



entre lac et montagne

RÉVISION DU PLU DE LA TERRASSE

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARRÊT PROJET

OCTOBRE 2023

Dossier certifié conforme par Madame le Maire et annexé à la présente délibération n°2023-035 du Conseil Municipal du 5 octobre 2023 arrêtant le projet de révision du PLU de La Terrasse

Annick GUICHARD, Maire de La Terrasse



Introduction	3
1- Qu'est-ce qu'une OAP ?.....	3
2- Les différents types d'OAP.....	4
3- Comment utiliser les OAP ?	5
Dispositions générales	6
1- L'usage économe des sols dans une logique de mutabilité	6
2- La sobriété énergétique	7
3- Les mobilités actives.....	8
4- L'habitat durable	10
6- Le maintien de la biodiversité à l'échelle des projets	15
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU	24
OAP sectorielles	26
OAP n°1 avec schéma / rue du port Saint-gervais - foncier non bâti -	27
OAP n°2 avec schéma / site de l'ITEP - intensification urbaine -	30
OAP n°3 avec schéma / avenue du Grésivaudan - Intensification urbaine -	34
OAP n°4 de densité / rue de l'Écluse - foncier non bâti -	37
OAP n°5 de densité / rue du Four - foncier non bâti -	38
OAP n°6 avec schéma / rue de la Cascade - foncier non bâti -	39
OAP n°7 avec schéma / chemin du Stade - foncier non bâti -	42
OAP n°8 avec schéma / rue du Port Saint-Gervais - côté Chonas - Intensification urbaine -	45
OAP n°9 avec schéma / Plaine des Sports et de Santé - Intensification urbaine et foncier non bâti-	48
OAP thématiques	50
OAP A trame verte et bleue	50
OAP B Franges urbaines et rurales	69

INTRODUCTION

1- Qu'est-ce qu'une OAP ?

En quelques mots

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est un outil d'urbanisme réglementaire permettant de définir de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement dans certains secteurs stratégiques ou sur certaines thématiques.

C'est un outil offert aux communes pour leur permettre de maîtriser les projets.

Elles sont obligatoires dans les zones à urbaniser.

Le cadre réglementaire

Le contenu des OAP est encadré par les articles L.151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation :

- comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les

unités touristiques nouvelles.

- définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.
- définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques

Ces orientations peuvent être relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (OAP sectorielles).

Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune (OAP thématiques).

2- Les différents types d'OAP

Les OAP thématiques

Le PLU contient **2** OAP thématiques. Ces orientations sont à respecter sur l'ensemble du territoire et également dans les secteurs concernés par une OAP sectorielles le cas échéant.

- **L'OAP « Trame Verte et Bleue »**
- **L'OAP « Franges urbaines et rurales »**

Les OAP sectorielles



Dans le cadre d'une OAP sectorielle s'appliquant sur du foncier déjà bâti à la date d'approbation du PLU, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'évolution du bâti existant légalement édifié à la date d'approbation du PLU (extensions, annexes).

Les OAP sectorielles avec schéma d'aménagement

Le PLU contient au total **7** OAP sectorielles correspondant à des secteurs à projet sur lesquels des grandes orientations d'aménagement sont définies et doivent être prises en compte dans les aménagements.

L'objectif général de l'OAP sectorielle avec schéma est d'encadrer le développement des espaces concernés afin de garantir aux futurs projets une insertion urbaine, paysagère, environnementale qualitative et répondant aux exigences des documents supra communaux et des lois. Elles définissent, en fonction des problématiques des secteurs, des principes de densité, d'aménagement en matière de destination future, de qualité urbaine et environnementale, de déplacements et de programmation.

Ainsi, chaque OAP sectorielle avec schéma, contient :

▶ **Des orientations écrites qui comprennent :**

- ✓ **Le constat** : qui dresse un court état des lieux du site et décrit ses caractéristiques générales (localisation, surface, accès...)
- ✓ **Les objectifs** poursuivis par la collectivité en termes d'aménagement, de destination future des constructions, de qualité urbaine et environnementale, de déplacements et de programmation....
- ✓ **Les principes d'aménagement** retenus pour chaque site. Ils prennent en compte différents aspects de l'aménagement : Fonctions et morphologie urbaine, Nature en ville, patrimoine bâti et paysage, Accès, déplacement et stationnement, Lutte contre les risques et les nuisances/Équipements et réseaux.

- ▶ **Des orientations graphiques** : Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voirie, accès, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics, des cheminements piétons, ...); Ce schéma vient compléter le texte en spatialisant les intentions d'aménagement.

- ▶ **Des exemples** permettant d'illustrer les constructions ou les aménagements souhaités

Les OAP sectorielles de densité

Le PLU contient **2** OAP sectorielles de densité, c'est-à-dire une OAP qui définit uniquement la densité de logement attendue. Cette densité est attendue à l'échelle du périmètre de la demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager ou permis de construire).

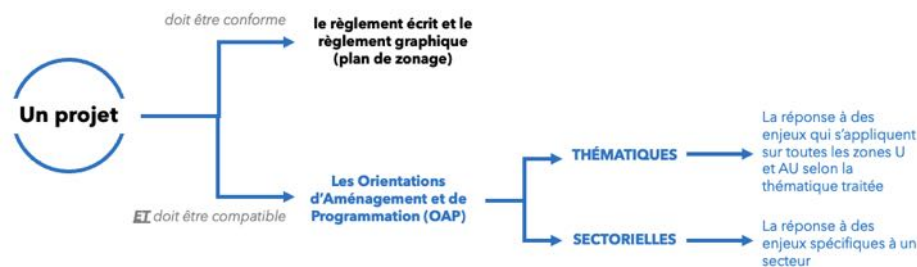
INTRODUCTION

3- Comment utiliser les OAP ?

Les orientations écrites et graphiques sont des documents opposables aux autorisations d'urbanisme.

Tout projet public ou privé devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation et ses documents graphiques.

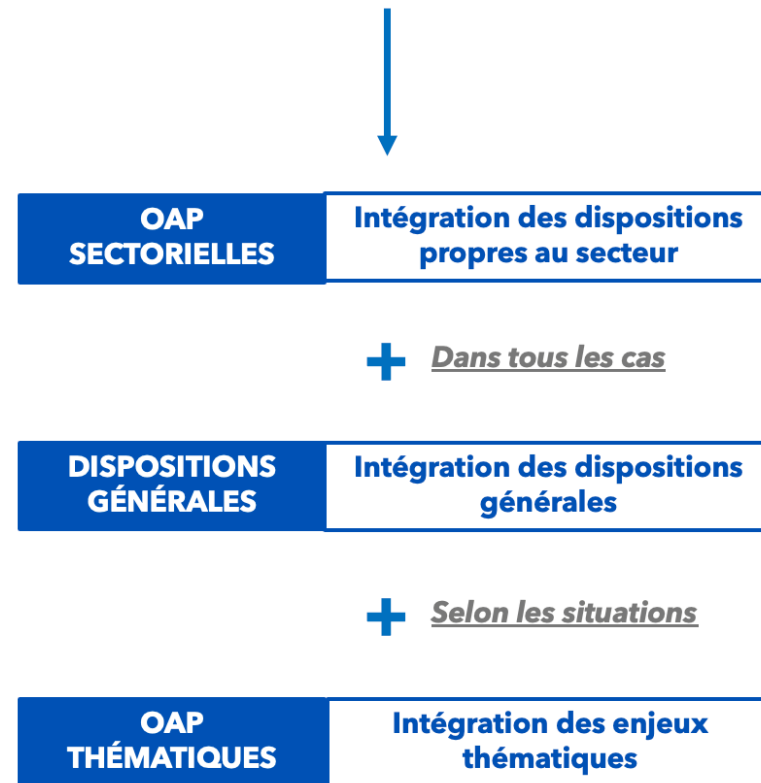
Les orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas des règles mais des **orientations**. Elles **complètent le règlement** car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement.



Un projet non concerné par une OAP sectorielle peut aussi avoir à intégrer les dispositions d'une OAP thématique selon sa situation (périmètre de centralité, interface avec un espace agricole ou un espace boisé, ...)

Idem pour un site d'OAP sectorielle : il peut avoir aussi à intégrer en complément les dispositions d'une ou plusieurs OAP thématiques selon sa situation (périmètre de centralité, interface avec un espace agricole ou un espace boisé, ...)

Principe de lecture d'une OAP sectorielle à dominante d'habitat



DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions suivantes sont communes à l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.

Elles sont à prendre en compte par les porteurs de projets concernés par un périmètre d'OAP quel que soit la nature de l'OAP (sectorielle avec schéma ou sectorielle de densité) en plus des orientations figurant dans chaque OAP sectorielles.

Ces principes généraux visent :

- à la bonne intégration de projets adaptés à leur environnement
- à contribuer à l'adaptation au changement climatique des espaces urbains.

Elles concernent :

Volet Empreinte carbone / économie d'énergie / résilience



1. L'usage économe des sols dans une logique de mutabilité
2. La sobriété énergétique
3. Les mobilités actives

Volet adaptation au changement climatique / confort de vie



4. L'habitat durable
5. L'éco-aménagement des espaces libres

Volet Biodiversité en milieu urbain



6. Le maintien de la biodiversité

Volet Paysage



7. L'intégration urbaine et le respect des ambiances du lieu

Volet Densité



8. Les formes urbaines visées

1- L'usage économe des sols dans une logique de mutabilité

ACTION 1

Réduire l'impact des constructions sur les sols naturels



Un équilibre est à trouver entre densification et préservation des sols non artificialisés nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au rafraîchissement, à la mise en valeur du paysage, de l'eau, la végétation et à la biodiversité. Les sols « vivants » favorisent la biodiversité, limitent les risques d'inondation par ruissellement et stockent le carbone.

- **Rechercher une compacité du bâti en cas de programme de plusieurs logements (habitats accolés verticalement et/ou horizontalement).**
- **Limitier l'emprise au sol des constructions (ou parties de construction) à usage de stationnement**
 - **Pour les opérations de logements dans lesquelles le règlement écrit impose des stationnements à l'intérieur du bâtiment ou en sous-sol,** ceux-ci devront chercher à limiter les effets d'escalier d'une même construction, sauf si la toiture du stationnement permet un usage complémentaire (terrasse accessible depuis le logement).

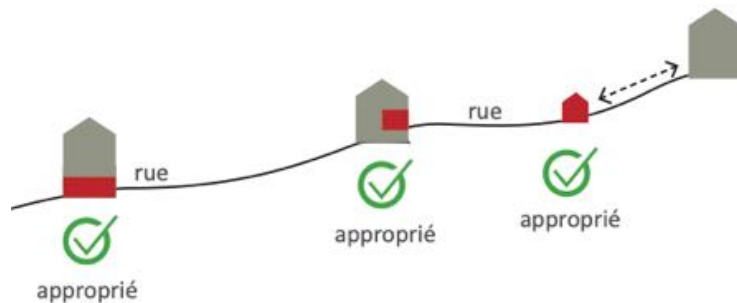
DISPOSITIONS GENERALES



En tout état de cause (hors OAP prévues en zones UA) :

- Les stationnements en sous-sol seront privilégiés sous l'emprise du bâtiment. L'aménagement de sous-sols sous terrasses des logements sera aussi autorisé dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment.
- Les stationnements en rez-de-chaussée ou semi-enterrés pourront être proposés pour limiter les mouvements de sol et prélèvements de terre et aussi pour limiter les nuisances pour les logements en rez-de-chaussée.

- Dans les secteurs en forte pente où la construction principale est située en retrait de la voirie, seront privilégiés les stationnements déportés sur rue, à condition que leur aspect soit soigné.



2- La sobriété énergétique

ACTION 1

Privilégier des formes urbaines favorables à la sobriété énergétique

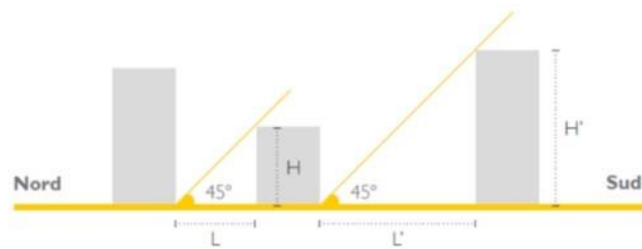


La forme urbaine a un impact fort sur les besoins énergétiques des logements. Un logement individuel isolé contient plus de surfaces déperditives que de l'habitat individuel accolé.

Les projets devront donc privilégier :

- L'accolement des logements individuels sur au moins une façade (viser à minima 50% du linéaire de façade concerné accolé). Cette disposition s'applique lorsque l'OAP sectorielle prévoit explicitement de l'habitat groupé.
- Une orientation favorable aux apports solaires (éclairage naturel, pose de panneaux solaires, chauffage naturel en hiver...)
- Un plan de masse maîtrisant les ombres portées entre les bâtiments. Il conviendra donc de proposer une composition mobilisant la disposition, le volume et la hauteur des bâtiments, permettant de limiter les effets de masque solaire. Prioriser la gestion des masques sur la trajectoire des rayons solaires aux périodes les plus déficitaires (21 décembre).

DISPOSITIONS GENERALES



Principe de distance N-S entre bâtiments

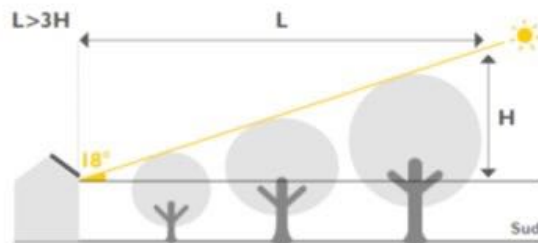


Figure 17: Cette figure illustre la règle $L > 3H$ qui garantit la production optimum des systèmes solaires actifs situés en toiture. (L = La distance entre les deux bâtiments et H = La différence entre la hauteur du bâtiment situé au Sud et le bas de la toiture du bâtiment concerné.)

ACTION 2

Limiter l'éclairage public

Afin de favoriser l'efficacité énergétique et réduire les effets néfastes de la pollution lumineuse sur la biodiversité, privilégier un éclairage vers le bas pour les espaces de stationnement.

Limiter fortement l'éclairage des façades des bâtiments orientées vers les espaces agri-naturels : un seul point lumineux sera autorisé.

3- Les mobilités actives

ACTION 1

Traiter systématiquement les enjeux de mobilités actives dans les projets importants



La majeure partie des OAP sectorielles se situe à moins de 15 minutes à pieds des espaces de centralité communale, soit à une distance éligible aux modes actifs* pour les petits déplacements du quotidien.

* il s'agit de l'ensemble des modes de locomotion nécessitant la force musculaire comme source motrice pour permettre à un individu de se déplacer (marche à pied, vélo, vélo électrique, trottinette électrique, roller...).

- **Pour tout projet portant sur une programmation de 6 logements ou plus, et en cas de voirie en impasse, une continuité a minima piétonne sera recherchée, soit avec les opérations voisines, soit avec l'espace public limitrophe.**

L'objectif est ici de promouvoir une perméabilité des projets, qui permet de traverser sans avoir à en faire le tour. Le chemin le plus court est toujours celui qui est emprunté.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique ou de limite avec une zone agricole ou naturelle.

DISPOSITIONS GENERALES



Exemple de cheminement piéton



- **Favoriser des cheminements accessibles, donc avec une pente \leq ou \approx 4%.**

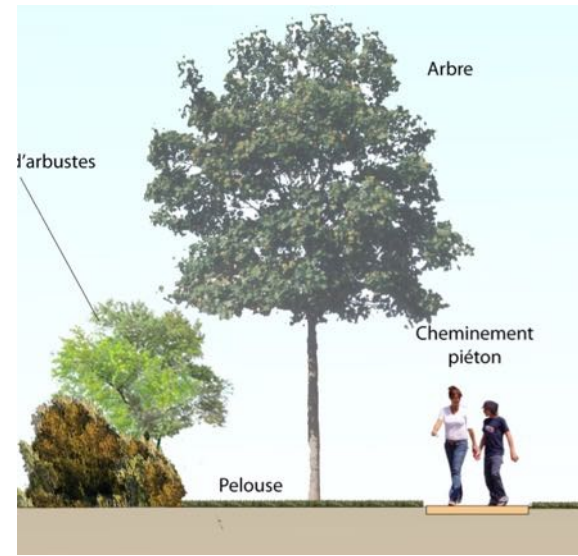
ACTION 2

Assurer la qualité paysagère des cheminements



Les continuités piétonnes visent à assurer un maillage fin des mobilités actives. Ce maillage peut aussi être support du maillage de la trame verte en milieu urbain.

