Promouvoir les économies d'eau dans les exploitations agricoles et les industries agroalimentaires,
- Favoriser la structuration des filières, au niveau régional et au niveau des bassins de production.

Le PLU de la Terrasse prend en compte la PRAD de la manière suivante :

- Identification des zones cultivées en zone Agricole ou Naturelle
- Possibilité de construire en zone agricole les aménagements et installations nécessaires aux exploitations agricoles
- Les zones agricoles strictes sont sanctuarisées
- Identification des sièges d'exploitation sur le plan de zonage et maintien des périmètres de réciprocité en zone Agricole
- Modération de la consommation d'espaces agricoles en recherchant d'abord, l'utilisation de terrains situés à l'intérieur des enveloppes urbaines pour la réponse aux besoins de développement.

5.2.5. ARTICULATION DU PLU AVEC LA CHARTE DE PARC NATUREL REGIONAL DE CHARTREUSE

La Charte du Parc Naturel Régional de Chartreuse est actuellement en cours de révision. Il s'agit ici de montrer la compatibilité avec la charte actuellement en vigueur (2008-2019).

La Charte	***I- S'appuyer sur le dynamisme des acteurs locaux pour porter et partager le projet de territoire***	
	1.1-Renforcer l'adhésion des habitants en faisant partager la connaissance	
	111 Mieux porter à la connaissance du territoire les orientations et les actions du Parc et valoriser les initiatives et les expériences des acteurs de Chartreuse	Poursuivre une politique de sensibilisation des habitants de Chartreuse sur les enjeux du territoire Avoir une politique de communication et de sensibilisation spécifique pour les nouveaux habitants et les habitants des agglomérations
	112 Poursuivre et développer l'information et la sensibilisation les jeunes publics	Sensibiliser les enfants aux enjeux de territoire, à son histoire et sa culture et développer la citoyenneté Elargir le champ d'intervention aux jeunes des collèges et des lycées Organiser la ressource pédagogique à l'échelle du territoire pour une plus grande efficience
	113 Mieux porter à connaissance les atouts patrimoniaux du territoire	Développer la connaissance du patrimoine auprès des publics internes (élus, scolaires) et externes (visiteurs, pratiquants d'activités de pleine nature) afin que cette composante majeure du territoire soit respectée au mieux et persiste ainsi dans sa fonction d'attractivité
	1.2-Accroître l'implication des acteurs économiques et sociaux	
	121 Accompagner la structuration des initiatives collectives et consolider les réseaux des professionnels	Conforter et enrichir les dynamiques participatives créées avec la profession agricole, les acteurs de la forêt et de la filière bois et les acteurs du tourisme Encourager et soutenir les initiatives d'associations et de regroupements sur des secteurs nouveaux (secteurs de l'artisanat, du commerce, de l'industrie et des services, secteur de la pêche, etc.)
	122 Etablir et développer un réseau de coopération entre les acteurs de l'environnement et de l'aménagement de l'espace	Converger vers l'organisation et la mutualisation de la ressource et des moyens d'interventions pour donner plus d'efficacité aux actions relatives au patrimoine, à l'environnement et au paysage
	1.3-Imaginer une nouvelle gouvernance en impliquant mieux les acteurs du territoire	
	131 Développer la gouvernance du territoire en impliquant mieux les acteurs du territoire	Renforcer le lien entre le Parc et les élus des communes et intercommunalités du cœur et de la périphérie Faire évoluer les instances participatives originelles vers un Conseil de Développement
	132 Mutualiser les expériences et les moyens avec d'autres territoires et conduire des expérimentations communes	Participer aux réseaux de coopération régionaux, nationaux et alpins Développer les fonctions d'innovation, d'expérimentation et le transfert d'expérience

Compatibilité du PLU de la Terrasse avec la Charte	Le PNR de Chartreuse a été associé tout au long de l'élaboration du PLU (convié aux réunions PPA).	
La Charte	***1.4-Développer les collaborations entre territoire de montagne et régions urbaines***	
	140 Etablir des solidarités et développer des complémentarités entre la montagne et les agglomérations et pays périphériques de piémont	Construire de réelles complémentarités entre la montagne et les bassins démographiques de proximité sur les questions de l'habitat, des transports et du tourisme dans une optique de développement durable
Compatibilité du PLU de la Terrasse	Le PLU de la Terrasse en engageant une réflexion sur les déplacements, affiche la volonté de construire de nouvelles complémentarités avec les territoires voisins. L'OAP déplacements va en ce sens. De même l'identification et la préservation des patrimoines, des corridors notamment traduisent cette complémentarité. Concernant l'habitat, le PADD envisage de développer l'intergénérationnalité et la mixité sociale en diversifiant son parc de logements.	
La Charte	***II- Protéger et valoriser ensemble et au quotidien les patrimoines de Chartreuse***	
	2.1-Engager une politique de gestion de l'espace pour coordonner les actions en faveur de la qualité des paysages	
	211 Mettre en place un programme et des outils en faveur du paysage	Poursuivre et enrichir les investigations nécessaires à la connaissance générale des paysages et des patrimoines Etablir une charte des paysages naturels et bâtis et un programme sur l'ensemble du Parc Donner au plan du Parc la valeur d'un SCoT Mettre en place une politique locale de gestion de l'espace

Compatibilité du PLU de la Terrasse	Le PADD émet de nombreuses dispositions en faveur des paysages et des patrimoines notamment, dans ses orientation 1, objectif 2 et orientation 4, objectif 2 également.
	- OAP sectorielles : intégration systématique de la composante d'intégration paysagère.
	- OAP espace public : cônes de vue à enjeux identifiés au niveau du chef-lieu notamment.
	- Règlement graphique :
	  ○ Identification des végétaux remarquables au titre du L151-23 du CU et règlement écrit associé.
	  ○ Identification des patrimoines bâtis au titre du L151-19 du CU et règlement écrit associé.	

