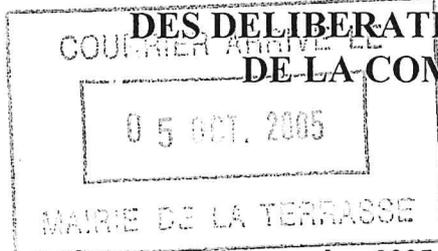


EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE LA TERRASSE



Extrait N°2005-082

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au conseil municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
16	16	14

Séance du 22 septembre 2005

L'an deux mil cinq
et le 22 septembre, à 20 heures,
le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni
au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la
présidence de Monsieur Georges BESCHER.

PRESENTS : G. BESCHER, P. TOUZEAU, R. DUBOIS, P. VOLPI, J.M. DEUTSCH,
G.ZANCHIN, D.CALVIGNAC, M. PANINE, D. BURILLON, A.
GAUTHIER, I. ROUX, S.CHAUVIN, C. QUENTIN, F. ROZMIAREK

POUVOIRS : J.M. DEUTSCH A G. BESCHER (À COMPTER DE 23H10)

SECRETARE : D. BURILLON

OBJET : Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 123-10 et R. 123-19 du code de l'urbanisme ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2001 ayant prescrit la révision du plan d'occupation des sols en vue de sa transformation en PLU ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2004 ayant arrêté le projet de PLU ;
Vu l'arrêté du maire en date du 24 mai 2005 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

Le Maire rappelle les objectifs de l'élaboration du PLU. Il précise que le projet de PLU arrêté a été soumis pour avis aux personnes publiques, puis à la population dans le cadre d'une enquête publique qui s'est déroulée du 13 juin 2005 au 18 juillet 2005.

Monsieur Pierre-Yves FAFOURNOUX, désigné Commissaire enquêteur par le Président du tribunal administratif a remis au Maire son rapport ainsi que ses conclusions motivées.

En préambule, le Maire rappelle la signification des sigles utilisés dans cette délibération:

ADAYG: Association pour le Développement de l'Agriculture dans le Y grenoblois
COSI: Communauté de communes du moyen Grésivaudan
DDAF: Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
EBC: Espace Boisé Classé
GAEC: Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
PIG: Programme d'Intérêt Général
PLU: Plan Local d'Urbanisme

POS: Plan d'Occupation des Sols
PPRI: Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Isère
PPRN: Plan de Prévention des Risques Naturels
SHON: Surface Hors d'Oeuvre Net
SRU: Solidarité et Renouvellement Urbain
ZNIEFF: Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Le Maire propose au Conseil Municipal de prendre en compte l'ensemble des remarques du Commissaire enquêteur ainsi que certaines observations émanant des personnes publiques et de modifier le projet de PLU arrêté le 21 décembre 2004 en conséquence.

Ces modifications se déclinent en 3 catégories :

- modifications liées à des erreurs matérielles,
- modifications de fonds,
- modifications de forme.