- **Lorsque les cheminements sont déconnectés des voiries, un accompagnement paysager sera prévu, sauf impossibilité technique.**



Exemple de traitement paysager (à titre illustratif uniquement): l'accompagnement peut être prévu avec des arbustes et/ou des arbres de haute tige

DISPOSITIONS GENERALES

4- L'habitat durable

ACTION 1

Assurer le confort des logements

- **Prévoir un espace extérieur pour chaque logement (jardin, terrasse, balcon, loggia)**
 - Il peut s'agir d'un espace pouvant être ouvert ou fermé, favorable au confort climatique et thermique du logement
 - Il est conçu de manière à en préserver l'intimité et la maîtrise des vis-à-vis
- **Favoriser l'éclairage naturel des logements**
 - Trouver un compromis entre confort lumineux, gestion des apports solaires thermiques et protections solaires, rapport à l'environnement proche (entre ouverture et protection)
 - Ainsi, les surfaces vitrées pourront être plus ou moins favorisées selon les orientations, le cadrage des vues sur grand paysage, la protection des vis-à-vis liés au voisinage, et selon les activités projetées dans ces espaces de vie.
- **Favoriser la ventilation naturelle des logements intermédiaires et collectifs**
 - Pour les logements de type T3 ou plus : viser des logements bi-orientés (confort climatique de l'habitat) ou présentant une alternative assurant la ventilation naturelle (aération verticale couplée à une ouverture horizontale par exemple).

Par exemple, il pourra être envisagé des coursives et ascenseur extérieurs pour permettre une organisation différentes des plateaux.

- **Prévoir systématiquement des caves dans les bâtiments collectifs présentant exclusivement des surfaces de plancher d'habitat**
- **Être attentif au traitement des rez-de-chaussée de l'habitat collectif en interface avec l'espace public :**
 - Rapport direct aux espaces ouverts au public pour les activités en rez-de-chaussée, avec des parties logements possibles en façade arrière
 - Sinon :
 - privilégier des rez-de-chaussée surélevés afin de maintenir une privatisation des espaces de vie
 - Ou peut être aussi, afin de gérer la distance entre le logement et le trottoir, et donc les regards extérieurs, il est préconisé de ménager un certain recul, qui peut se transformer en petit espace vert par exemple



Venelle piétonne et végétalisation des rez-de-chaussée permettant de limiter l'exposition aux vues

DISPOSITIONS GENERALES

➤ **Pour les projets d'habitat collectif ; la gestion des ambiances doit permettre un confort des logements en hiver comme en été**

Par exemple, des arbres à feuillages caducs seront plantés au sud et à l'ouest pour assurer une protection solaire appréciable en été tout en permettant des apports solaires passifs en hiver pour les logements

- L'électromobilité doit être prise en compte dans la conception des installations énergétiques des opérations

- Les usages intérieurs pour les toilettes ou le lavage (lave linge, vaisselle, douche)

Cependant, leur stockage ne constitue pas une compensation à l'imperméabilisation. Il convient de prêter une attention particulière à la gestion des larves et nymphes de moustiques par exemple en éliminant les eaux stagnantes permanentes, par l'addition de larvicide biologique ou par l'insertion de prédateurs naturels (poissons ou invertébrés).

ACTION 2

Limiter la pression sur la ressource en eau



Avec la multiplication des étés chauds et secs, les problématiques de mobilisation de la ressource peuvent se poser avec une acuité de plus en plus aiguë les années à venir et sur davantage de communes. Si le PLU ne peut à lui seul résoudre l'ensemble des problématiques, il peut participer à réduire la pression sur la ressource en eau notamment par la maîtrise de la consommation en eau.

- Des systèmes de récupération des eaux pluviales des toitures doivent être mis en place soit sous forme d'une citerne enterrée ou de récupérateurs d'eau de pluie, raccordés aux gouttières de l'habitation ou du bâtiment d'activité. La réutilisation des eaux de pluie pour des usages non potables peut concerner :
- Les usages extérieurs : arrosage des jardins et des espaces verts, robinet extérieur pour lavage des sols, des voitures, des engins, le nettoyage des terrasses...

DISPOSITIONS GENERALES

5- L'éco-aménagement des espaces libres

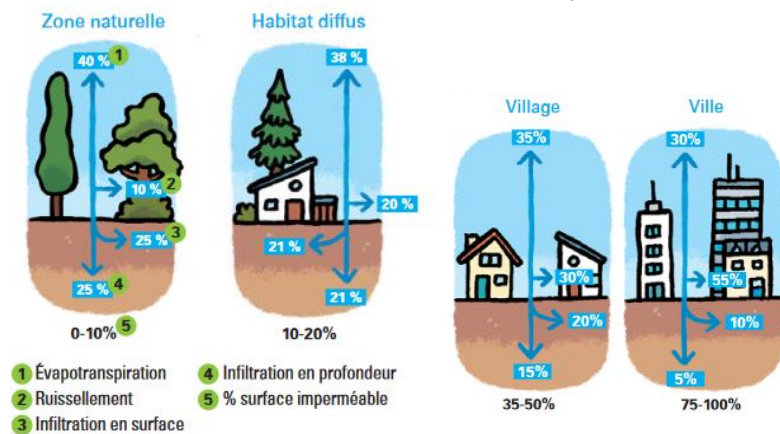
ACTION 1

Gérer les eaux pluviales dans une triple optique : maintien de la biodiversité, confort climatique et lieu d'agrément

Dans la nature, lorsqu'il pleut, 50% de l'eau de pluie s'infiltrate dans le sous-sol et va alimenter les nappes phréatiques et les rivières, tandis que 40% de cette eau s'évapore (en partie grâce aux végétaux) et retourne ainsi dans l'atmosphère. Seulement 10% de cette eau va inonder le sol. Sur un terrain aménagé, les constructions, les parkings et autres installations empêchent l'infiltration, ce qui augmente les risques d'inondation. (Source : GRAND LYON guide pratique « aménagement et eaux pluviales »)



Le maintien des eaux pluviales en surface permet de favoriser leur infiltration in situ et lutte ainsi contre l'assèchement des sols. Des sols mieux irrigués renforcent l'effet d'évapotranspiration en période estivale et donc le rafraîchissement naturel des espaces urbains.



➤ S'orienter vers une gestion intégrée de l'eau

Plusieurs techniques alternatives peuvent être combinées pour gérer les eaux pluviales de façon simple, esthétique, économique et performante.

➤ L'aménagement de noues doit être privilégié dans tous les projets

Fossés peu profonds, larges et végétalisés, ces ouvrages permettent une gestion des flux hydrauliques de façon intégrée : rétention, acheminement et infiltration des eaux pluviales.

Les noues sont dimensionnées en fonction du projet (plus ou moins larges et profondes selon la quantité d'eau à gérer), en fonction du relief du terrain d'assiette (pente ou non) et de la nature des sols (plus ou moins infiltrants).

Elles sont également aménagées en fonction du contexte plus ou moins rural ou urbain.



Exemple d'une noue de grande capacité

DISPOSITIONS GENERALES



Exemple de traitement
d'une noue pour une
ambiance urbaine



Exemple de jardins de pluie



des baches) et participe à la biodiversité dans le projet (valorisation de l'eau, diversité de la faune et de la flore sur site).

➤ **L'aménagement de « jardins de pluie »**

Cette technique alternative de gestion des eaux pluviales peut être utilisée en milieu rural comme en zone urbaine. Le jardin de pluie se présente sous la forme d'une dépression plus ou moins profonde dotée d'un aménagement paysager. Son rôle principal est de récupérer les eaux de pluie excédentaires qui s'assèchent en principe au bout de quelques jours, évitant par conséquent les inondations.

Ce type de jardins d'eau de pluie, exclusivement alimenté par les eaux pluviales, présente de nombreux avantages : il est utile et performant ; simple (inspiré de la nature), économique (coût de construction et d'entretien réduit), esthétique (évite les bassins avec

DISPOSITIONS GENERALES

ACTION 2

Privilégier l'usage des matériaux et procédés perméables dans l'aménagement des espaces libres autres que les espaces verts de pleine terre

➤ **Prévoir des matériaux perméables pour les espaces de stationnement**

Qu'elles soient couvertes ou non, les aires de stationnement sont aménagées avec des matériaux perméables pour assurer l'infiltration des eaux de pluie. Pour les places dédiées aux mobilités réduites, des matériaux de type enrobé drainant doivent être privilégiés.



Exemple à Meylan

➤ **Prévoir la végétalisation des espaces libres sur dalle sous-sol**

Lorsque les dalles sous-sols n'accueillent pas de stationnements aériens, une végétalisation (à minima partielle) sera demandée. Ces espaces rentrent dans le calcul des espaces verts exigés au règlement écrit (hors espaces de pleine terre). Pour être qualifié d'espace vert, un substrat d'une profondeur de 0,80m minimum sera demandée.



Des espaces végétalisés sur dalle, s'ils sont moins efficaces que de la pleine terre en terme de puits de carbone notamment, peuvent être support de végétalisation intéressante, allant jusqu'aux sujets de moyenne futaie par exemple.



Exemple d'espace vert sur dalle (Annecy)

6- Le maintien de la biodiversité à l'échelle des projets

ACTION 1

La végétalisation des clôtures (hors zone UA)



Une haie participe activement au maintien de la biodiversité en milieu urbain :

- Essences favorables aux espèces (abris, lieu de reproduction, source de nourriture)
- Des limites poreuses pour la faune
- Maintien des réseaux hydrographiques naturels

➤ **Penser la composition des haies végétales**

- Les haies monospécifiques et continues sur l'ensemble du pourtour des limites séparatives sont proscrites
- La plantation de haies paysagères en limites séparatives devra être privilégié. Elles seront composées d'association d'espèces végétales indigènes (voir palette végétale en annexe du règlement du PLU) avec une proportion adaptée entre les essences caduques, marcescentes, semi persistantes et persistantes. L'association d'espèces végétales florifères et fructifères, dont les périodes de floraison et de fructification s'étalent durant la saison, sera recherchée
- Les plantations d'espèces exotiques devront rester exceptionnelles et ponctuelles
- La plantation sur un ou deux rangs se fera en fonction du but recherché et de la place disponible, la haie sur deux rangs étant

plus consommatrice d'espace mais plus intéressante pour la diversité biologique, l'impression de nature, l'opacité...



RAPPEL :

- Une distance de 0,50 m, de la limite séparative doit être respectée pour les plantations dites de basses tiges (hauteur inférieure à 2m).
- Une distance de 2m minimum de la limite séparative doit être respectée pour les arbres dits de hautes tiges (hauteur supérieure à 2m).

➤ **Adapter ces orientations aux petits jardins**

- Pour les petits jardins où il est difficile de planter des haies, une méthode efficace pour agrémenter les clôtures tout en obtenant un effet de brise-vue, est de végétaliser les grillages. Plusieurs espèces, productrices de fleurs attractives pour les insectes et de baies comestibles par les oiseaux sont utilisables. Parmi celles-ci on peut citer : le lierre (*Hedera helix*), la vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*) ou encore certains chèvrefeuilles.

➤ **Proscrire les plantes envahissantes**

- Certaines plantes ont la capacité de coloniser une zone et de se propager rapidement, ce qui peut provoquer d'importantes nuisances à la biodiversité des éco systèmes.

C'est le cas notamment de la renouée du Japon.

ACTION 2

Prévenir les risques allergènes

- Lutte contre l'Ambroisie
 - valable de partout sur le territoire le rappeler dans les OAP ? -
 - L'ambroisie est une plante invasive dont le pollen est particulièrement allergisant. Pour empêcher l'apparition de cette plante et éviter la dispersion de ses graines, les déplacements de terres doivent être limités et un couvert végétal sur les terrains nus ou en friche doit être mis en place.

Certaines plantes peuvent également causer des allergies : le cyprès, le bouleau... Leur plantation doit être évitée.

7- L'intégration urbaine et le respect des ambiances du lieu

ACTION 1

Traitement de l'interface entre l'habitat collectif et l'habitat individuel environnant



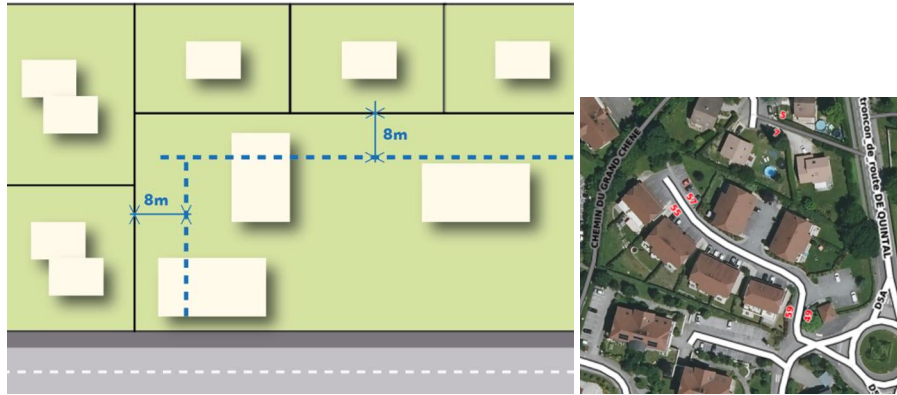
La densification des espaces déjà urbanisés est un des objectifs fixés par le Code de l'urbanisme. Toutefois, celle-ci assure une greffe adaptée au tissu dans lequel elle s'inscrit, notamment au niveau de la gestion des vis-à-vis. C'est une des conditions pour son acceptabilité.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent pour les bâtiments présentant une hauteur de façade de R+2 minimum.

- **Traiter qualitativement les limites séparatives concernées**
 - Les talus éventuels seront obligatoirement végétalisés. Si nécessaire un petit fossé sera creusé au pied de chaque talus afin de récolter les eaux de pluie.
 - Le rapport de la pente maximale à appliquer sera de 3 pour 1.
 - Dans certains cas, des plantations pourront être rendues nécessaires pour faciliter l'absorption des eaux pluviales.
- **Privilégier une implantation du bâti qui limite les vis-à-vis avec l'habitat individuel existant.**
 - L'implantation des bâtiments devra conserver des fenêtres de vue depuis les habitations existantes limitrophes (voir croquis ci-contre) : dans une bande de 8 m bordant les limites des propriétés privées voisines, les bâtiments collectifs devront

DISPOSITIONS GENERALES

présenter leur plus petit linéaire de façade donnant sur ces limites.