La Charte	212 Encourager et soutenir les initiatives pour une urbanisation économe de l'espace	Promouvoir une politique foncière dynamique et interventionniste Accompagner une politique d'urbanisme économe de l'espace Conforter les espaces voués à une agriculture fonctionnelle et économique
Compatibilité du PLU de la Terrasse	La volonté affichée dans le PADD est de réduire significativement la consommation foncière par rapport à la précédente décennie, induisant un travail sur les formes urbaines et les sites de développement, en cohérence avec l'armature territoriale projetée. L'objectif annoncé est de - 30% (cf. orientation 2, objectif 1) Cela se traduit dans les règlements graphiques et écrit mais également par le biais d'OAP sectorielles. Par ailleurs, les espaces agricoles sont confortés grâce aux différents zones agricoles. De plus le PADD, vise à « limiter les extensions urbaines » (- 50% par rapport au précédent PLU).	

La Charte	213 Faire évoluer les formes urbaines et architecturales pour gagner de la cohérence dans l'intégration paysagère spécifique de montagne et lutter contre le mitage de l'espace	Impulser une architecture contemporaine et veiller à la cohérence architecturale et paysagère Travailler sur les modes de constructibilité
Compatibilité du PLU de la Terrasse	Les orientation 1 et 4 du PADD édictent des principes de préservation de la qualité paysagère des espaces à enjeux forts en matière d'urbanisation tels que les espaces publics, les coteaux et la plaine agricole … il s'agit également de protéger les vues sur les hameaux et villages tout en préservant leur caractère patrimonial. Il s'agit également de contenir le mitage et l'étalement urbain. Il s'agit effectivement de conforter l'identité paysagère tout en préservant la trame urbaine existante tout en respectant la qualité du cadre de vie. La réhabilitation des logements, la volonté de faire du qualitatif est clairement affichée au PADD. Les objectifs de l'orientation 2 du PADD, notamment visent à diversifier les formes d'habitat et harmonisant les formes urbaines. L'objectif 3 affiche la volonté de "promouvoir une urbanisation cohérente avec la dimension rurale et montagnarde [...] des formes architecturales adaptées à la pente et aux spécificités des différents secteurs et cohérentes avec le paysage environnant". Ainsi la qualité architecturale est une ambition politique forte du Cœur de Chartreuse, en cohérence logique avec la Charte. Les règlements graphique et écrit reprennent es dispositions en : - Limitant les hauteurs et en précisant les conditions d'insertion et d'implantation du bâti dans leur environnement paysager - Identifiant les éléments de patrimoine à préserver et en réglementant les travaux au travers de règles particulières - Permettant l'expression d'une architecture contemporaine	
La Charte	214 Organiser l'accueil dans les grands sites naturels et paysagers	Rendre les sites plus accueillants tout en limitant et réduisant les impacts de la fréquentation sur le patrimoine et les activités économiques en place
Compatibilité du PLU de la Terrasse	La commune de la Terrasse n'est pas concernée par cette problématique.	
La Charte	***2.2-Promouvoir une gestion durable de l'environnement, des milieux naturels et des espèces montagnardes***	
	221 Prendre et compte et intégrer la préservation de l'environnement et du patrimoine dans le soutien aux activités économiques	Prendre en compte et intégrer la préservation de l'environnement et du patrimoine dans le soutien aux activités économiques
Compatibilité du PLU de la Terrasse	Cette disposition est notamment reprise dans l'orientation 4 du PADD, visant à préserver les espaces supports des activités agricoles. Par ailleurs, l'orientation 3, vise à mettre en place les conditions permettant à l'économie touristique et/ou de loisirs de conserver sa dynamique. Ces dispositions du PADD sont-elles même reprises dans les OAP sectorielles et thématiques, ainsi qu'au travers des choix d'aménagement figurant dans le plan de zonage (zone agricole stricte, zone agricole et zone naturelle) Les règlements identifient les zonages d'inventaires et les patrimoines végétaux et naturels de la commune au titre du L151-23 du CU en tant que prescription.	
La Charte	222 Poursuivre les actions en faveur de la connaissance, de la préservation et de la restauration des milieux naturels	S'engager au maintien de la biodiversité et de la qualité des lieux naturels Contribuer au maillage écologique régional, national et international au titre des espaces naturels remarquables et protégés Reconnaître les activités agricoles, forestières et touristiques comme déterminantes pour la gestion des espaces naturels remarquables et la pérennité du patrimoine