Modifications suite à erreurs matérielles

- 1) Classer en zone UB les parcelles n° B1508, B1310, B1309, B1449, B1450, B1290, B1289, B1288, classées par erreur en zone AI. (Demandes de la commune et de M. Orlandi : Avis favorable)
- 2) Insérer le "GAEC Béchet G. et Fille" dans la carte des exploitations agricoles du rapport de présentation. (Demande de l'ADAYG)
- 3) En page 62 du rapport de présentation, il convient de remplacer les articles nommés UA1, UA2, UA11 et UA13, respectivement par les articles A1, A2, A11 et A13. (Demande de l'ADAYG)
- 4) Corriger la surface de l'emplacement réservé n°3 porté sur les parcelles A554 pour partie et A930 pour partie ; cette surface est de 340 m² et non de 1025 m². Cet emplacement est destiné à être aménagé en chemin piétonnier mais peut permettre en cas de besoin de désenclaver ponctuellement le secteur du Prayer (en cas de fermeture de la rue de l'Orme par exemple) ; une largeur de 4 mètres est donc nécessaire. (Demande de Mmes Loiseau, Cœur et Cattin avec avis favorable du commissaire enquêteur, surface erronée modifiée par la commune)
- 5) Supprimer les traits pointillés noirs le long de certaines routes, apparus par erreur lors de l'impression des documents. (Demande du Commissaire Enquêteur)
- 6) L'emplacement réservé n°4 n'a pas été retranscrit dans sa totalité par rapport au POS et s'applique aux parcelles : B1314, B583 pour partie, B1344 pour partie, B1549 pour partie. L'emplacement réservé recouvre en particulier la voirie privée existante et a été prévu et dessiné dans le permis de construire N° 38 503 97 T 1029 du lotissement du Port Saint Gervais. La totalité de la surface de l'emplacement réservé n°4 est portée de 1760 m² à 1863 m². (Demande de M. Debarnot vue et corrigée en partie par le commissaire enquêteur qui n'a retenue que la surface de la partie privée de l'emplacement réservé)
- 7) Dans l'article UB7 du règlement, il faut lire dans le 2^{ème} paragraphe : « dans ce cas l'égout de toiture peut être à l'aplomb et le mur en retrait de 60 cm maximum », au lieu de 1 m. (Demande de la commune pour être conforme au schéma)
- 8) Dans l'article UI 12, il faut lire « bâtiments industriels », et non véhicules industriels (demande de la commune).
- 9) Les EBC portés au nord de la zone UI, en limite avec la zone A doivent être supprimés pour être en conformité avec le permis de lotir sur la zone d'activité : le règlement de la zone UI (UI13) prévoit que « la limite avec la zone agricole (A et Ai) soit aménagée de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel...elle sera obligatoirement constituée d'arbres, de haute tige d'essences végétales indigènes » ; les EBC en limite est de la zone UI garantissent l'intégration paysagère de la zone. (demande de la commune pour être en conformité avec le permis de lotir déposé par la COSI)

Modifications de fond

Modifications issues des observations émises par les personnes publiques associées et consultées, par la commune, et ayant reçu un avis favorable du Commissaire enquêteur:

- 10) Modifier le zonage du risque naturel sur le document cartographique pour tenir compte du zonage modifié du Plan Prévisionnel des Risques Naturels (PPRN) mis à l'enquête publique. (Porter à connaissance du PPRN par les services de l'Etat en date du 11 mai 2005)
- 11) Insérer l'article L 111-3 du code rural dans les dispositions générales du règlement. (Demande de l'Etat)
- 12) Supprimer, à la demande impérative de l'Etat, la surface minimum de 700 m² indiquée dans le PLU arrêté pour pouvoir construire en zone UB (art. UB5). Cette surface minimum est illégale selon la loi SRU.
- 13) Modifier la règle d'implantation des constructions dans la zone UB (art. UB6). La rédaction initiale: « *Sauf dispositions contraires portées au document graphique, l'implantation de toute construction doit s'effectuer à 9m minimum de l'axe de la voie et celle des clôtures à 4m minimum de l'axe* » est remplacée par : « *Sauf dispositions contraires portées au document graphique, l'implantation de toute construction doit s'effectuer à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* ». (Demande de la commune soumise à l'avis du commissaire enquêteur)
- 14) Modifier la hauteur maximale sur limite séparative dans la zone UB (art. UB10) : « En cas de construction dans une bande de 4 m à partir de la limite de parcelle, la hauteur maximale est fixée à 4,5 m, *sans être supérieure à 3m en limite de parcelle* ». (Demande de la commune soumise à l'avis du commissaire enquêteur)
- 15) Apporter une précision relativement à l'aspect extérieur des constructions dans la zone UB (art. UB11) : « Toute nouvelle construction à *usage d'habitation*, y compris les bâtiments de conception contemporaine, est autorisée, à condition que soient respectés :... » (Demande de la commune soumise à l'avis du commissaire enquêteur)
- 16) Dans l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions, modifier, les rubriques « pentes, couvertures de toiture et débords de toiture » et « matériaux et couleurs » (art. UA11):
 - « *la pente des toitures est comprise entre 40 et 100%, toutefois une pente inférieure ou une toiture terrasse sont autorisées sous réserve de participer à une composition architecturale d'ensemble (vérandas, éléments de liaison, meilleure insertion dans la pente du terrain),*
 - *les toitures à pente sont obligatoirement en tuiles, toutefois, pour des pentes inférieures à 40% ou pour les toitures terrasses, un matériau différent, non réfléchissant, est autorisé, sous réserve de participer à une composition architecturale d'ensemble.* (Demande de la commune soumise à l'avis du commissaire enquêteur)
- 17) Simplifier à la demande de la DDAF et de l'ADAYG les occupations et autorisations du sol mentionnées à l'article A2 de la zone A.
La rédaction suivante :