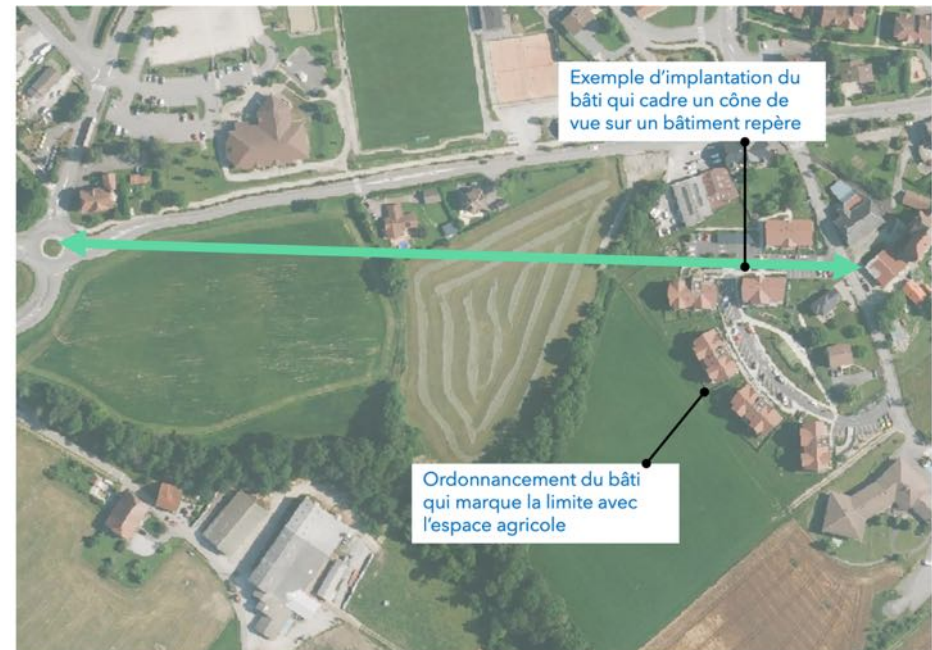


Cette disposition s'applique au droit des bâtiments principaux existants. Au droit des jardins de ces derniers, les règles de retrait du règlement écrit s'appliquent pleinement.

ACTION 2

Prendre en compte les logiques d'implantation existantes dans le parti d'aménagement

- **Assurer la mise en scène du paysage urbain**
 - Les secteurs d'aménagement à proximité de constructions anciennes devront s'inspirer des logiques d'implantation de celles-ci.
 - L'implantation des constructions doit permettre de dégager des vues sur le grand paysage, par des jeux de décalage de volume, par l'orientation des constructions.



Exemple de prise en compte de cette orientation

- **Prendre en compte l'aspect des toitures**
 - L'aspect des toitures sera pensé en cohérence avec celle des constructions voisines partageant la même destination, en termes de pentes et de teinte.
- **Traitement de vis-à-vis dans toutes les opérations**
 - Dans toutes les opérations, l'implantation des constructions sera conçue pour permettre une gestion efficace des vis-à-vis et l'intimité des espaces privés.

ACTION 3

Bien penser les accès depuis le domaine public

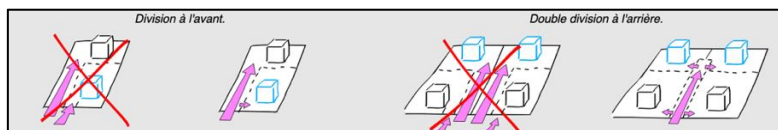


Toutes les possibilités de réunir les accès doivent être recherchées. En effet, mutualiser les accès permet :

- d'économiser l'espace sur les parcelles
- de limiter les zones d'entrées/sorties sur les voies et limiter ainsi les points de danger
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère

➤ Eviter les surfaces trop importantes dédiées aux accès :

- Privilégier l'implantation de la construction (et plus particulièrement des garages ou aires de stationnement) à proximité de la voie
- En cas de division parcellaire, privilégier une mutualisation des accès.



➤ Limiter l'imperméabilisation des sols sur les accès :

- Utiliser des matériaux perméables ou semi-perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et limiter la formation d'îlots de chaleur.

➤ Valoriser les espaces dédiés aux accès :

- Les accès peuvent être mis en valeur par différents moyens et peuvent ainsi participer au caractère arboré et paysager du site.
- Utiliser des matériaux bénéficiant de qualités esthétiques (pavés, chemins enherbés, sols stabilisés...). Le soin apporté à ces revêtements de sol permet par exemple de bien différencier l'espace public de l'espace privé et de marquer ainsi une transition, par une ambiance moins minérale.

DISPOSITIONS GENERALES

8- Les formes urbaines visées (références)

➤ Quelques définitions préalables

- **Habitat individuel groupé ou en bande :** assemblage horizontal de logements partageant au minimum un linéaire (ou partie de linéaire) de mur.
- **Habitat intermédiaire ou semi-collectif :** assemblage vertical et éventuellement horizontal de logements partageant un plancher/plafond. A la différence de l'habitat collectif, il n'y a pas d'espaces communs clos et fermés assurant la distribution des logements.
- **Habitat collectif :** assemblage de logements partageant une desserte verticale interne



Le bâti doit rechercher à s'adapter au terrain naturel et non pas l'inverse. Ainsi, l'impact visuel de l'urbanisation nouvelle sera mieux maîtrisé et les prélèvements de terre seront réduits (diminution de l'empreinte carbone liée au prélèvement et à son traitement).

Habitat intermédiaire (ou semi-collectif)

ÉCHELLE DE DENSITÉ

25-30 logements/ha

➤ EN CONFORTEMENT DE CENTRALITÉ / DANS LA PENTE



*2 niveaux de surface de plancher
+ pente
Volumétrie linéaire
Accès par escaliers extérieurs*



*2 ou 3 niveaux de surface de plancher
Volumétrie linéaire
Accès de plain pieds + escaliers extérieurs
Garages intégrés au volume principal*



DISPOSITIONS GENERALES



6 logements agglomérés horizontalement et verticalement sur dalle de garages implantés dans la pente. Accès direct aux logements assurés par des escaliers extérieurs



➤ EN CONFORTEMENT DE CENTRALITÉ / FAIBLE PENTE



2 niveaux de surface de plancher
Volumétrie linéaire
Accès par escaliers extérieurs



2 niveaux de surface de plancher + duplex
Volumétrie type plot
Accès par escaliers extérieurs



DISPOSITIONS GENERALES



Accès par coursive



ÉCHELLE DE DENSITÉ

40 logements/ha



10 logements agglomérés horizontalement et verticalement
Accès direct aux logements assurés par des escaliers extérieurs



4 à 6 logements duplex agglomérés horizontalement avec coursive intérieure à l'air libre pour desservir les entrées des logements



Principe de distribution interne des logements



DISPOSITIONS GENERALES



4 logements agrégés horizontalement et verticalement

Accès par escaliers extérieurs



Habitat individuel groupé (ou en bande)

ÉCHELLE DE DENSITÉ

25/30 logements/ha



5 logements individuels groupés



DISPOSITIONS GENERALES

Habitat collectif R+1+attique

ÉCHELLE DE DENSITÉ

45 logements/ha



15 logements collectifs en renouvellement urbain dans un secteur pavillonnaire :

- Foncier de 0,34 ha
- Hauteur : 10m au faitage



Habitat collectif R+2

ÉCHELLE DE DENSITÉ

50 logements/ha



14 logements collectifs en confortement de centre-village

- Foncier de 0,28 ha
- Hauteur : 11m au faitage



ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 1AU

ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 1AU

Comme le prévoit l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, la commune de La Terrasse a défini, parmi ses OAP, un "échancier *prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants*".

Cet échancier offre une **meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future**, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- Le caractère stratégique de la programmation de l'ouverture de certaines zones dans la mise en œuvre du projet communal,
- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées;
- Les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, ...);
- Les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés.

L'échancier proposé concerne les zones 1AU dont le classement a été motivé et justifié dans le rapport de présentation.

Comme stipulé par le Code de l'urbanisme, cet échancier reste "prévisionnel", (avec par conséquent, une part d'incertitude), car dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limités. En particulier le marché du logement constitue un élément de régulation, qui induira une temporisation « naturelle » de la production de

logements.

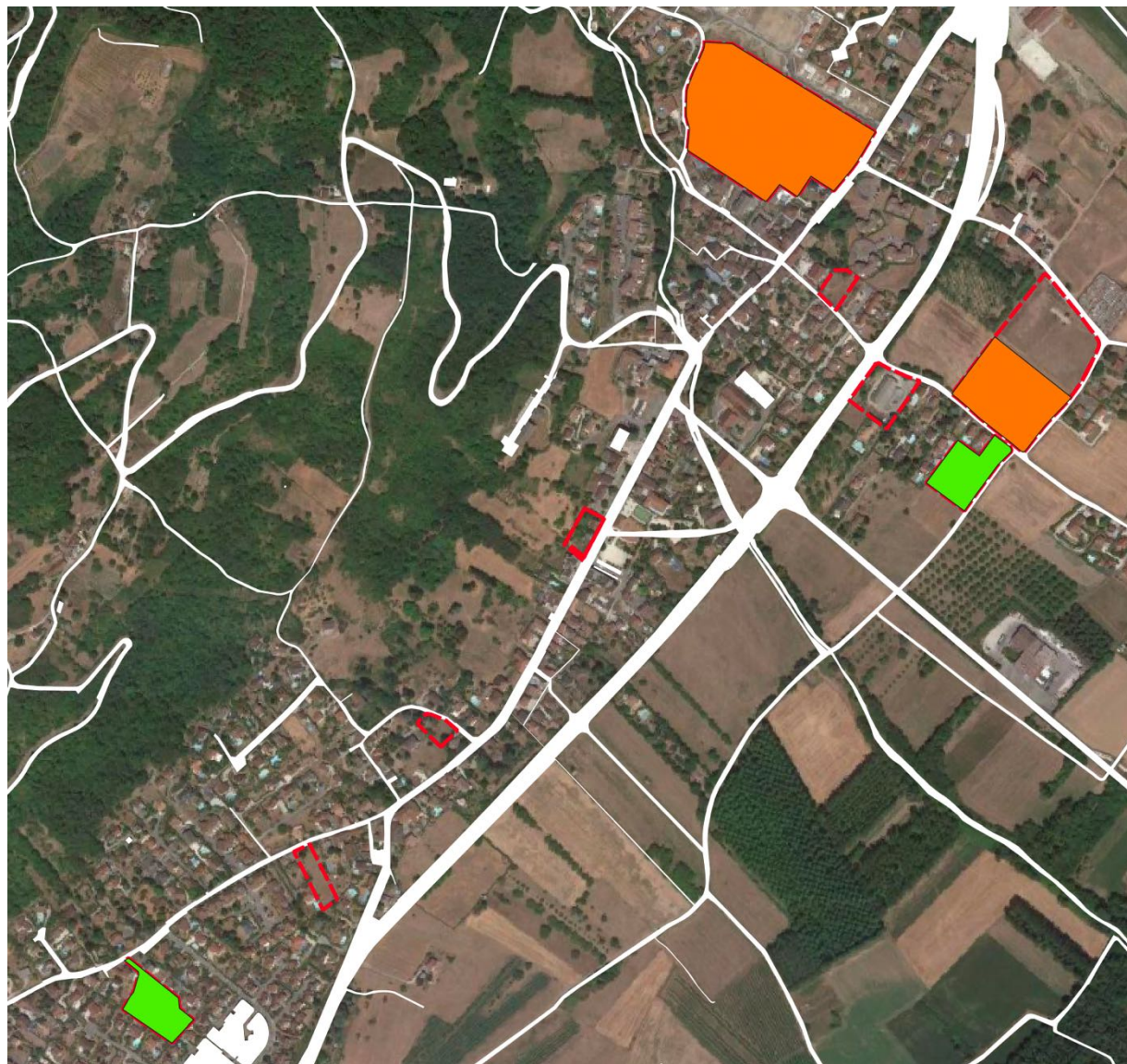
Cet échancier a été déterminé selon deux "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (+/- 10 ans) :

- Le **court terme**, pouvant se situer entre 0 et 4/5 ans à compter de l'approbation du PLU
- Le **moyen terme**, pouvant se situer à 5 ans et au-delà à compter de l'approbation du PLU

Cet échancier prévisionnel devra donner lieu à une analyse de ses résultats trois ans au plus tard après l'approbation du PLU. A l'appui de l'extrait cartographique ci-dessous, cet échancier prévisionnel est établi comme suit :

ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 1AU

ZONES A URBANISER			TERME PREVISIONNEL	
Nom	Vocation dominante	Zone	COURT	MOYEN
Chemin du Stade	Habitat	1AUB2	X	
Rue de la Cascade <i>(non représenté sur la carte)</i>	Habitat	1AUC1	X	
Site de l'ITEP	Habitat	1AUB1		X
Plaine des Sports et de Santé	Équipement	1AUE		X



OAP SECTORIELLES

OAP SECTORIELLES



OAP SECTORIELLES

OAP N°1 AVEC SCHEMA / RUE DU PORT SAINT-GERVAIS - FONCIER NON BATI -



Constats :

Emprise : 0,15 ha

Ce site ne présente pas de topographie prononcée et est au contact de volumes bâtis denses, allant de l'ancienne magnanerie au Nord, à du collectif contemporain et de l'individuel groupé.

Ce site est attractif pour une densification résidentielle, car étant à proximité des commerces et services du centre -bourg mais également de nombreux équipements.

En revanche, il présente certaines contraintes, limitant les possibilités de densification :

- Profil contraint de la rue du port Saint-Gervais (4,50m) avec impossibilité de confortement (maintien des murets anciens existants)

Objectifs d'aménagement :

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations. Il s'agit de proposer des formes bâties en harmonie avec le tissu urbain environnant.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet (zone urbaine)

Secteur UB2

RAPPEL DES PRINCIPALES SERVITUDES D'URBANISME : /

Schéma des principes d'aménagement



Programmation / formes bâties / densités

- Minimum 4 logements (soit une densité de l'ordre de 25/30 logements/ha).

Principes de gestion des mobilités



- Une voirie interne unique sera réalisée. Elle sera en impasse pour les véhicules. Une continuité piétonne sera assurée jusqu'en limite Nord du site (vers espace vert).
- L'accès sur la rue du Port Saint-Gervais sera prévue au niveau de l'accès existant de l'autre côté de ladite voie, afin de sécuriser et de limiter les intersections.
- Une continuité piétonne ouverte au public, parallèle à la rue du Port Saint-Gervais, sera assurée derrière le muret à préserver.
- Cette continuité sera aussi prolongée vers l'espace vert au Nord du site.
- Aucun stationnement le long de la rue du Port Saint-Gervais ne sera autorisé. L'ensemble des besoins en stationnement doit être assuré sur le tènement foncier de l'opération.

Principes de composition bâtie



- L'habitat intermédiaire ou individuel groupé sera privilégié.
- Un ou deux volumes maximum seront prévus (deux volumes représentés sur le schéma ci-contre).
- Les sens de faitage devront s'inspirer des bâtiments environnants.



OAP SECTORIELLES

Principes de composition paysagère



- La composition du projet devra prendre en compte la mise en scène des vues depuis l'espace public sur l'ancienne magnanerie réhabilitée.



- La majeure partie des arbres existants au Nord du site seront préservés.



- Le muret existant le long de la rue du Port Saint-Gervais sera conservé, excepté les percements nécessaires aux voiries et cheminements piétons.

Principes de gestion des déchets

La configuration du site et la programmation ne permettent pas d'inclure une gestion des déchets in situ. Des Points d'Apport Volontaires (PAV) existent à proximité (avenue de Savoie) et seront utilisés par l'opération.

Croquis d'intentions (à titre illustratif uniquement)



OAP SECTORIELLES

OAP N°2 AVEC SCHEMA / SITE DE L'ITEP - INTENSIFICATION URBAINE -



Constats :

Emprise : 3,30 ha

Le site de l'ITEP a connu une évolution majeure avec une opération récente de 37 logements individuels venue mobiliser partiellement le site initial. Cette opération n'a pas permis de constituer une trame végétale urbaine et ne propose pas de diversification des typologies de logements, aujourd'hui nécessaire pour assurer un parcours résidentiel complet à l'échelle de la commune.

L'ITEP maintient aujourd'hui son activité sur la partie restante du site, qui fait l'objet de la présente OAP. En effet, si une mutation est envisagée à terme, il convient de l'encadrer et de répondre aux enjeux communaux.

Objectifs d'aménagement :

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.

Il s'agit :

- Habiter les franges en maintenant l'esprit de parc existant aujourd'hui
- de proposer des formes bâties alliant qualité résidentielle, utilisation économe du foncier, principes bioclimatiques, et en harmonie avec le tissu urbain environnant ;
- d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Opération d'aménagement d'ensemble, couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

Son ouverture à l'urbanisation est échelonnée (voir échancier prévisionnel).