Compatibilité du PLU de la Terrasse	L'orientation 4 du PADD souhaite préserver et valoriser le territoire autour de ses richesses naturelles. Il s'agit de valoriser la mosaïque des milieux, de préserver les continuités écologiques. A ce titre, les corridors ont été précisés et étudiés par un écologue lors de l'état initial de l'environnement. Des dispositions spécifiques concernant les clôtures sont prises pour entraver le moins possible le passage de la petite faune, notamment. La zone agricole stricte est exclusivement dédiée à la culture, toute construction nouvelle quel qu'elle soit, est interdite réservant ces terres pour l'agriculture, ne lien avec l'objectif 4 du PADD. Les OAP et prescriptions renforcent la prise en compte de l'environnement et œuvrent pour sa préservation.	
La Charte	223 Poursuivre et développer des actions en faveur des espèces spécifiques ou emblématiques de Chartreuse pour maintenir la biodiversité	Poursuivre et développer des actions en faveur des espèces spécifiques ou emblématiques de Chartreuse pour maintenir la biodiversité Limiter l'impact des activités aériennes qu'elles soient autorisées ou non, en coordination avec les services de l'Etat et les communes concernées
Compatibilité du PLU de la Terrasse	Le diagnostic du PLU recense les espèces remarquables et les espaces à préserver pour assurer la sauvegarde de ces espèces. Le souhait de préserver cette biodiversité et les espaces associés, est affirmé dans l'orientation 4 du PADD (Valoriser les richesses environnementales et agricoles constitutives de la qualité du cadre de vie de la Terrasse). Ces orientations trouvent une traduction dans le règlement graphique et écrit du PLU via les zones agricoles et naturelles ainsi que les prescriptions, qui renforcent les dispositions du règlement écrit.	
La Charte	224 Consolider et démultiplier l'expérience acquise par la Réserve Naturelle des Hauts de Chartreuse	Etre exemplaire dans la gestion d'un espace protégé d'intérêt national Faire de la réserve naturelle un modèle de gestion d'un espace patrimonial
Compatibilité du PLU de la Terrasse	Non concerné par cet espace	
La Charte	***2.3 Gérer les ressources naturelles de montagne au plus près des besoins actuels tout en préservant le capital patrimonial***	
	231 Considérer la ressource en eau comme un capital pour le massif	Connaître et faire connaître les enjeux liés à la ressource en eau Préserver les aquifères karstiques et les nappes alluviales des risques de pollution liés aux activités artisanales, industrielles, agricoles, pastorales et domestiques
Compatibilité du PLU de la Terrasse	L'orientation 3-objectif 2 du PADD : L'évaluation des ressources et besoins en eau potable réalisée dans le cadre du Projet de PLU, par la Communauté de Communes et annexé au PLU, montre une adéquation ressource besoin suffisante et des documents à jour, permettant d'absorber le développement envisagé.	
La Charte	232 Gérer les ressources minérales dans la limite des capacités environnementales et paysagères du territoire	Contribuer à une production de matériaux compatible avec les impératifs de préservation du patrimoine, des paysages et des activités structurantes sur lequel le territoire mise son développement Economiser la ressource en eau en encourageant le recyclage
Compatibilité du PLU de la Terrasse	Dans les zones N et A, les affouillements et exhaussements de sols sont limités aux seuls services publics, ou aux besoins des exploitations forestières ou agricoles.	

La Charte	233 Prendre en compte et mettre à disposition les ressources énergétiques alternatives disponibles sur le territoire	Se positionner comme un territoire exemplaire pour la maîtrise de la demande d'énergie et le recours aux énergies renouvelables Positionner la production locale d'énergies renouvelables comme source d'emplois complémentaires ou de création d'activité et facteur d'entretien du paysage
Compatibilité du PLU de la Terrasse	L'orientation 3 du PADD engage la réflexion quant à la mobilisation des ressources territoriales et prône un territoire plus durable et apaiser. Le règlement écrit établit des règles concernant l'implantation des panneaux solaires, traite du confort thermique via l'implantation des bâtiments. Les OAP sectorielles émettent des préconisations concernant le confort d'été des constructions.	
La Charte	234 Réduire la production des déchets et réhabiliter les espaces dégradés	Réduire à la source la production des déchets ménagers pour améliorer le bilan écologique général Améliorer la qualité de l'environnement et des paysages et préserver la ressource en eau
Compatibilité du PLU de la Terrasse	La gestion des déchets est de compétence intercommunale. Les zones agricoles et naturelles ainsi que les prescriptions sur les espaces naturels permettent de garantir un environnement de qualité.	
La Charte	***2.4-Valoriser les patrimoines de Chartreuse et les pratiques locales***	
	240 Valoriser les patrimoines culturels de Chartreuse et les pratiques locales	Faire du patrimoine et des traditions un sujet d'identification et d'appartenance à un territoire Faire du patrimoine culturel un objectif de diversification touristique et économique
Compatibilité du PLU de la Terrasse	Le PADD s'inscrit pleinement dans ces objectifs en souhaitant préserver et valoriser les patrimoines culturels (vernaculaires, bâtis…), en se dotant d'outil participant à la diffusion de la connaissance et à l'attractivité de ces patrimoines cf. orientation 1 objectif 2. Dans le règlement, les éléments remarquables du patrimoine bâti, repéré par le Parc Naturel Régional de Chartreuse entre 2005 et 2008 ont été repris et enrichis, à partir de la connaissance des communes. Ces éléments font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement, visant éviter leur disparition, au titre du L151-19 du CU.	
La Charte	***III- Mobiliser les atouts de la Chartreuse pour un développement endogène durable en montagne***	
	3.1-Accompagner la consolidation et la diversification de l'économie locale	
	311 Positionner le Parc comme un des interlocuteurs du développement économique durable	Renforcer la synergie des acteurs économiques sur le territoire pour impulser et coordonner les initiatives Maintenir les conditions d'un développement économique endogène Créer les conditions d'accueil de populations par le logement
Compatibilité du PLU de la Terrasse	Le PLU de la Terrasse a pour objectif, de favoriser le maintien d'un développement économique endogène sur le territoire, via l'activité agricole, la revitalisation du chef-lieu, plus précisément des commerces de proximité, et de créer les conditions d'accueil de population par le logement	
La Charte	312 Innover et développer autrement	Concevoir le développement d'une image d'un territoire attractif et dynamique mais exigeant