Sont admis sous conditions, si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics :

« Les constructions pour les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, soit

- dans les zones A et Ai:

- les abris nécessaires au fonctionnement des exploitations sous réserve de leur bonne intégration

- dans les zones A :

- les constructions destinées à l'habitation et à ses dépendances dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. Ces constructions ne seront autorisées uniquement que si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone. Seul un logement par siège d'exploitation est autorisé. Sa surface est limitée à 140 m² de SHON.
- les installations et dépôts classés soumis à déclaration, nécessaires à la mise en valeur des produits agricoles cultivés sur la zone à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances sont comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures,
- les abris à animaux d'une surface inférieure à 20 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m. Ils seront obligatoirement ouverts sur au moins un côté du bâtiment.
- les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et dont l'implantation dans la zone est impérative pour des raisons techniques, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site ».

est remplacée par :

« Sont admis sous conditions, si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics :

- ✓ En zone Ai, de petites constructions techniques liées et nécessaires aux exploitations ;
- ✓ En zone A, les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n°2003-685 du 27/07/2003) strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. Seul un logement par siège d'exploitation est autorisé ; sa surface est limitée à 140 m² de SHON. »

18) A la demande de l'Etat :

- ✓ classer en zone N tout le secteur de la forêt alluviale entre l'Isère et l'autoroute ;
- ✓ diminuer la zone Nls pour ne l'appliquer qu'à la base de loisirs et au parking;
- ✓ supprimer les espaces boisés classés (EBC) sur les coteaux ;
- ✓ classer en zone N les corridors écologiques sur une largeur minimum de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

19) Par souci de cohérence, classer en zone N la zone d'une largeur de 20 m classée en "EBC à créer" sur les parcelles C1039 et C1036, qui avait été classée en zone UI. (Demande de la commune soumise à l'avis du commissaire enquêteur)

20) Classer en EBC le petit bois situé à côté de l'école maternelle : parcelle B1549 pour partie. (Demande de la commune)

21) A la demande de la chambre d'agriculture :

- ✓ inscrire "l'EBC à créer" en limite stratégique sud-est de Chonas, à cheval sur les zones U (UB et AU) et Ai, en prévoyant 5 mètres de part et d'autre de la limite, plutôt que sur la zone Ai seule;
- ✓ supprimer l'EBC porté sur la parcelle n°B38
- ✓ élargir à 6 mètres l'emplacement réservé n°12 pour permettre l'accès des engins agricoles aux parcelles.

- 22) A la demande de la commune, supprimer les EBC le long du ruisseau de la Terrasse dans la plaine agricole, afin de permettre l'aménagement du futur demi échangeur.
- 23) A la demande de l'Etat, mentionner dans le rapport de présentation l'inventaire actualisé des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) et indiquer que cet inventaire est joint en annexe du PLU.
- 24) A la demande de l'Etat, supprimer dans le rapport de présentation la référence au PIG Isère Amont pour faire référence au Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Isère (PPRI) appliqué par anticipation depuis le 4 février 2005.
- 25) A la demande de l'Etat, préciser la nature des emplacements réservés n° 8 et 9 prévus au Schéma directeur de la région grenobloise pour des équipements publics; ces emplacements sont « à vocation sociale, éducative et sportive ».
- 26) A la demande du Syndicat Mixte pour l'élaboration et le suivi du Schéma directeur de la région grenobloise, supprimer la limitation à 300 m² de la surface commerciale autorisée en centre bourg, afin de ne pas « entraver l'affirmation de l'offre commerciale du centre bourg.
- 27) A la demande de la COSI, modifier l'article UI2 pour autoriser les activités commerciales.
- 28) Le Coefficient d'Occupation des Sols en zone UB est porté à 0,30 par le Conseil Municipal au lieu de 0,25 comme il était proposé dans le PLU arrêté.