OAP SECTORIELLES

Secteur 1AUB1

RAPPEL DES PRINCIPALES SERVITUDES D'URBANISME

- Servitude de mixité sociale (30% de logements sociaux est exigé) exigé sur l'opération.
- Emplacement réservé le long de la rue de l'Orme pour confortement du profil de la voie




Programmation / formes bâties / densités

- minimum 70 logements (soit une densité de l'ordre de 30 logements/ha) dont 30% de logements sociaux
- Une mixité des formes urbaines sera imposée :
 - o Habitat groupé et/ou intermédiaire au Nord du parc linéaire
 - o Petit collectif R+1 en amont du site, au Sud du parc linéaire
 - o Collectif R+2 se rapprochant des volumétries des anciennes magnaneries au Sud

Schéma des principes d'aménagement



Principes de gestion des mobilités

 	<ul style="list-style-type: none"> - Aucun accès carrossable sur la rue de l'Orme ne sera autorisé - La desserte carrossable au Sud du parc linéaire sera assurée depuis l'accès existant sur l'avenue de Savoie. Une voie de desserte interne sera prévue. - La desserte carrossable au Nord du parc linéaire sera assurée depuis la voie de l'opération limitrophe. - Les voies de desserte interne seront en impasse pour les véhicules mais des continuités modes actifs seront obligatoires - Une partie des logements individuels ou intermédiaire au Nord pourront accéder directement depuis la rue des Sources des Combettes.
	<ul style="list-style-type: none"> - Une continuité piétonne transversale et ouverte au public sera réalisée entre la rue de la Source Bellecombette et la rue de l'Orme. - Une continuité piétonne ouverte au public sera réalisée entre la rue de l'Orme et l'avenue de Savoie, via le parc linéaire. - Une sécurisation des parcours piétons sera à assurer le long de l'avenue de Savoie.



OAP SECTORIELLES

	<ul style="list-style-type: none"> - Un regroupement des aires de stationnement en aérien des bâtiments collectifs sera recherché de telle façon à limiter les linéaires de voirie.
--	--

Principes de composition bâtie

Nota : en dehors du parc central , la possibilité de réhabiliter les bâtisses existantes sera étudiée.

	<ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments collectifs R+2 devront présenter une implantation s'inspirant de celle de l'ancienne magnanerie réhabilitée.
	<ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments collectifs R+1 à l'amont des collectifs R+2 devront s'intégrer dans la pente dominante en présentant leur plus petit linéaire de façade sur la rue de l'Orme. Cela permettra notamment de conserver les vues sur le grand paysage depuis le domaine public et de limiter l'impact visuel du bâti. - Une gestion paysagée de l'interface avec le bâti ancien limitrophe sera prévue : ainsi, les bâtiments nouveaux devront respecter une distance de 10 m minimum par rapport à la limite séparative.
	<ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments intermédiaires ou individuels groupés pourront présenter un aspect bâti de type longère reprenant les longs linéaires de toiture qui peuvent exister au centre-bourg (le sens des faitages est dessiné à titre illustratif uniquement). - Une implantation limitant les vis-à-vis depuis l'opération récente au Nord sera recherchée. - Sur la partie Nord, une gestion paysagée de l'interface avec le bâti limitrophe sera prévue : les voiries et stationnements donnant directement sur la limite seront à proscrire.

Principes de composition paysagère

	<ul style="list-style-type: none"> - Un parc linéaire ouvert au public sera aménagé au cœur de l'opération. Il devra notamment conserver certains arbres de haute tige existants. Il aura un rôle d'îlot de fraîcheur à l'échelle du centre-village.
	<ul style="list-style-type: none"> - Ce parc linéaire participera à la continuité de la trame verte entre l'amont du centre-village et la trame boisée existante le long de l'avenue de Savoie.
	<ul style="list-style-type: none"> - Plus à l'amont, un traitement végétalisé sera prévue le long de la rue de l'Orme, en accompagnement des parcours piétons

Principes de gestion des déchets

Un Point d'Apport Volontaire (PAV) sera à prévoir depuis l'avenue de Savoie.

Se référer complémentairement aux prescriptions techniques annexées au PLU.

Principes liés à la desserte par les réseaux humides

Le site est desservi par les réseaux humides.

Au regard de la programmation envisagée, il conviendra de se rapprocher de la Communauté de Communes Le Grésivaudan pour déterminer les points de raccordement sur les réseaux

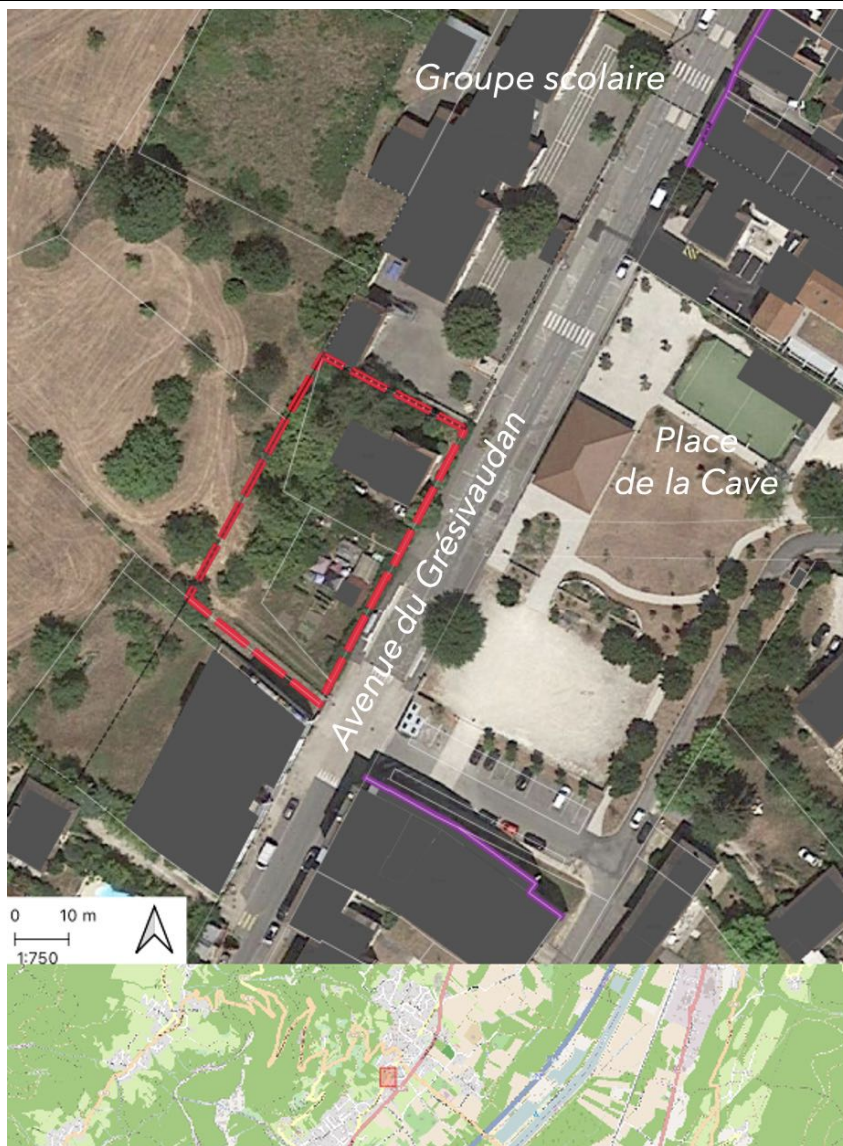
OAP SECTORIELLES

Croquis d'intentions (à titre illustratif)



OAP SECTORIELLES

OAP N°3 AVEC SCHEMA / AVENUE DU GRESIVAUDAN - INTENSIFICATION URBAINE -



Constats :

Emprise : 0,17 ha

Le site s'inscrit dans un contexte urbain constitué (déjà bâti). Son positionnement est stratégique, entre le groupe scolaire (école primaire), la place de la Cave et les services de proximité.

La commune dispose aujourd'hui de deux groupes scolaires (école maternelle et école primaire), déconnectés l'un de l'autre, engendrant des problématiques de fonctionnement : trajets des élèves plusieurs fois par jour pour le périscolaire du matin et du soir, restauration scolaire saturée, Or, le site de l'école maternelle ne peut pas être densifié pour des raisons de fonctionnement.. Il est donc nécessaire de repenser leur fonctionnement et de permettre un confortement des équipements au plus proche de l'école primaire et éviter ainsi les déplacements contraints.

Enfin, le site s'inscrit dans le contexte plus global de renouvellement urbain le long de l'avenue du Grésivaudan et de constitution d'un front urbain de plus en plus continu, bouchant les ouvertures paysagères sur le Grand Paysage.

Le site est desservi par les réseaux humides.

Objectifs d'aménagement :

L'OAP vise à :

- Résoudre les problèmes de saturation de la cantine scolaire, en créant un espace de restauration propre aux élèves de l'école élémentaire, en parallèle de la cantine de l'école maternelle
- Résoudre les problèmes d'espace pour le périscolaire matin et soir, en créant des services périscolaires propres à chacune des écoles. L'objectif est de supprimer les trajets entre les deux écoles
- répondre aux autres besoins connexes déjà identifiés (médiathèque, espace télétravail, espace jeunes, espaces aînés)

OAP SECTORIELLES

- Répondre aux différents besoins de la population (parcours résidentiels, jeunes actifs, logement d'urgence), au plus proche des commodités du centre-bourg.
- Maintenir une ouverture paysagère sur les contreforts de la Chartreuse depuis l'espace public.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet (zone urbaine)

Secteur UA2

RAPPEL DES PRINCIPALES SERVITUDES D'URBANISME

- Emplacement réservé pour logement social et équipement public
- Aménagement subordonné à la démolition de l'habitation existante (article L151-10 du Code de l'urbanisme).

Programmation / formes bâties / densités

- Le volume bâti respectera une hauteur sur l'avenue du Grésivaudan de l'ordre du R+1+C, à la fois pour assurer une continuité des épannelages avec le groupe scolaire limitrophe (fonctionnement d'ensemble) et à la fois pour préserver les vues depuis la place de la Cave. Pour rappel, les contraintes liées au PPRN limite ou rend économiquement compliqué la réalisation de stationnements en sous-sol.
- Un rez-de-chaussée d'équipements publics, directement accessible, comprenant à minima :
 - o les surfaces nécessaires au périscolaire et à la restaurant scolaire de l'école primaire.
 - o Les surfaces destinées à une médiathèque
 - o Des surfaces liées aux espaces jeunes et aux aînés (associations).

- Environ 8 logements sociaux et un logement d'urgence à l'étage.

Schéma de principe



OAP SECTORIELLES

Principes de gestion des mobilités

- Le bâtiment sera implanté en limite du domaine public. L'accès au rez-de-chaussée d'équipement prévu directement depuis l'espace public.
- Un accès complémentaire pour l'espace restauration/périscolaire sera prévu directement depuis la cour de l'école primaire.



Principes de composition bâtie



- Un bâtiment R+1+C sera implanté en limite du domaine public.

Principes de composition paysagère



- Une interface non bâtie sera assurée au Sud. Elle présentera une profondeur de 5 m minimum. Additionnée à la largeur de l'accès existant en limite Sud, cette trouée ouverte sur le versant vert de la Chartreuse présentera une largeur totale d'environ 10 m.
- L'arrière du projet fera l'objet d'un traitement paysager assurant la jonction avec le versant vert de la Chartreuse.

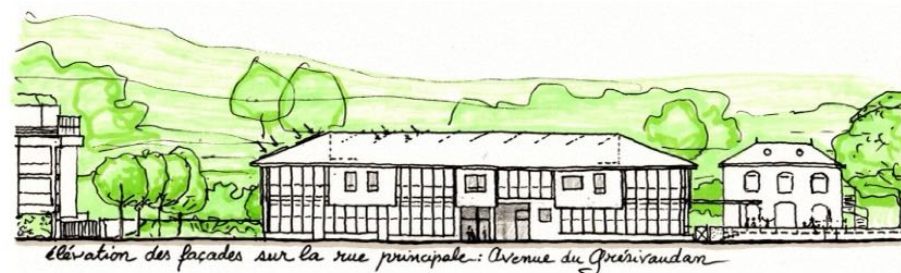


Principes de gestion des déchets

Un Point d'Apport Volontaire (PAV) sera à prévoir depuis l'avenue du Grésivaudan.

Se référer complémentirement aux prescriptions techniques annexées au PLU.

Croquis d'intention (à titre illustratif uniquement)



source : Xavier Minart - architecte DPLG

OAP SECTORIELLES

OAP N°4 DE DENSITE / RUE DE L'ÉCLUSE - FONCIER NON BATI -



Constats :

Emprise : 0,13 ha

Le site s'inscrit dans un contexte urbain sensible, dans le parc d'une maison bourgeoise.

Le site est desservi par les réseaux humides.

Objectifs d'aménagement :

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant toutefois à assurer une « dialogue » urbain avec la maison bourgeoise existante.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet (zone urbaine)

Secteur UB2

RAPPEL DES PRINCIPALES SERVITUDES D'URBANISME

- /

Programmation / formes bâties / densités

- Minimum 4 logements individuels groupés ou intermédiaires (densité cible de 30 logements/ha), dans un seul volume bâti.

Principes de gestion des déchets

La programmation ne nécessite pas d'inclure une gestion des déchets in situ. Des Points d'Apport Volontaires (PAV) existants à proximité seront utilisés par l'opération.

OAP SECTORIELLES

OAP N°5 DE DENSITE / RUE DU FOUR - FONCIER NON BATI -



Constats :

Emprise : 0,20 ha

Secteur situé dans le pôle préférentiel de densification

La configuration du site contraint cependant l'aménagement : environ 20-25 de largeur. Ainsi, en intégrant la voie de desserte et les retraits vis-à-vis des limites extérieures, les profondeurs de lots sont plus adaptés à l'habitat individuel groupé.

Le site est desservi par les réseaux humides.

Objectifs d'aménagement :

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en restant sur des hauteurs bâties limitées tenant ainsi compte de la faible profondeur du terrain et ainsi limiter les vis-à-vis.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet (zone urbaine)

Secteur UB2

RAPPEL DES PRINCIPALES SERVITUDES D'URBANISME : /

Programmation / formes bâties / densités

- Minimum 4 logements intermédiaires ou individuels groupés (soit une densité de l'ordre de 25 logements/ha). Cette densité cible est liée aux contraintes de desserte du site (terrain longitudinal).

Principes de gestion des déchets

La programmation ne nécessite pas d'inclure une gestion des déchets in situ. Des Points d'Apport Volontaires (PAV) existents à proximité seront utilisés par l'opération.

OAP SECTORIELLES

OAP N°6 AVEC SCHEMA / RUE DE LA CASCADE - FONCIER NON BATI -



Constats :

Emprise : 0,47 ha

Secteur **hors** pôle préférentiel de densification.

Ce site est très contraint par une impossibilité d'élargissement de l'accès sur le domaine public (accès de 4m de profil). Le profil de l'accès ne permettant pas à deux véhicules de se croiser, et que le linéaire de voirie sera supérieur à 50m, une aire de retournement sera aussi nécessaire. Les flux générés doivent donc rester limités, d'où l'absence ici d'objectif ambitieux de densification.

Toutefois, une OAP est proposée ici :

- pour mieux optimiser un foncier non bâti important ceinturé de constructions.
- Pour mutualiser l'accès sur le domaine public, seule solution technique envisageable ici.

Le site est desservi par les réseaux humides.