Compatibilité du PLU de la Terrasse	Il s'agit ici de développer la mixité d'usage, intergénérationnelle et de se donner l'image d'un territoire attractif en donnant un statut de polarité au chef-lieu cf. orientation 1 du PADD. Le règlement interdit les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés au plan de zonage L'OAP espace public a pour but de conforter l'attractivité du chef-lieu par un traitement qualitatif des espaces publics et des aménagements favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.	
La Charte	***3.2-Pour une agriculture vivante indispensable et bien identifiée***	
	321 Soutenir l'agriculture de montagne et de piémont dans sa fonction économique	Maintenir un tissu rural vivant Participer à un développement économique transversal
Compatibilité du PLU de la Terrasse	L'objectif 4 du PADD vise à assurer la pérennité de l'activité agricole. L'attractivité du tissu rural passe par l'innovation et la diversification de l'activité, le maintien de la fonctionnalité des exploitations induisant les possibilités d'évolution nécessaire au bon déroulement de l'activité et la garantie d'un foncier agricole exploitable, libre de toute urbanisation et dédié à l'agriculture. Le PLU identifie deux zones agricoles, l'une dites « souple » pouvant accueillir des bâtiments agricoles, l'autre « stricte », préservée de toute urbanisation nouvelle.	
La Charte	322 Positionner l'agriculture dans sa fonction de préservation de l'environnement et du paysage	Positionner l'agriculture dans son rôle de gestion des espaces naturels et des paysages Améliorer l'image de marque de l'agriculture
	323 Valoriser des produits « authentiques » ou à forte typicité	Produire et garder de la valeur ajoutée sur le territoire Promouvoir les savoir-faire et des produits auprès des différents publics et des consommateurs
Compatibilité du PLU de la Terrasse	Les En lien avec l'orientation 3.2 : - le règlement graphique et écrit du PLU, fait le choix d'utiliser en priorité, pour l'urbanisation, les espaces situés à l'intérieur des enveloppes urbaines et des règles favorisant le développement de formes urbaines plus compactes. - Les zones agricoles vont également dans le sens de la production de laveur ajoutée sur le territoire.	
La Charte	***3.3-S'appuyer sur la forêt, ressource et patrimoine emblématique de Chartreuse***	
	331 Améliorer les conditions de la production forestière	Conforter l'organisation de la filière forêt-bois de Chartreuse Mieux mobiliser la ressource
	332 Valoriser les potentialités de la ressource sylvicole en faveur de l'économie forestière	Consolider la dynamique de filière à l'échelle du territoire
Compatibilité du PLU de la Terrasse	Les espaces forestiers sont classés en zone Naturelle. Seule la gestion du bâti existant est autorisée.	
La Charte	333 Donner toute sa valeur à la forêt en reconnaissant la contribution de la forêt de montagne et de coteau à la qualité des paysages et à la diversité des milieux naturels	Reconnaître le rôle multifonctionnel de la forêt de Chartreuse