Les observations suivantes portées dans le registre et ayant reçu un avis favorable du Commissaire enquêteur sont prises en compte dans le PLU

- 29) Classer en zone UA la partie inférieure de la parcelle n° D475, dans l'alignement de la zone UA, et insérer un emplacement réservé de 180 m² pour un passage d'une largeur de 8m en limite des parcelles n°474 et 475, pour la desserte de la zone AU située en arrière. (Demande de Mme Chevalier : avis favorable)
- 30) Classer en zone UA la partie nord ouest de la parcelle n° D1935 en laissant en UB un passage de 6 mètres sur la parcelle D1935, en bordure de la parcelle D1577. (Demande de M. Guers : avis favorable)
- 31) Classer en zone UA une bande de terrain d'une largeur de 15 mètres située au nord-ouest de la servitude de passage sur les parcelles D1511 et D1512 en vue de la création de places de stationnement au dessus de la voie d'accès à créer et matérialisée par l'emplacement réservé n°5 d'une largeur de 8 mètres et d'une superficie totale de 1760 m². Cette extension est conforme au PPRN. (Demande de la Société Dauphinoise pour l'Habitat : avis favorable)
- 32) Classer en zone Nch, la zone située dans le périmètre du château classée en zone A, afin de préserver l'environnement du château de toute construction. (Demande du commissaire enquêteur)
- 33) Inscrire un "EBC à créer" le long du chemin de l'église et du chemin du stade (jusqu'à la rue du Port Saint Gervais) et autour de la Coopérative agricole La Dauphinoise afin de marquer les limites stratégiques définies par le Schéma directeur de la région grenobloise. Le long du chemin de l'église, cet EBC sera positionné de telle sorte qu'un parking en épi puisse être réalisé pour l'accès au cimetière (distance minimum 5m) – (Demande de l'association « Mieux vivre à Chonas et à La Terrasse » et avis favorable du Commissaire enquêteur)
- 34) Préciser dans le rapport de présentation, au chapitre IV-3 que, sur les 200 logements prévus sur la commune par le Schéma Directeur, une cinquantaine est prévue sur les zones AU proches de Chonas. (Demande de l'association « Mieux vivre à Chonas et à La Terrasse » et avis favorable du Commissaire Enquêteur)
- 35) Rajouter des EBC sur les parcelles suivantes : n° B394, B393, B392, B391, B388, B387, B386, B385, B384, B383, B327, B326, B323, B324, B325, B390, B389, B536, B535, B831, B1030, B1230, B1021, B1227, B1025, B1016, B813, B1080, B1078, B1074, B1019.

Supprimer les EBC sur les parcelles suivantes: partie "est" des parcelles B378, B379, B380, B381, sur l'aire d'autoroute ainsi que sur les parcelles B1139, B1117, B1112. (Demande de M. Guers : avis favorable)

(Ces modifications d'EBC ont été validées par la DDAF et le Commissaire Enquêteur).

- 36) Maintenir la Coopérative agricole "La Dauphinoise" en zone Ai, avec l'accord de l'Etat (DDAF), accord contraire à son premier avis du 23 mai 2005 (soumis à l'avis du Commissaire Enquêteur)

Modifications de forme

- 37) Retirer l'autoroute et l'aire d'autoroute dénommée Chonas, de la zone Ai et les classer en zone N. (Demande de la DDAF lors de la réunion du 29 juillet 2005 en présence du Commissaire enquêteur)
- 38) En pages 62 et 66 du rapport de présentation, suite à la demande de l'Etat : supprimer les termes « *inconstructible* » et « *constructible* », et modifier la dénomination de la zone "Ai" désormais dénommée « *espace agricole protégé de la plaine où toute construction est interdite* ». (Demande de l'Etat)

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal par 13 voix pour et une abstention, décide :

- 1. d'approuver le PLU en prenant en compte les modifications présentées ci-dessus. La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention dans un journal diffusé dans le département conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du code de l'urbanisme ;**
- 2. Le dossier de PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.**
- 3. La présente délibération est exécutoire à compter de sa transmission au Préfet et de l'accomplissement des mesures de publicité.**

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Pour copie conforme à l'original.

Au registre sont les signatures.

La Terrasse, le 22 septembre 2005,

Le Maire
G. BESCHER



Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture le :

27 SEP. 2005

Publication ou notification le :

27 SEP. 2005