Objectifs d'aménagement :

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en restant sur des hauteurs bâties limitées tenant ainsi compte de son imbrication dans le tissu pavillonnaire.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

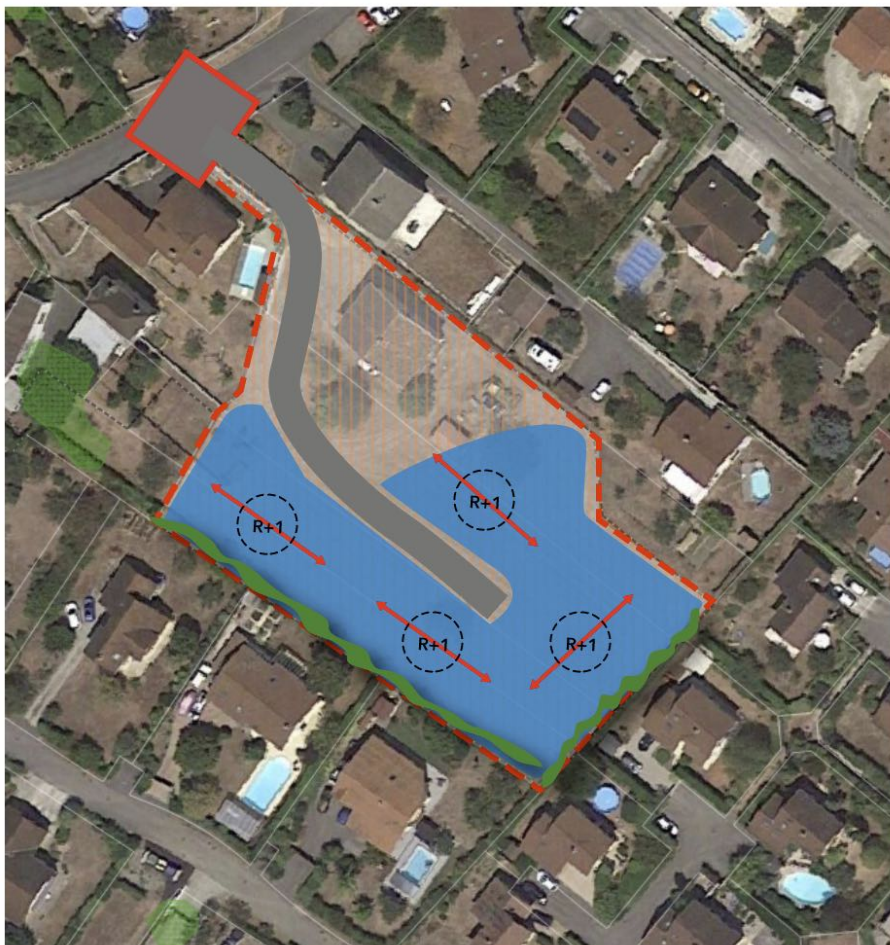
Opération d'aménagement d'ensemble

Secteur 1AUC1

RAPPEL DES PRINCIPALES SERVITUDES D'URBANISME : /

OAP SECTORIELLES

Schéma des principes d'aménagement



Programmation / formes bâties / densités

- Minimum 5 logements individuels groupés (soit une densité de l'ordre de 15 à 20 logements/ha hors bâtiment existant).
- Les évolutions (extensions, annexes), ne sont pas soumises aux dispositions de la présente OAP. Dans ce cas, ce sont les dispositions de la zone UC1 qui s'appliquent.

Principes de gestion des mobilités



- Une voie de desserte unique sera prévue, reprenant l'accès existant depuis la rue de la Cascade. Elle sera en impasse pour les véhicules.
- Une aire de retournement sera prévue au sein de l'opération.

Principes de composition bâtie



- Les bâtiments individuels groupés pourront présenter un aspect bâti de type longère reprenant les longs linéaires de toiture.
- Une composition limitant les vis-à-vis depuis l'habitat existant limitrophe sera recherchée notamment en traitant les limites de fond de parcelles par un principe de haies vives.

Principes de gestion des déchets

La programmation ne nécessite pas d'inclure une gestion des déchets in situ. Des Points d'Apport Volontaires (PAV) existant à proximité seront utilisés par l'opération



OAP SECTORIELLES

Croquis d'intentions (à titre illustratif)



OAP SECTORIELLES

OAP N°7 AVEC SCHEMA / CHEMIN DU STADE - FONCIER NON BATI -



Constats :

Emprise : 0,55 ha

Le terrain présente l'avantage de ne pas avoir de déclivité (meilleure gestion des terrassements) et est aujourd'hui enclavé entre des habitations, une voirie et un chemin d'accès.

Ce secteur, en extension de l'enveloppe urbaine, est mobilisé au regard de son caractère contraint pour l'agriculture :

- Profondeur limitée (entre 30 et 60m de distance entre les habitations existantes et le chemin du Stade)
- Terrain non déclaré à la PAC.

Le périmètre proposé permet de conserver un foncier agricole homogène au Sud.

Objectifs d'aménagement :

L'OAP vise à assurer la densification de cet espace en extension de l'urbanisation, tout en ménageant l'interface avec la zone agricole.

Limiter la mobilisation de foncier en extension de l'enveloppe urbaine pour des projets présentant un intérêt général (logement social).

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Opération d'aménagement d'ensemble, couvrant la totalité du périmètre de l'OAP. Un redimensionnement du chemin du Stade sera nécessaire.

Secteur 1AUB2

RAPPEL DES PRINCIPALES SERVITUDES D'URBANISME

- Emplacement réservé pour logement social (minimum 20 logements sociaux est exigé)

OAP SECTORIELLES

Schéma des principes d'aménagement



Programmation / formes bâties / densités

- Minimum 20 logements intermédiaires et/ou individuels groupés en bande. Une densité de l'ordre de **40 logements/ha** sera imposée à l'échelle de l'opération.

Principes de gestion des mobilités

	<ul style="list-style-type: none"> - Une voie de desserte unique sera prévue, reprenant l'accès existant* depuis le chemin du Stade. Elle sera en impasse pour les véhicules. Le chemin du Stade pourra nécessiter un redimensionnement en vue de l'aménagement du site. * Cet accès pourra être légèrement dévié selon le plan de composition proposé mais devra assurer le maintien de l'accès aux habitations existantes.
	<ul style="list-style-type: none"> - Une continuité piétonne ouverte au public sera prévue entre la voie de desserte interne et la rue du Port Saint Gervais, permettant ainsi un accès facilité à la plaine des sports
	<ul style="list-style-type: none"> - Une aire de stationnement mutualisée en aérien des bâtiments intermédiaire et/ou collectifs sera recherchée.

Principes de composition bâtie

	<ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments intermédiaires ou petit collectif horizontal (R+1 de hauteur de façade), seront prévus en partie Est. - Une composition limitant les vis-à-vis depuis l'habitat existant limitrophe sera recherchée : <ul style="list-style-type: none"> o Soit par une implantation présentant le plus petit linéaire de façade donnant sur les propriétés bâties limitrophes. o Soit en respectant un retrait de 8m minimum vis-à-vis de ces limites.
	<ul style="list-style-type: none"> - L'habitat individuels groupés et/ou intermédiaire seront prévus en interface avec le chemin du Stade et la zone agricole, afin de conserver une transition progressive. <i>Le nombre de bâtiments est représenté à titre indicatif dans le schéma ci-contre.</i> - Une composition limitant les vis-à-vis depuis l'habitat existant limitrophe sera recherchée, en assurant un retrait plus important du bâti, par exemple par l'intermédiaire de la continuité piétonne.

OAP SECTORIELLES

Principes paysagers

Une interface paysagère avec la zone agricole au Sud sera à prévoir.

Principes de gestion des déchets

Un Point d'Apport Volontaire (PAV) sera à prévoir depuis le chemin du Stade.

Se référer complémentairement aux prescriptions techniques annexées au PLU.

Principes liés à la desserte par les réseaux humides

Le site est raccordable aux réseaux humides depuis la rue du Port Saint-Gervais. Le raccordement sera donc fait obligatoirement depuis cette voie, par exemple en profitant de l'emprise nécessaire à la continuité piétonne.

Croquis d'intention (à titre illustratif)



OAP SECTORIELLES

OAP N°8 AVEC SCHEMA / RUE DU PORT SAINT-GERVAIS - COTE CHONAS - INTENSIFICATION URBAINE -



Constats :

Emprise : 0,45 ha

Site déjà artificialisé, pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain sur la durée du PLU.

Le site est desservi par les réseaux humides depuis la rue du Port Saint-Gervais.

Objectifs d'aménagement :

L'OAP vise à encadrer le futur renouvellement urbain de ce site, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations. Il s'agit de proposer des formes bâties en harmonie avec le tissu urbain environnant.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet (zone urbaine)

Secteur UB2

RAPPEL DES PRINCIPALES SERVITUDES D'URBANISME

- Servitude de mixité sociale (30% de logements sociaux est exigé)

Programmation / formes bâties / densités

- 16 logements (soit une densité de l'ordre de 35 logements/ha) dont 30% de logements sociaux

OAP SECTORIELLES

Schéma des principes d'aménagement



Programmation / formes bâties / densités

- 15 logements (soit une densité de l'ordre de 30 logements/ha) dont 30% de logements sociaux

Principes de gestion des mobilités



- Une voie de desserte unique sera prévue, reprenant l'accès existant depuis le chemin du Stade. Elle sera en impasse pour les véhicules. Par dérogation aux dispositions générales des OAP, il ne sera pas demandé ici de continuité piétonne.

Principes de composition bâtie



- Des bâtiments collectifs et/ou intermédiaires en R+1 seront proposés (deux volumes maximum).



- Les bâtiments s'implanteront perpendiculairement à la RD1090 pour limiter les nuisances sonores des futurs logements.



- Une continuité piétonne ouverte au public existe en contrebas de la RD1090. Une connexion avec ce parcours public.

Principes de composition paysagère



- L'interface avec la RD1090 sera paysagée.
- Les arbres de haute tige existants seront conservés.



- Le muret existant le long de la rue du Port Saint Gervais sera conservé.

Principes de gestion des déchets

Un Point d'Apport Volontaire (PAV) sera à prévoir depuis la rue du Port Saint-Gervais.

Se référer complémentairement aux prescriptions techniques annexées au PLU.

OAP SECTORIELLES

Croquis d'intentions (à titre illustratif)



OAP SECTORIELLES

OAP N°9 AVEC SCHEMA / PLAINE DES SPORTS ET DE SANTÉ - INTENSIFICATION URBAINE ET FONCIER NON BATI-



Constats :

Emprise : 2,35 ha (dont 1,15ha déjà artificialisé)

La commune ne dispose pas aujourd'hui d'équipement sportif adapté aux pratiques scolaires et des associations sportives. Notamment, la pratique des sports de ballon en salle n'est pas possible dans l'actuelle salle polyvalente du centre-bourg, dont l'évolution est fortement encadrée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRNP). C'est également le cas du terrain de football (déjà implanté sur le site), qui doit être réaménagé pour répondre aux besoins. D'autres besoins ont été identifiés via une concertation avec les habitants (sports à roulettes, ...).

L'aménagement de la plaine des sports, à proximité des zones d'habitat mais légèrement excentrée, rentre dans ce cadre.

Par ailleurs, la commune fait face aujourd'hui à un déficit d'accueil de professions libérales en lien avec la santé. Les locaux aujourd'hui disponibles se situent sur la place de la Cave, en rez-de-chaussée d'un immeuble avec aucune possibilité de confortement. Les besoins se situent notamment au niveau des professions médicales et des soins infirmiers.

Objectifs d'aménagement :

Définir un projet en limitant strictement la consommation d'espace aux besoins identifiés

Répondre aux besoins des pratiques scolaires, des associations sportives, et aux aspirations de la population.

Répondre aux besoins en matière de santé.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Ouverture au coup par coup possible.

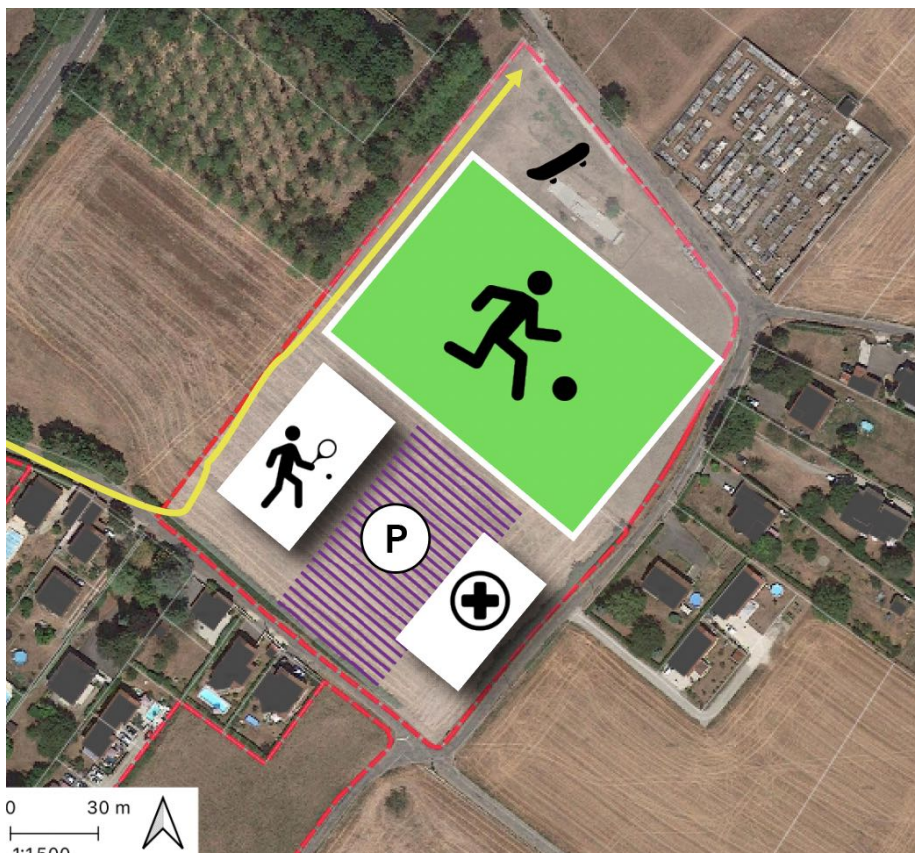
OAP SECTORIELLES

Secteur UE et 1AUE

RAPPEL DES PRINCIPALES SERVITUDES D'URBANISME

- Emplacement réservé sur la zone 1AUE.

Schéma des principes d'aménagement



La localisation des différentes occupations du sol projetées dans l'OAP est représentée ici à titre indicatif uniquement : elles peuvent être prévues indifféremment sur la zone UE et/ou sur la zone 1AUE.

Programmation / formes bâties / densités



Le terrain de football sera réaménagé (implantation indicative sur le schéma ci-contre). Il ne sera pas prévu de gradins.



Une salle de sports et des vestiaires sera réalisée.



Une maison de santé sera réalisée.



Aménagement d'un parking paysager en entrée de site depuis la rue du Port Saint-Gervais. Ce parking, réalisé en matériaux perméables, sera planté. Sa capacité sera d'environ 50 places et répondra de manière mutualisée aux différentes occupations du site.



Une aire sportive et/ou loisirs de plein air sera aussi prévue. Elle pourrait accueillir notamment un skate-park (à titre indicatif). Implantation indicative sur le schéma ci-contre.



Une accessibilité modes actifs sécurisée depuis la rue du Port Saint Gervais sera réalisée, notamment pour les trajets scolaires.

Principes liés à la desserte par les réseaux humides

Le site est raccordable aux réseaux humides depuis la rue du Port Saint-Gervais. Le raccordement sera donc fait obligatoirement depuis cette voie.

OAP THEMATIQUES

OAP THEMATIQUES

OAP A TRAME VERTE ET BLEUE

Préambule

L'article L151-6-2 du code de l'urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».

Au titre de l'évaluation environnementale, la commune de LA TERRASSE fait le choix d'inscrire des prescriptions et recommandations sur les trames verte et bleue dans une OAP thématique dédiée.

La présente OAP traite à ce titre de la préservation des structures paysagères qui font l'identité de la commune, supports de biodiversité et d'un cadre de vie de qualité.

L'objectif est de guider le pétitionnaire vers un projet garantissant le maintien des continuités écologiques du territoire et sa diversité de paysages, tout en structurant leur reconquête.