Compatibilité du PLU de la Terrasse	Les espaces forestiers sont repérés dans le document graphique en zone Naturelle, zonage qui permet les installations nécessaires à l'exploitation forestière.	
La Charte	***3.4-Vers un tourisme des quatre saisons, en moyenne montagne, durable et ambitieux***	
	341 Conserver un tourisme de séjour en améliorant l'offre quantitative et qualitative d'hébergement touristique de montagne et de loisirs de proximité d'agglomérations	Conforter la Chartreuse comme lieu de séjour touristique Donner à la Chartreuse une image "de nature, de confort, d'authenticité et de convivialité"
La Charte	342 Diversifier l'offre d'activités touristiques, de loisirs et de découverte	Faire de la Chartreuse une destination quatre saisons
La Charte	343 Donner aux loisirs de proximité une dimension économique et soutenir les activités sportives et de pleine nature dans le respect de la fragilité du territoire	Elargir l'offre de tourisme de séjour aux bassins de proximité Veiller à une harmonie entre la pratique des loisirs de pleine nature et le patrimoine
Compatibilité du PLU de la Terrasse	Le PADD vise à « conforter les activités économiques de la Terrasse ». La ZAE de Pré Million est de compétence intercommunale, il s'agit de ne pas entraver son bon fonctionnement dans le PLU. Par ailleurs, la base de loisirs constitutive de la qualité du cadre de vie vit dans le PADD sa fonction conservée.	
La Charte	***3.5-Maintenir un tissu économique et social vivant par la qualité de l'accueil, des services et des transports***	
	351 Assurer le maintien des services de proximité pour l'ensemble des populations et mieux gérer les déplacements des personnes	Redonner une vitalité et une identité à l'appareil commercial et artisanal et aux services Innover en matière de transports sur les déplacements entre le massif et les bassins démographiques de périphérie
Compatibilité du PLU de la Terrasse	La thématique des déplacements est largement abordée dans le PAD. En effet, l'orientation 3, objectif 1 « Se déplacer autrement à la Terrasse » est traduit dans l'OAP déplacements : les modes doux et le dysfonctionnements et enjeux associés sont identifiés, des solutions sont également proposées. L'OAP identifie également l'armature communale et des enjeux pour chaque mode de déplacement. Des emplacements réservés pour de la voirie notamment et/ou du stationnement peuvent être identifiés au plan de zonage.	

5.3. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DEPARTEMENTAUX

5.3.1. ARTICULATION AVEC LE SCHEMA DEPARMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La commune n'est pas concernée.

5.3.2. ARTICULATION AVEC LA CHARTE FONCIERE AGRICOLE

Les chartes foncières agricoles résultent d'une démarche partenariale encouragée par une circulaire du ministère de l'agriculture du **14 février 2008**. Les Chambres d'agriculture sont impliquées dans leur élaboration avec d'autres acteurs : Etat, collectivités territoriales, profession agricole, acteurs socio-économiques, associations...

Elles sont consacrées à la relation entre agriculture et urbanisme :

- Analyse du contexte départemental
- Principes d'action partagés pour préserver les espaces agricoles et la consommation économe du foncier
- Mobilisation des outils adaptés.

Elles traitent selon les départements des principes devant guider la construction des bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles et sont utilisées comme référence en vue de l'élaboration des documents d'urbanisme.

- *La Charte foncière agricole du Département de l'Isère, signée en Juillet 2005 (le PNR de Chartreuse est signataire). Il s'agit de :*

- Reconnaître la place et le rôle de l'espace agricole en développant la concertation et le partenariat pour un aménagement et un développement plus harmonieux et respectueux des différents espaces de vie
- Economiser l'espace agricole sur tout le territoire du département de l'Isère en optimisant l'utilisation du foncier dans chacun des projets d'aménagements
- Garantir la pérennité du potentiel agricole dans sa multifonctionnalité pour maintenir et conforter l'activité agricole

Le PLU de la Terrasse dans l'orientation 4 du PADD ainsi que dans son zonage par la déclinaison du degré de protection des terres agricoles via les zones agricoles simples et stricte préserve les terres agricoles et garantis la pérennisation de l'activité.

5.4. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA REGION URBAINE DE GRENOBLE

Les tableaux synthétiques ci-contre mettent en évidence la compatibilité du PLU avec le SCoT de la RUG. Bien que certains éléments aient déjà été démontrés dans le présent rapport, il convient de dresser un bilan par grande orientation du DOO.

L'encart vert « Tome2 » identifie où il est fait mention des justifications concernant le SCoT, facilitant la lecture.