Cette OAP s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Elle a pour objectif de décliner certaines orientations du PADD, de compléter le règlement sur cette thématique et de promouvoir des exemples de mise en œuvre. Ses principes sont non contradictoires et complémentaires avec les OAP de secteurs.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique trame verte et bleue (l'OAP TVB) a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, de renforcer la place de la nature et de l'eau au sein de la commune de LA TERRASSE. Elle est ainsi porteuse d'un projet de territoire qui favorise le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour l'homme.

Elle traduit les grandes orientations définies dans le PADD et décline les objectifs et orientations d'aménagement à mettre en œuvre par tout projet dans la commune pour valoriser la trame verte et bleue et la biodiversité.

Objectifs généraux

Instaurée par les lois d'Engagement National pour l'Environnement (ENE), « La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant, à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines et notamment agricoles, en milieu rural » - source, code de l'environnement.

La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques sont un enjeu fort du projet communal, indispensable pour la biodiversité du territoire ainsi que pour la construction d'un territoire urbain durable.

Eu égard aux nombreuses fonctions et services rendus par le trame verte et bleue, cette orientation d'aménagement et de programmation thématique, en lien avec les orientations du PADD, vise à répondre à plusieurs objectifs :

- Assurer la préservation et la restauration des continuités écologiques sur la commune, à l'échelle du grand territoire, mais également au sein des milieux urbains, au service des espèces ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants et l'attractivité de la ville, par des espaces végétalisés contribuant à la qualité paysagère, propices aux loisirs et atténuant la pollution de l'air.
- Développer la présence du végétal, en favorisant la diversité des strates (arborescente, arbustive, herbacée) et des espèces locales, dans les milieux naturels, agricoles mais aussi urbains ;
- Réguler le climat urbain, en luttant notamment contre les

phénomènes d'îlots de chaleur ;

- Limiter l'imperméabilisation des sols, pour favoriser l'infiltration et éviter les phénomènes de ruissellement

Composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB)

La trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle nationale, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, et donc d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre de nombreux services à l'homme.

Elle est constituée de :

- **réservoirs de biodiversité** : siège d'une biodiversité importante, remarquable et ordinaire, ils regroupent les espaces inventoriés ou protégés ;
- **corridors écologiques** : ce sont des relais entre les réservoirs de biodiversité, qui permettent le cheminement de la faune et la dispersion de la flore. Ils peuvent être de 3 types :
 - * **les corridors paysagers** : souvent larges, peu altérés et supports de plusieurs sous-trames (par exemple milieux associés à un cours d'eau et sa vallée alluviale, associant les sous-trames aquatiques, boisées, prairiales et zones humides). Ce sont généralement les plus fonctionnels et sont encore peu contraints par l'urbanisation ;
 - * **les corridors linéaires** : souvent réduits en largeur ou à une seule sous-trame (par exemple un ruisseau traversant un centre-ville, une haie au milieu de grandes cultures). Ils sont en général assez contraints, étroits et plus exposés au dérangement qu'un corridor de type paysager ;
 - * **les corridors en « pas japonais »** : constitués d'un alignement disjoint de reliques de milieux favorables. Ils sont très fragmentés et nécessitent une restauration afin de retrouver leur fonctionnalité.

Les espaces agro-naturels communs contribuent à la fonctionnalité écologique de la trame verte et bleue. Bien que leur intérêt écologique puisse être altéré par les pratiques agricoles, la présence d'infrastructures de transport, le mitage par l'habitat, ils favorisent la connexion entre les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques). Ils se déclinent en plusieurs sous-trames suivant les types de milieux favorables à certains groupes d'espèces (forestiers, prairiaux, agricoles ...).

La nature n'est pas absente des espaces bâtis et urbanisés. Par essence, la biodiversité s'y distingue des grandes zones naturelles et, d'une manière générale, l'intérêt écologique y est moindre. Pour autant, la nature est présente contribue à un cadre de vie apaisant et plus sain. Elle est nécessaire à l'accompagnement de la « ville dense » et participe en ce sens au bien-être des habitants.

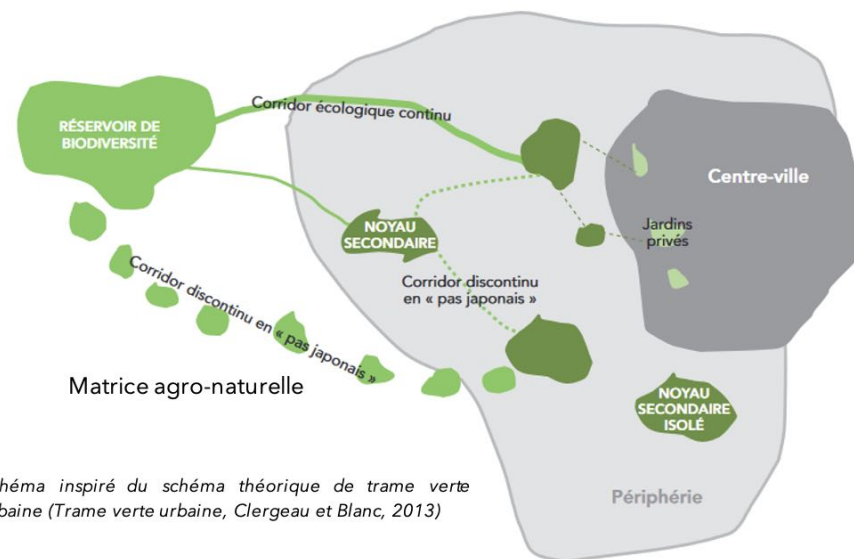


Schéma inspiré du schéma théorique de trame verte urbaine (Trame verte urbaine, Clergeau et Blanc, 2013)

Rappel du diagnostic/enjeux de LA TERRASSE

La grande trame verte et bleue

La commune de La Terrasse bénéficie de la présence de vastes espaces naturels, riches et variés, abritant des habitats, de la flore et de la faune protégés, et des espèces de nature ordinaire, qui constituent le socle naturel du territoire.

Les milieux naturels, agricoles et forestiers qui couvrent le territoire communal constituent des **sous-trames** pouvant être utilisées par les espèces pour se déplacer. Les boisements et prairies sont plus perméables que les grandes cultures au sein desquelles seules les haies (peu présentes sur la commune) et bandes enherbées sont réellement exploitables pour le déplacement et l'accueil de la faune. Il convient, dans ces espaces, de limiter l'artificialisation du sol et de préserver l'usage agricole contribuant à la préservation d'espaces naturels et semi-naturels comme les prairies ou les infrastructures agro-écologiques (haies, bandes enherbées, bocages, arbres isolés et bosquets, mares, zones humides, bords des cours d'eau ...).

La TVB de La Terrasse est composée des éléments suivants :

- **les réservoirs de biodiversité** regroupent les espaces inventoriés ou protégés tels que les bords de l'Isère et les Balmes et falaises orientales de Chartreuse à l'ouest, l'Espace Naturel Sensible des « Forêts alluviales du Grésivaudan », les zones humides et les pelouses sèches issues des inventaires départementaux réalisés par le CEN Isère (AVENIR), les boisements de pente situés à l'ouest de la commune ... Ils doivent être protégés pour en garantir l'intégrité ;
- **les corridors écologiques** : 2 corridors paysagers d'intérêt régional reliant les boisements des pentes de la Chartreuse aux boisements alluviaux au bord de l'Isère ont été identifiés à l'échelle du SCoT (corridor

n°1 et n°2) au nord du territoire communal. Ils sont complétés par le ruisseau de La Terrasse, très dégradé et contraint dans sa partie aval et le ruisseau du Carré très altéré à la jonction avec la RD1090 et sous l'A41. Le patch discontinu de pelouses sèches constitue quant à lui un corridor en pas japonais potentiel tout du long des pentes de la Chartreuse. Les corridors sont des milieux ayant en l'état une connectivité écologique satisfaisante qu'il faut préserver, voire conforter.

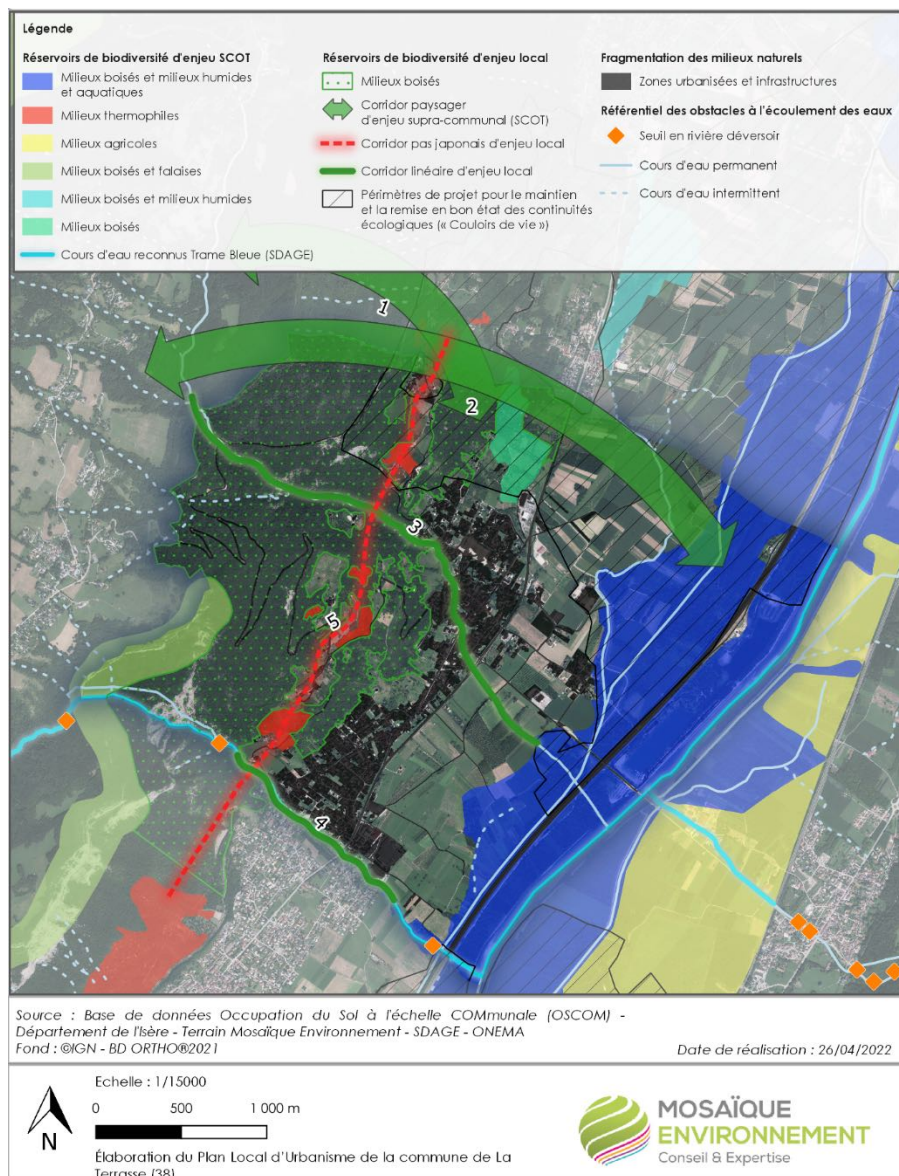
La Nature en ville / trame verte et bleue urbaine

La nature en ville est une des composantes structurantes du développement du territoire communal. Elle est support d'espaces de calme, de lien social et de loisirs constituant pour les habitants des espaces verts de proximité, des lieux de rencontre et favorise l'adaptation au changement climatique. Elle comprend les espaces verts, les parcs, les jardins privés, les cœurs d'îlots, les massifs arbustifs et pelouses, les arbres d'alignement... qui correspondent à une nature introduite, organisée et gérée par l'homme. Mais la nature en ville peut également être sauvage (délaissés de bords de routes, parcelles en friche...).

Cette offre reste à préserver, voire compléter pour permettre à la commune de bénéficier d'espaces de respiration facilement accessibles ainsi que d'un cadre de vie le plus agréable possible. Outre la préservation de la biodiversité, elle assure également de nombreux services environnementaux : une meilleure régulation des températures dans la ville, la maîtrise du risque inondation ou encore la conservation de la biodiversité ou une redynamisation de l'agriculture des aires urbaines...

En ce sens, chaque projet d'urbanisation, quel que soit sa localisation dans la commune, a un rôle à jouer dans le renforcement de la présence de la trame verte et bleue urbaine. Divers éléments tels que l'urbanisation, les infrastructures routières, ainsi que la monoculture intensive, viennent fragmenter ou fragiliser le bon fonctionnement de ce réseau écologique.

Le projet porté par le PLU de LA TERRASSE devra contribuer à préserver et à remettre en bon état ces continuités écologiques.



OAP THEMATIQUES

La trame verte et bleue de LA TERRASSE représente l'armature naturelle composée des continuités écologiques, terrestres et aquatiques. Support de vie, d'usages et véritable atout du territoire communal, elle permet d'encadrer le développement urbain en préservant et en valorisant les espaces paysagers et naturels. Elle a également une fonction de support de l'activité agricole qui la pérennise et la valorise.

Le développement de la nature en ville répond quant à lui aux enjeux de la biodiversité tout en étant bénéfique aux habitants qui souhaitent de plus en plus une relation quotidienne à la nature. En effet, s'ils constituent en premier lieu des réservoirs de biodiversité, les espaces de nature sont également des lieux d'agrément, des sources de dépollution de l'air, de rafraîchissement, d'amélioration de la qualité de l'eau et des sols, des supports pour le développement du lien social, des déplacements actifs et pour la valorisation du patrimoine et du paysage local.

L'objectif global de préservation de l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue est affirmé dans les orientations du PADD. Pour atteindre cet objectif, des outils réglementaires, dédiés ou non, ont été définis dans le PLU. En complément, la présente OAP formule des recommandations propres à chaque composante de la trame verte et bleue qui définissent des principes à respecter pour toutes les opérations d'aménagement et de construction admises dans les différents types d'espaces.

L'OAP « trame verte et bleue » est transversale et permet de mettre en relation tous les éléments de nature susceptibles d'être supports de services rendus à l'homme. Elle vise une approche globale et fonctionnelle de l'aménagement qui intègre la biodiversité remarquable et ordinaire. Elle s'appuie sur la mise en réseau des grandes entités naturelles présentes sur le territoire et sa prolongation jusque dans l'espace bâti par un maillage d'espaces végétalisés et une plus grande place laissée à l'eau.

L'OAP trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de

biodiversité à l'échelle de La Terrasse et de concourir à son amélioration, en préservant et en remettant en état les continuités écologiques du territoire. Elle prend également en compte les activités humaines et les pratiques citoyennes ainsi que la gestion de la lumière artificielle

Pourquoi mettre en place une OAP « Trame Verte et Bleue » ?

La mise en place d'une OAP thématique « Trame verte et bleue » répond à une volonté d'apporter un certain nombre de mesures de protection et de mise en valeur complémentaires au règlement et au zonage du PLU.

Les orientations d'aménagement liées à la biodiversité et aux paysages ont pour objectif d'énoncer les éléments pour lesquels une attention particulière doit être portée sur le devenir possible, ou souhaitable, et sur la diversité des milieux et des espèces présentes. Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire, aux aménagements et occupation du sol ainsi qu'aux constructions ou rénovations.

Les objectifs, parfois déclinés plus spécifiquement à l'intérieur des OAP sectorielles porteuses des projets d'aménagement, sont les suivants :

- **Conforter le rôle écologique de la trame verte et bleue pour préserver la biodiversité :** l'objectif est de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques afin de maximiser la qualité et la fonctionnalité des milieux naturels de La Terrasse. Cela implique de préserver et respecter l'intégrité des espaces et des espèces remarquables et ordinaires existants, développer la part de nature dans les projets d'urbanisation et augmenter la biodiversité dans les milieux agricoles et urbains;
- **Perpétuer les services environnementaux rendus :** l'augmentation de la part du végétal sur la commune, spécifiquement dans l'espace bâti, participe de la qualité de vie et de la santé des habitants, contribue à l'adaptation du territoire au changement climatique (îlots de fraîcheur, puits de carbone), favorise la restitution au cycle de l'eau en augmentant l'infiltration, diminue les risques en limitant le ruissellement ...

- **Participer à l'amélioration de la qualité du cadre de vie :** complémentaire des espaces bâtis, la trame verte et bleue facilitera l'acceptation de la densité urbaine en permettant la préservation d'une offre d'espaces de respiration. Lorsque ce sera possible et pertinent, elle devra contribuer à mettre en relation (paysagère, fonctionnelle ...) quartiers et hameaux, **notamment en jouant un rôle de support des modes actifs.**

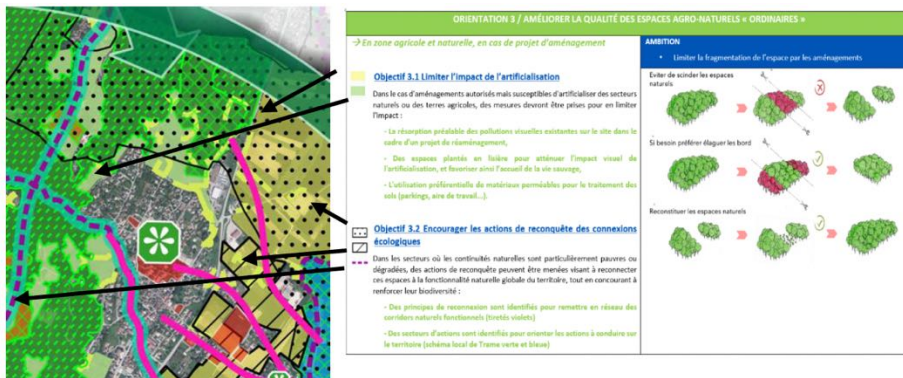
Lorsque ce sera compatible avec les enjeux écologiques, elle pourra devenir un véritable espace de vie du quotidien. Il faudra pour cela en faciliter l'accès, en favoriser l'appropriation par les habitants et la compléter là où elle est absente ou discontinuée.

Mode d'emploi de l'OAP « Trame Verte et Bleue »

L'OAP TVB définit des orientations et des objectifs constituant une traduction du volet environnemental du PADD, pour dessiner un projet de territoire laissant une large place à la nature.

Elle est composée d'un document écrit et d'un document graphique : le document écrit fixe des orientations qui s'appliquent aux composantes du territoire identifiées par le document graphique.

Les symboles illustrés en début de chaque orientation renvoient au document graphique. L'orientation va s'appliquer sur les composantes du territoire identifiées par le symbole sur le document graphique.



Protéger les réservoirs de biodiversité

- Protéger les réservoirs de biodiversité majeurs
- Protéger les réservoirs de biodiversité d'enjeu local
- Protéger les zones humides
- Préserver les grands boisements
- Protéger les pelouses sèches
- Protéger les cours d'eau et leurs abords

Préserver les corridors écologiques

- Préserver les corridors fonctionnels majeurs
- Préserver et restaurer les corridors locaux

Mettre en réseau et renforcer le patrimoine naturel

- Renforcer la grande trame naturelle verte et bleue
- Préserver des espaces de transition au contact du bâti
- Protéger les haies

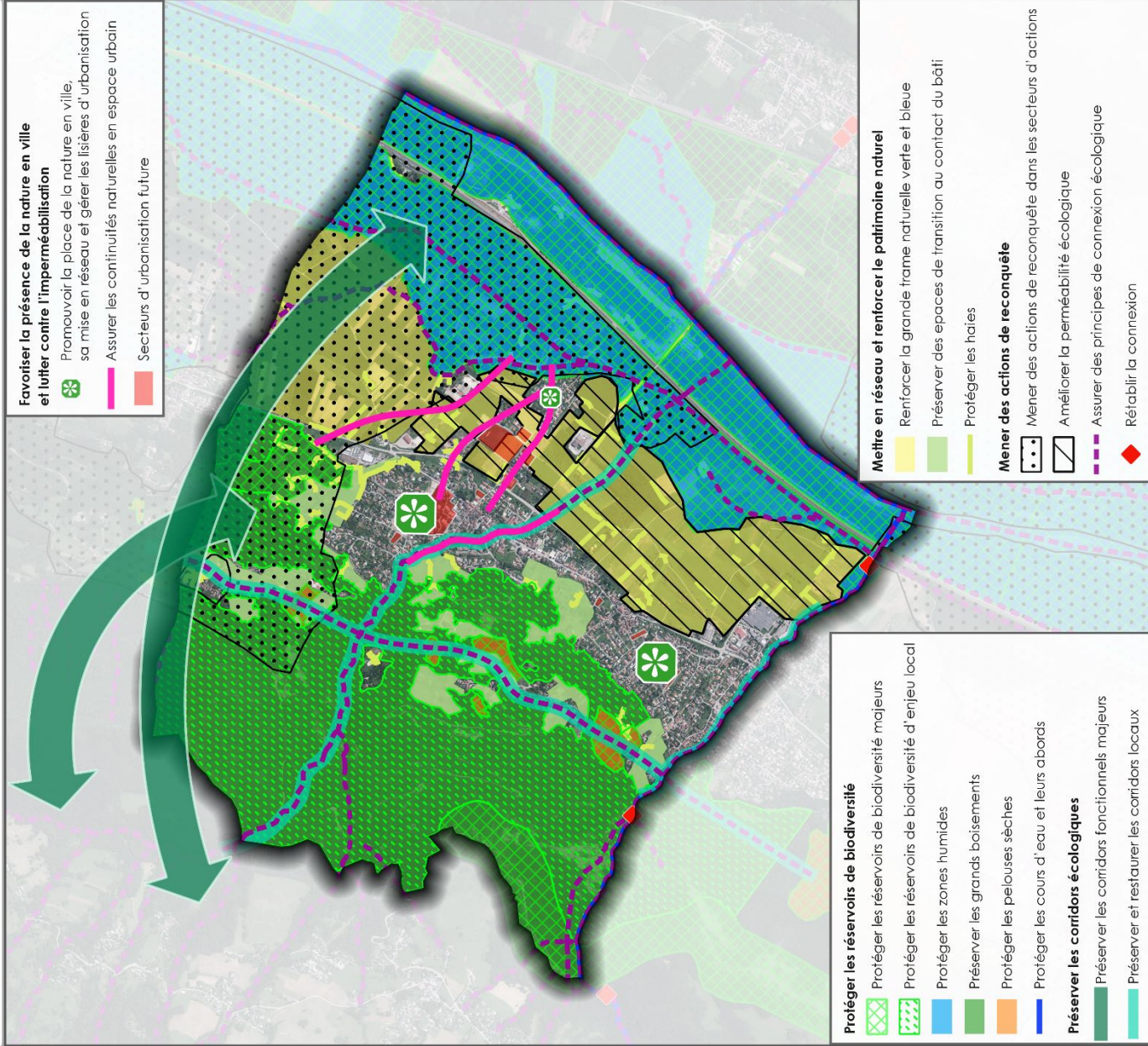
Mener des actions de reconquête

- Mener des actions de reconquête dans les secteurs d'actions
- Améliorer la perméabilité écologique
- Assurer des principes de connexion écologique
- Rétablir la connexion

Favoriser la présence de la nature en ville et lutter contre l'imperméabilisation

- Promouvoir la place de la nature en ville, sa mise en réseau et gérer les lisières d'urbanisation
- Assurer les continuités naturelles en espace urbain
- Secteurs d'urbanisation future

OAP Trame verte et bleue



Source : EIE
Fond : ©IGN - BD ORTHO@2021

Echelle : 1/15000

0 500 1 000 m



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Terrasse (38)

Date de réalisation : 04/09/2023







ORIENTATION 1 / PRÉSERVER ET RESTAURER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES SUPPORTS DE BIODIVERSITÉ

→ ZNIEFF de type 1



→ *Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Grésivaudan*



Objectif 1.1 Protéger les réservoirs de biodiversité, espaces les plus remarquables

 Ces sites constituent des espaces essentiels pour la richesse patrimoniale de la commune et sont également  des lieux d'usages importants. Ils seront protégés strictement.

 Seules les constructions ou équipements légers, à vocation de valorisation agricole, écologique, de loisirs,  pédagogique ou relevant de l'intérêt général peuvent s'y développer dans des dimensions limitées et compatibles avec le risque d'inondation et la protection des habitats et espèces patrimoniaux lorsqu'ils existent. Ils doivent bénéficier d'un traitement de qualité dans leur aspect et le choix des matériaux et générer peu de pressions sur la biodiversité (terre battue, ensablement, platelage bois au sol ou surélevé ...).

Objectif 1.2 - Permettre la mise en valeur et découverte des sites sans porter atteinte à leur biodiversité

 Afin de favoriser la découverte des sites, des aménagements légers, équipements publics de plein air,  équipements d'observation, accès au site et cheminements piétons-cycles pourront être aménagés en lisière des sites naturels mais aussi à l'intérieur des sites même. **Des précautions seront néanmoins nécessaires :**

-  Ces aménagements doivent avoir pour unique objectif l'entretien, la mise en valeur et la découverte du site. Ils se feront dans le respect de la fonctionnalité écologique du milieu. Leur réalisation devra contribuer à l'amélioration de la trame verte et bleue par des opérations de renaturation, de reconnexion écologique. Les ouvrages prévus par les aménagements ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte aux sites et paysages remarquables,
-  Il convient de concilier fréquentation du site et maintien de la fonction écologique du milieu naturel en préservant des zones de calme pour la faune (nidification,...)

AMBITION

- Protéger strictement les réservoirs de biodiversité
- Permettre une découverte des sites compatible avec leur préservation



Revêtement stabilisé - PLU de Saint Denis en Val



Platelage bois - PLU de Saint Denis en Val

ORIENTATION 1 / PRÉSERVER ET RESTAURER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES SUPPORTS DE BIODIVERSITÉ

→ Corridors écologiques




Objectif 1.3 Préserver les corridors fonctionnels

Deux corridors d'intérêt supra-communal et même d'intérêt régional ont été identifiés à l'échelle du SCoT (corridor n°1 et n°2) au nord du territoire. Ce sont des corridors paysagers, larges, peu altérés et supports de plusieurs sous-trames. Ils relient les boisements des pentes de la Chartreuse aux boisements alluviaux au bord de l'Isère, et font partie du périmètre « Couloirs de vie » (cf état initial de l'environnement).

Le maintien de la vocation naturelle et/ou agricoles contribuera à en préserver la fonctionnalité. **On y évitera toute nouvelle rupture (notamment en recherchant à regrouper le bâti).** Une part de végétal à créer sera imposée pour les projets situés à proximité en privilégiant les clôtures naturelles (talus enherbés) ou avec la mise en œuvre d'une double haie composée d'essences locales.

En cas de nécessité de création de clôtures au contact de l'un de ces corridors écologique, ces dernières devront être perméables à la faune à l'écoulement des eaux.

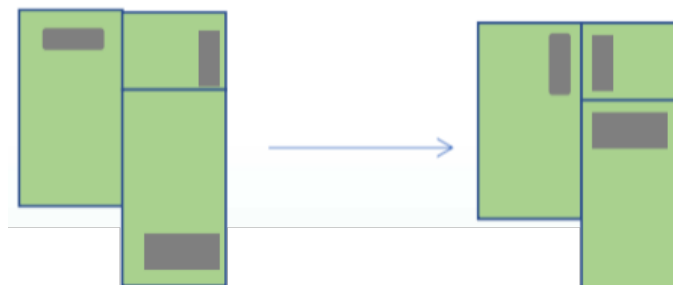
Objectif 1.4 - Restaurer les corridors dégradés

-  Le corridor n°5 est un corridor potentiel discontinu entre les patches de pelouses sèches.
-  Si la connexion terrestre entre milieux favorables n'est pas toujours assurée, une certaine densité de milieux reliques persiste le long des pentes de la Chartreuse qui peuvent
-  laisser penser qu'il y a un enjeu à maintenir ces milieux thermophiles ouverts et à préserver les éventuelles zones relais non identifiées dans l'inventaire de pelouses sèches (milieux ouverts).

Tout projet d'aménagement devra être l'occasion d'étudier l'opportunité de supprimer ou atténuer les éléments recoupant les corridors écologiques : suppression de clôtures non perméables, création de passage à faune, renaturation, enterrement des lignes électriques

AMBITION

- Ne pas faire obstacle au fonctionnement des corridors
- Aménager les interfaces entre aménagements et corridors écologiques



Privilégier le regroupement du bâti à proximité de corridors

Schéma de principe

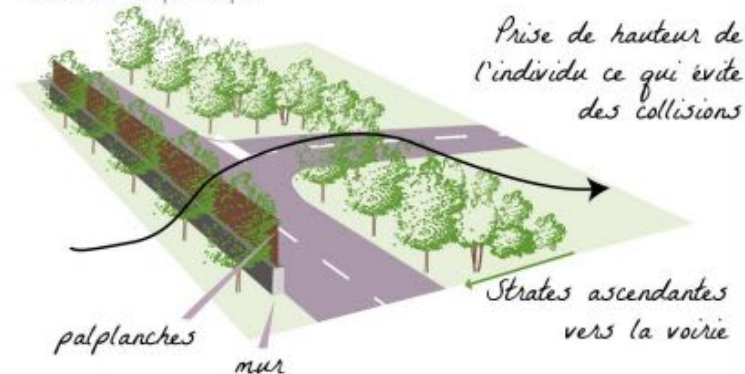


Schéma de principe d'un espace de franchissement sécurisé pour les chauve-souris

ORIENTATION 1 / PRÉSERVER ET RESTAURER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES SUPPORTS DE BIODIVERSITÉ

→ Cours d'eau (en complément des dispositions générales du règlement écrit)

Objectif 1.5 Protéger les cours d'eau et renforcer la qualité de la ripisylve

La ripisylve constitue un écosystème particulier comprenant l'ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau

La rive désigne le bord du lit mineur du cours d'eau, non submergé à l'étiage, sur une largeur de quelques mètres à quelques dizaines de mètres.

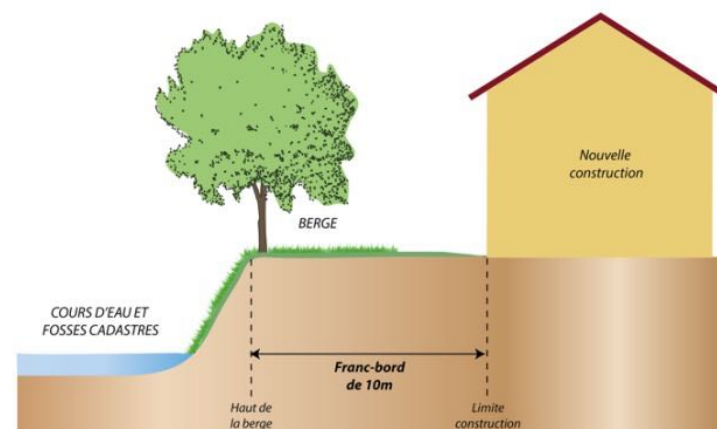
Ces espaces jouent un rôle de réservoir biologique et un rôle épurateur, en minimisant les pollutions diffuses susceptibles d'atteindre directement l'eau de surface.

Les orientations à mettre en œuvre sont les suivantes :

- Favoriser une gestion écologique des berges pour favoriser le développement de la faune et de la flore, **avec la conservation de bordures herbacées extensives, sur une bande de 10 m de part et d'autre de cours d'eau. Ces bandes herbacées recevront une gestion extensive qui permet de réduire les transferts des polluants vers les eaux de surfaces. La préservation ou la restauration de prairies à caractère humide et inondable permet également de répondre aux enjeux écologiques et d'expansion naturelle des crues.**
- En dehors des ouvrages liés à la gestion et l'entretien, et afin de préserver la continuité écologique et des berges naturelles, respecter une distance de recul de 10m vis-à-vis des cours d'eau pour les constructions nouvelles et extensions. Les cabanes de jardin ou autres constructions de faible ampleur pourront respecter une distance moindre (5m).
- Préserver le profil naturel « en long » du cours d'eau, éviter les recalibrages ou recréer les conditions naturelles en cas d'aménagement, avec notamment un traitement de la berge qui minimise les fortes pentes pour limiter l'érosion.