PARTIE 1 : Préserver et valoriser les ressources naturelles, la trame verte et bleue, les conditions de développement de l'activité agricole		
DOO du SCoT		Compatibilité du PLU de la Terrasse
Section 1 : Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et favoriser des conditions durables de développement des activités et usages associés	1.1.1. Protéger et valoriser les espaces agricoles, naturels et forestiers 1.1.2. Localiser et qualifier les limites entre les espaces naturels, agricoles et forestiers que l'on souhaite préserver à très long terme et les espaces potentiels de développement 1.1.3. Conforter les conditions de la viabilité de l'agriculture 1.1.4. Préserver l'intégrité des espaces ouverts de plaine pour leurs enjeux alimentaires, paysagers et de qualité de cadre de vie 1.1.5. Encadrer l'urbanisation des espaces ouverts de coteaux en balcons et terrasses et des bassins d'élevage 1.1.6. Valoriser la multifonctionnalité de la forêt	Les espaces agricoles et naturels occupent la majeure partie du territoire de la Terrasse, à ce titre, le PLU identifie 3 zones où les constructions d'habitation sont interdites : la zone naturelle et les zones agricoles strictes et souples. Par ailleurs, les limites entre espaces agricoles, naturels et bâties ont été définie en cohérence avec les limites d'urbanisation stratégiques et/ou de long terme. L'enveloppe urbaine diffère peu du zonage dans le sens où la trame urbaine de la commune est linéaire et continue. L'effort de modération de la consommation foncière est porté à moins 30%, ainsi les espaces potentiels de développement ont été réduits par rapport à l'ancien PLU laissant des espaces libres pour l'agriculture : le coteau du Bouchet est en zone agricole stricte, de même la zone AU de Chonas, dont une partie a été réduite, passe en zone Agricole. La plaine et covisibilité sur les coteaux ont des conditions d'urbanisation encadrées par les OAP et le règlement écrit (implantation dans la pente) Afin de pérenniser l'agriculture cf. orientation 4 du PADD, deux zones agricoles ont été créés : l'une souple autorisant l'implantation d'exploitation à vocation agricole uniquement ainsi que la gestion du bâti existant et une zone agricole stricte sur la plaine au nord de Chonas, Les terres agricoles voient donc leur viabilité confortée. Concernant les espaces forestiers, ceux-ci ont été classés en zone Naturelle. Les EBC son également limités et ont étés revus dans le cadre de l'élaboration du PLU.
Section 2 : Préserver les enjeux de biodiversité et la structuration du territoire par la trame verte et bleue	1.2.1. Règles générales pour la protection des milieux naturels et de la biodiversité 1.2.2. Protéger les réservoirs de biodiversité du SCoT en tant que richesses naturelles du territoire pour le long terme 1.2.3. Préserver les réservoirs de biodiversité complémentaires du SCoT en tant « qu'espaces de vigilance » en réponse aux enjeux de biodiversité	Les corridors, zones humides et ZNIEFFS présents sur la commune ont été identifiés au titre du L151-23 du CU et bénéficient de prescriptions particulières dans chaque zone. De plus les zones humides, localisées le long de l'Isère sont en zone naturelle. De plus les végétaux remarquables, type vignes, arbres et ou ensembles structurants ont été identifiés sur le plan de zonage et dispositions règlementaires associées, contribuant à améliorer la biodiversité de la trame bâtie.

	1.2.4. Préserver et remettre en bon état les corridors écologiques pour assurer et garantir la fonctionnalité écologique du territoire 1.2.5. Favoriser les continuités de la trame bleue 1.2.6. Préserver une zone tampon autour des cours d'eau 1.2.7. Protéger les zones humides 1.2.8. Préserver et améliorer la biodiversité en ville et dans l'infrastructure verte du territoire	Les cours d'eau non concernés par le PPR bénéficient d'un espace tampon de 10m de part et d'autre des berges, garantissant leur bon fonctionnement et préservant les ripisylves en place.
Section 3 : Protéger durablement les ressources en eau potable	1.3.1. Préserver les ressources en eau stratégiques et dont la qualité est à protéger dans le SCoT 1.3.2. Protéger les périmètres de captage de toute atteinte par l'urbanisation et la pollution 1.3.3. Favoriser la gestion quantitative des ressources 1.3.4. Associer le confortement de l'urbanisation à l'amélioration de la structuration intercommunale sur la sécurité de l'alimentation en eau potable	Le bilan adéquation ressource besoin annexé au PLU montre que la commune est en capacité d'absorber le développement projeté. Le Schéma directeur est à jour.
Section 4 : Prévenir la pollution des milieux	1.4.1. Prévenir la pollution des sols et des sous-sols par les eaux usées et limiter les risques sanitaires générés 1.4.2. Gérer les eaux pluviales en favorisant la filtration des polluants voire la dépollution des eaux de ruissellement 1.4.3. Limiter la prolifération des espèces faunistiques et floristiques invasives	Un coefficient de pleine terre est obligatoire en zone UB, pour limiter l'artificialisation des terres et stabiliser les sols. Le règlement spécifie au chapitre sur les clôtures l'interdiction de réaliser des haies mono-végétales et préconise la réalisation de haie avec des végétaux locaux ou caractéristiques de l'identité végétale de la Terrasse. Le règlement et les OAP imposent également la mise en place de système de récupération des eaux pluviales à la parcelle dans les secteurs non concernés par un PPR.
Section 5 : Promouvoir une exploitation raisonnée des carrières		Non concernée

PARTIE 2 : Améliorer les qualités du cadre de vie, en intégrant les exigences environnementales, paysagères, de sécurité et de santé dans l'aménagement du territoire		
DOO du SCoT		Compatibilité du PLU de la Terrasse
Section 1 Valoriser l'identité des territoires et les rapports entre les environnements urbains et naturels	2.1.1. Protéger et valoriser les sites paysagers remarquables 2.1.2. Prendre en compte la sensibilité visuelle dans les aménagements et protéger/valoriser les points de vue emblématiques du territoire 2.1.3. Délimiter et qualifier les coupures vertes paysagères 2.1.4. Prévenir l'urbanisation linéaire le long des routes et valoriser la fonction de découverte des paysages depuis les principaux axes routiers 2.1.5. Préserver et valoriser le patrimoine bâti et touristique ainsi que l'architecture traditionnelle	Les sensibilités paysagères sont bien prises en compte dans le PLU. En effet les covisibilités sont importantes avec la plaine du Grésivaudan, ainsi, la zone AU du chef-lieu a été reclassée en zone agricole protégée, d'autant plus qu'elle est en zone rouge du PPR. Le PADD, dans ses orientations 1 et 4 souhaite préserver et valoriser les paysages. Ainsi l'OAP espace public identifie des covisibilités et cônes de vue structurants qui seront préservés de toute urbanisation. En effet cela correspondant au coteau du Bouchet. De même le règlement écrit émet des dispositions concernant l'aspect, l'implantation et l'insertion des constructions dans la pente notamment. Concernant les patrimoines bâtis, ceux-ci ont été identifiés au titre du L151-19 du CU et font l'objet de prescriptions spécifiques dans le cadre du règlement écrit.
Section 2 : Lutter contre la banalisation des paysages urbaines	2.2.1. Lutter contre la banalisation des paysages urbains et aménager les entrées de ville 2.2.2. Adapter la ville au changement climatique 2.2.3. Conforter les coulées vertes et la trame végétale en milieu urbain 2.2.4. Valoriser la trame aquatique en milieu urbain et renverser la tendance au « tout tuyau » pour la gestion des eaux pluviales	Le PLU identifie les végétaux remarquables et structurants au sein des espaces urbains mais également paysagers, au titre du L151-23 du CU. Le règlement émet des dispositions spécifiques, œuvrant pour la préservation de ces espaces (passage petite faune obligatoire pour les clôtures, haies mono-végétale proscrites…) Les corridors, zones humides, sont également identifiés et en zone Naturelle ou Agricole au titre du L151-23 du CU. La zone agricole stricte préserve ces terres de toute urbanisation nouvelle.
Section 3 : Prévenir et limiter les risques majeurs	2.3.1. Prévenir et/ou limiter les risques d'inondation et de crues torrentielles 2.3.2. Prévenir et/ou limiter les risques de ruissellement sur versant 2.3.3. Prévenir et/ou limiter les risques de glissement de terrain 2.3.4. Prévenir et/ou limiter les risques de chutes de blocs 2.3.5. Prévenir et/ou limiter les risques technologiques	La commune est couverte par une Plan de Prévention des Risques Naturels et d'Inondation. Le zonage des risques figure sur le règlement graphique du PLU et vaut Servitude d'Utilité Publique. Le règlement écrit fait mention des risques pour chaque zone. Concernant la prévention des risques de ruissellement et/ou de glissement de terrain, le PPR les identifient. Le règlement écrit, en zone UB impose un coefficient de pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation des sols. La gestion des eaux pluviales est également prise en compte. Concernant le risque d'Inondation, la zone rouge du PPRi est classée en zone naturelle au PLU. Les règlements des PPR N et I s'imposent au PLU et sont annexés aux documents. La zone AU, sur le coteau du chef-lieu a été reclassée en zone agricole protégée. Car identifié comme en zone rouge du PPR. Les constructions sont interdites, induisant la pérennisation du couvert végétale de cet espace.

Section 4 : Prévenir et réduire l'exposition de la population aux pollutions et nuisances	2.4.1. Réduire à la source les pollutions atmosphériques, les nuisances sonores et leurs impacts sanitaires 2.4.2. Prévenir l'exposition de la population à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores	La philosophie générale du PADD est guidée par la recherche d'un développement harmonieux et qualitatif. Ainsi, l'OAP déplacements répond aux objectifs du DOO du SCoT de la RUG, en engageant une réflexion sur les déplacements, leur organisation et leur répartition à l'échelle communale. Un travail approfondi sur les modes doux a été réalisé en concertation avec les habitants, cette journée à largement contribué à construire l'OAP.
Section 5 : Favoriser une gestion durable des déchets		La gestion des déchets est de compétence intercommunale, toutefois le développement projeté est absorbé par les équipements existants.
Section 6 : Favoriser les économies d'énergie et encourager la production d'énergies renouvelables		Le règlement écrit émet des dispositions concernant l'implantation des panneaux solaires, l'orientation des constructions.

PARTIE 3 : Conforter l'attractivité métropolitaine dans le respect des enjeux du développement durable	
DOO du SCoT	Compatibilité du PLU de la Terrasse
Section 1 : Conforter l'ensemble des moteurs de l'économie	En tant que pôle secondaire, la commune n'est pas concernée par une ZACOM. La commune n'entrave en rien la faisabilité de grands équipements et les déplacements longue distance.
Section 2 : Développer les grands équipements et services structurants	
Section 3 : Améliorer les conditions de déplacements longue distance	
Section 4 : Développer le tourisme sous toutes ses formes	La commune a engagé une réflexion quant à la sécurisation mode doux de l'accès à la base de loisirs.
Section 5 : Irriguer l'ensemble des territoires et des populations par les réseaux numériques	Le PLU n'entrave en rien le développement du numérique sur le territoire de la Terrasse

PARTIE 4 : Equilibrer et polariser le développement des territoires pour lutter contre la périurbanisation et l'éloignement des fonctions urbaines		
DOO du SCoT		Compatibilité du PLU de la Terrasse
Section 1 :S'appuyer sur une armature urbaine hiérarchisée, pour assurer un développement urbain plus équilibré et polarisé	4.1.1. Une armature urbaine hiérarchisée pour guider la structuration du territoire et la localisation du développement futur 4.1.2. Assurer un développement équilibré des territoires	La philosophie générale du PADD est de mettre en œuvre un développement équilibré de son territoire en modérant sa consommation foncière et en structurant son chef-lieu ainsi que ses espaces publics. En lien avec son statut de pôle d'appui, la commune de La Terrasse est effectivement un bourg disposant de commerces de proximité diversifiés. Le PADD s'inscrit dans les orientation et objectif du DOO du SCoT, via son orientation 1 (Affirmer et valoriser l'identité villageoise de la Terrasse) traduite dans le règlement écrit par l'interdiction des changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux sur le chef-lieu. De plus la commune affiche un objectif de modération de sa consommation foncière de –30%.
Section 2 : Produire une offre en logement suffisante, accessible et répartie de façon plus équilibrée, polarisée et économe en énergie	4.2.1. Répondre aux besoins en logements des ménages 4.2.2. Définir des objectifs de construction de logements en articulation avec les objectifs de structuration du territoire et de maîtrise des besoins de déplacement	L'orientation 2 du PADD s'inscrit dans les objectifs du DOO. Il s'agit effectivement de répondre aux besoins des ménages et d'accueillir une population nouvelle de sorte que les équipements publics et notamment l'école voient renforcer leur pérennité. L'OAP déplacements vient articuler projet de développement communal et modes doux. La cohérence entre les capacités du PLU et le SCoT est justifiée dans le détail dans la partie 4 du tome 2
Section 3 : Rééquilibrer et polariser l'offre commerciale en priorité dans les centres urbains mixtes.		La commune n'est pas concernée par une ZACOM.
Section 4 : Assurer un développement économique et équilibré et répartir l'offre foncière en conséquence		
Section 5 : Concevoir une offre de déplacement qui contribue à une organisation plus équilibrée des territoires, améliore les fonctionnements urbains et les qualités du cadre de vie	4.5.1. Organiser l'offre et développer l'usage des transports en commun 4.5.2. Inciter à l'usage des modes actifs pour les déplacements de proximité 4.5.3. Maîtriser le développement de l'offre routière, fiabiliser les temps de trajet et réduire le trafic automobile 4.5.4. Favoriser l'usage des modes alternatifs à la route pour le transport de marchandises	L'OAP déplacement vient traduire l'orientation 3 du PADD. Une réflexion sur la perméabilité des espaces publics et sur les modes doux, mettant en exergue les points de conflit ou de rupture de charge à lever pour garantir la praticabilité des modes doux. De plus l'armature routière, ainsi que les réflexions engagées (sécurisation du carrefour avec la route du Lac menant à la base de loisir, localisation des arrêts de bus, réaménagement de voiries trop étroites, apaisement du chef-lieu…) ont pour objectif de favoriser l'usage des modes alternatifs.

PARTIE 5 : Intensifier l'aménagement des espaces et renforcer la mixité des fonctions pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace		
DOO du SCoT		Compatibilité du PLU de la terrasse
Section 1 : Poursuivre la réduction de la consommation d'espace non bâtis		En lien avec les limites d'urbanisation stratégique et de long terme, la commune a défini une enveloppe urbaine, l'analyse densification et donc un objectif de modération de la consommation foncière. Le PLU est compatible avec le DOO sur ce point.
Section 2 : Lutter contre l'étalement urbain, intensifier et économiser les espaces urbains mixtes	5.2.1. Lutter contre l'étalement urbain 5.2.2. Intensifier les espaces préférentiels du développement et à proximité des arrêts de transports collectifs	L'objectif de modération de la consommation foncière (-30%) est atteint (cf. dimensionnement du PLU). De plus, la commune réduit de plus de 50% les zones AU inscrites au précédent PLU, induisant de fait, la densification des espaces bâtis. L'OAP encadre l'urbanisation future des zones 1AU et se situent à proximité de la polarité principale. Dans les zones A et N, afin de se prémunir au maximum du mitage induit par l'évolution du bâti existant, le règlement impose des surfaces maximums pour les extensions et une emprise au sol de 40 m² pour les annexes.
Section 3 : Favoriser la mixité urbaine et intensifier l'utilisation des espaces économiques	5.3.1. Localiser en priorité l'activité économique dans les espaces urbains mixtes et réserver, de manière générale, les espaces économiques dédiés aux activités incompatibles avec l'habitat 5.3.2. Optimiser l'occupation et la qualité des espaces économiques	Le règlement écrit, des zones émet des conditions d'urbanisation pour les activités induisant des nuisances dans la trame bâtie. Ainsi le règlement des zones UA et UB autorise les activités artisanales et commerciales mais limites leur emprise au sol et leur condition d'implantation Les surfaces commerciales sont inférieures à 200m² en zones UA et UB seront au maximum de 200 m². Celles-ci peuvent s'implanter en zone U à condition de ne générer aucune nuisance et d'assurer une bonne intégration dans le site.
Section 4 Maîtriser et dimensionner l'offre foncière dans les documents d'urbanisme locaux	5.4.1. Dimensionner les espaces urbains mixtes non bâtis dans les documents d'urbanisme locaux 5.4.2. Maîtriser l'offre d'espaces économiques dans les documents d'urbanisme locaux	La zone d'activité de Prémillion est de compétence intercommunale, la zone conserve le même périmètre, il s'agit de pérenniser les activités existantes. Aucune extension n'est envisagée au PLU.