AMBITION

- Maintenir le caractère naturel des cours d'eau
- Maintenir ou restaurer la continuité des berges et des ripisylves



ORIENTATION 2 / PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS

→ En zone agricole et naturelle, en cas de projet d'aménagement

Objectif 2.1 Préserver et conforter la trame verte et bleue

La fonctionnalité écologique repose sur la qualité des habitats et leur mise en relation.

Les orientations à mettre en œuvre sont les suivantes :

- Conforter les secteurs de perméabilité (continuité de haies, boisée ou herbacée, mise en relation des milieux humides au travers d'habitats favorables ...).

Objectif 2.2 Préserver les structures végétales linéaires garantissant le lien entre les différentes composantes de la trame verte et bleue

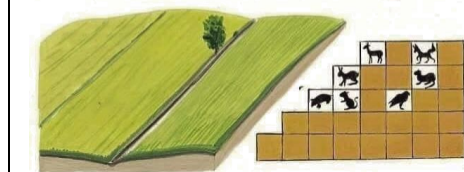
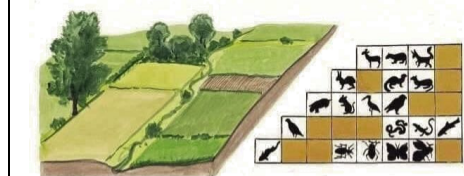
Les haies remplissent de nombreuses fonctions : amélioration de la qualité de l'eau et maintien des sols, lieu de vie essentiel pour de nombreuses espèces animales et végétales, qualité paysagère, source de biomasse ...

Les orientations à mettre en œuvre sont les suivantes :

- **les alignements d'arbres identifiés dans l'OAP, doivent être protégés.** De ce fait, les aménagements qui pourront avoir lieu sur les voies ou espaces concernés, doivent chercher à maintenir les individus en place et éviter tout fractionnement des alignements. Si un projet nécessite une suppression de certains individus, il prévoit le remplacement de ces éléments au sein de séquences complètes permettant de maintenir les alignements homogènes ou d'en créer de nouveaux.
- **La préservation des haies, bosquets et arbres isolés existants sera recherchée dans le cadre des projets.** A défaut, des plantations, à linéaire ou nombre de sujets équivalent, seront réalisées dans l'emprise du projet.
- **Les espaces arborés ou enherbés le long des talus des voies routières ou ferrées sont préservés ou restaurés en accord avec les acteurs concernés.** Ils jouent à la fois un rôle d'intégration paysagère et écologique.
- **L'utilisation d'essences végétales invasives (ex. Robinier faux-acacia) est interdite :** les espèces locales, économes en eau, et non allergènes seront privilégiées.

AMBITION

- Assurer la fonctionnalité de la trame verte à l'échelle communale



Lien entre biodiversité et richesse en structure végétale

ORIENTATION 2 / PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS

→ En zone agricole et naturelle, en cas de projet d'aménagement

Objectif 2.3 Améliorer la qualité écologique des haies

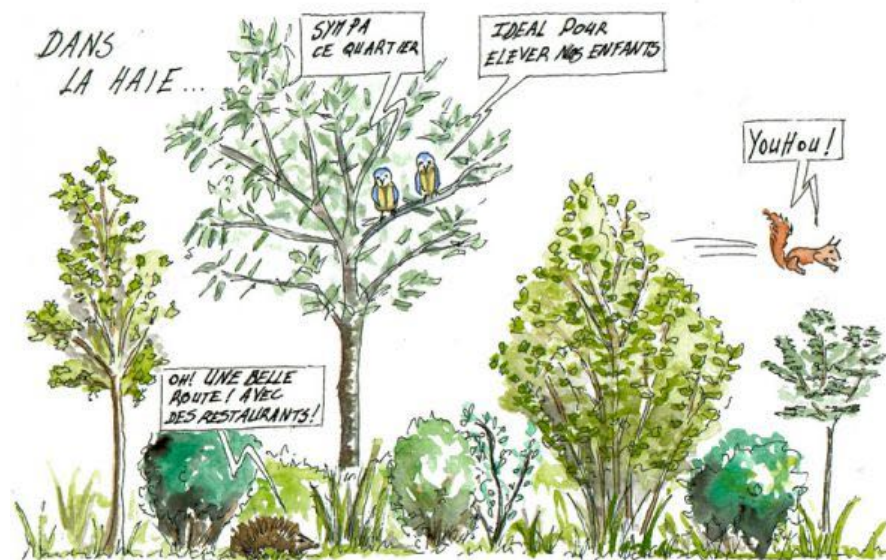
La fonctionnalité écologique d'une haie dépend de sa structure, la qualité de l'ourlet de pied de haie et la stratification (une, deux ou trois strates) et la variété des espèces qui la compose.

Les orientations à mettre en œuvre sont les suivantes :

- Une attention particulière sera donc portée au nombre de strates présentes et à leur largeur, ainsi qu'à la diversité des essences qui la compose et qui va contribuer à sa richesse biologique. Les haies devront présenter une strate arborée, une strate arbustive et une strate herbacée. Les haies d'essences indigènes et variées seront privilégiées plutôt qu'une haie mono spécifique.
- Afin de protéger le système racinaire, les aménagements nécessitant des déblaiements (réseaux, constructions...) seront réalisés à une distance d'environ 10 mètres environ des haies identifiées au PLU.

AMBITION

- Composer les aménagements végétalisés à partir de plusieurs strates
- Diversifier les compositions végétales



Haie pluristratifiée (arbre, arbuste et lisière herbacée) et biodiversité

Source : Clothilde GARNIR - dessin-nature.com

ORIENTATION 2 / PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS

→ *En zone agricole et naturelle, en cas de projet d'aménagement*

Objectif 2.4 Encourager l'intégration des constructions dans le paysage

Cet objectif vise à permettre une meilleure intégration des bâtiments dans le paysage et à limiter les discontinuités écologiques. Le plus souvent, cette intégration génère de véritables niches favorables à la biodiversité. Cet objectif est également valable pour les espaces agro-naturels communs de la campagne.

Les orientations à mettre en œuvre pour les constructions agricoles sont les suivantes :

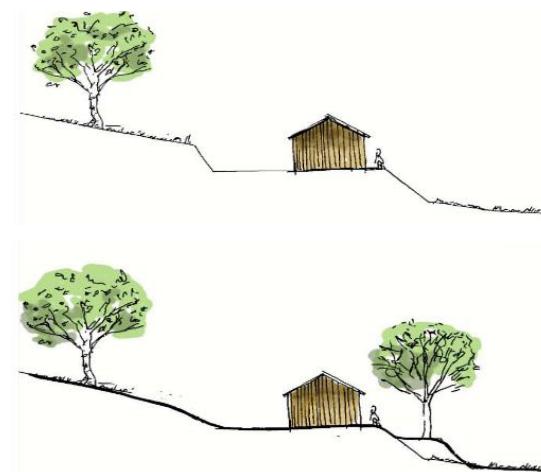
- Adoucir l'impact visuel du bâtiment par la plantation d'éléments végétaux (arbre ou un bosquet) devant la construction, afin d'en diminuer l'impact visuel, et par la plantation de haies en ceinture de la ferme, afin que l'ensemble se fonde dans la trame environnante.
- Dans le cas de bâtiments installés dans une pente, limiter l'impact des déblais et remblais de terrains avec un régilage des terres et la création de paliers étagés qui permettent d'adoucir les talus trop abrupts. Ces talus seront plantés afin de garantir leur connectivité écologique.
- Regrouper plusieurs bâtiments dans une même silhouette afin de limiter l'emprise de l'exploitation. Les structures végétales présentes sur place (un alignement ou un bouquet d'arbres par exemple) peuvent permettre de rattacher des bâtiments épars et reconstituer ainsi l'intégrité morphologique de la ferme.
- Mettre en valeur l'entrée de la ferme par la plantation d'un arbre repère ou d'un bosquet.

AMBITION

- Maintenir et conforter les éléments naturels préexistants pour favoriser l'intégration des aménagements
- Limiter les mouvements de terrain



Plantations renforcées autour d'une exploitation - Audiar 2017



Exemple de régilage du terrain pour une construction agricole - Audiar 2017

ORIENTATION 3 / AMÉLIORER LA QUALITÉ DES ESPACES AGRO-NATURELS « ORDINAIRES »

→ En zone agricole et naturelle, en cas de projet d'aménagement



Objectif 3.1 Limiter l'impact de l'artificialisation

Dans le cas d'aménagements autorisés mais susceptibles d'artificialiser des secteurs naturels ou des terres agricoles, des mesures devront être prises pour en limiter l'impact :

- La résorption préalable des pollutions visuelles existantes sur le site dans le cadre d'un projet de réaménagement,
- Des espaces plantés en lisière pour atténuer l'impact visuel de l'artificialisation, et favoriser ainsi l'accueil de la vie sauvage,
- L'utilisation préférentielle de matériaux perméables pour le traitement des sols (parkings, aire de travail...).



Objectif 3.2 Encourager les actions de reconquête des connexions écologiques

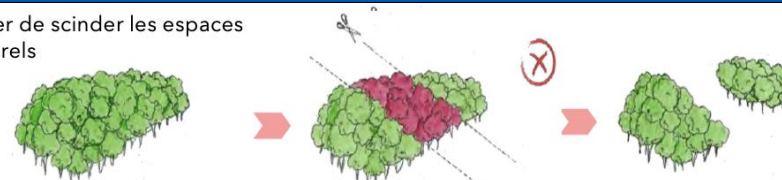
Dans les secteurs où les continuités naturelles sont particulièrement pauvres ou dégradées, des actions de reconquête peuvent être menées visant à reconnecter ces espaces à la fonctionnalité naturelle globale du territoire, tout en concourant à renforcer leur biodiversité :

- Des principes de reconnexion sont identifiés pour remettre en réseau des corridors naturels fonctionnels (flèches vertes)
- Des secteurs d'action sont identifiés pour orienter les actions à conduire sur le territoire (schéma local de Trame verte et bleue)

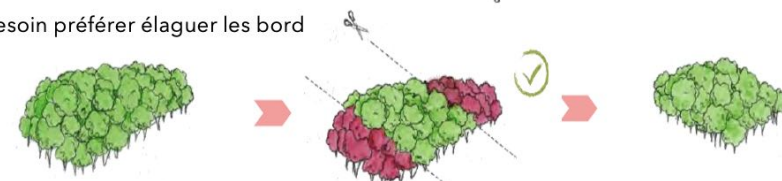
AMBITION

- Limiter la fragmentation de l'espace par les aménagements

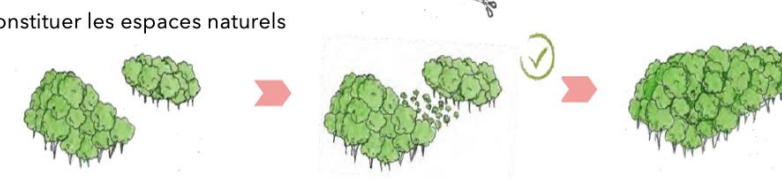
Eviter de scinder les espaces naturels



Si besoin préférer élaguer les bord



Reconstituer les espaces naturels



ORIENTATION 4 / RENFORCER LE RÉSEAU DE LA TRAME VERTE ET BLEUE URBAINE

→ En zone urbaine mixte, en cas de projet d'aménagement

Objectif 4.1 Apporter des éléments de nature dans l'espace urbain

Le traitement paysager qui accompagne l'aménagement d'espaces publics, de voiries, de parcs ainsi que les aménagements privés devra favoriser la biodiversité.

Les orientations à mettre en œuvre sont les suivantes :

- **Le traitement paysager dans les opérations d'aménagement privilégiera des compositions simples limitant les travaux d'entretien et favorisant une gestion intégrée.** Il prendra en compte la fonctionnalité écologique au sein de l'espace, mais aussi son insertion en lien avec les autres quartiers. Les espèces sont sélectionnées pour leur rusticité et leur aptitude mellifère (fleurs champêtres), adaptées à la nature du sol (pH, texture, humidité, profondeur) et à l'exposition (zone ombragée, lisière, pleine lumière). Les essences arbustives, vivaces et couvre-sols seront également choisies selon une optique de gestion raisonnée. Les vergers et les variétés fruitières anciennes pourront être favorisés.
- **La conception des projets d'aménagement doit prendre en compte autant que possible les éléments naturels préexistants (arbres, fossés, bandes enherbées, haies vives, ...).** En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération.
- Des zones de refuge pourront être aménagées dans les espaces publics (surfaces sans fauchage ou à fauchage tardif).

AMBITION

- Maintenir la végétation existante
- Infiltrer la trame verte et bleue dans l'espace bâti par une végétalisation des aménagements



Végétaliser les murs, balcons et rebords de fenêtres (sans gêner les circulations)



S'appuyer sur le mobilier urbain

ORIENTATION 4 / RENFORCER LE RÉSEAU DE LA TRAME VERTE ET BLEUE URBAINE

→ En zone urbaine mixte, en cas de projet d'aménagement

Objectif 4.2 Privilégier les clôtures naturelles et perméables

Les clôtures doivent être adaptées à l'environnement dans lequel elles s'insèrent. Une haie libre champêtre est adaptée à un lotissement, en limite du bourg ou du terrain de sports, des haies plus composées accompagnent pleinement un parc, ou le jardin d'une grosse demeure.

Les orientations à mettre en œuvre sont les suivantes :

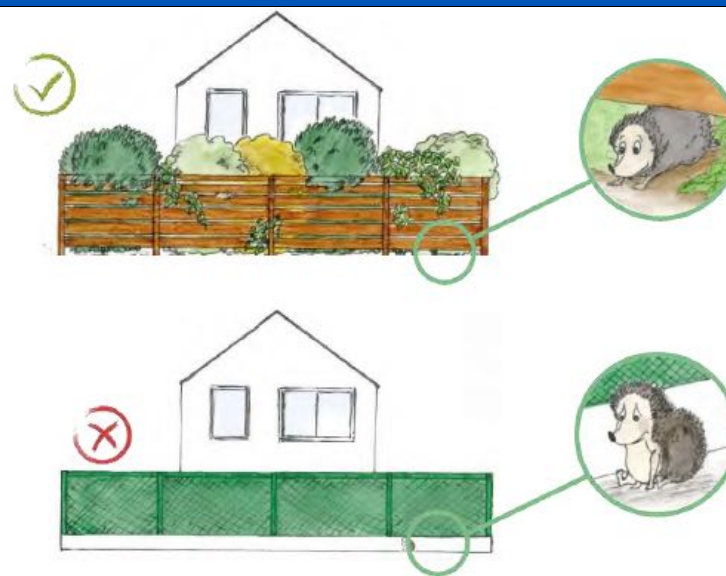
- Privilégier les haies mélangées irrégulières composées d'espèces locales variées, notamment fruitières et mellifères, disposées en quinconce afin de favoriser l'épaisseur de la haie. Ne pas introduire de plantes dites invasives dans les clôtures ou à l'intérieur des jardins. Un arrachage systématique des plants existants est souhaitable,
- Privilégier des matériaux naturels pour le support de clôture afin d'apporter une perméabilité à la faune.
- Favoriser les palissades en bois ou un treillage de la même teinte que les plantations.
- Favoriser la perméabilité des clôtures par une surélévation du sol de 20cm permettant le passage de la petite faune ou prévoir des passages troués dans la clôture tous les 15 mètres.

Ces orientations ne s'appliquent pas :

- En limite du domaine public en secteurs UA1 et UH
- En cas de muret existant qui serait conservé dans le cadre des projets.

AMBITION

- Imaginer des limites qui contribuent à la biodiversité



Les clôtures doivent laisser passer la petite faune et s'intégrer au paysage



Exemples d'aménagements pour les clôtures

ORIENTATION 4 / RENFORCER LE RÉSEAU DE LA TRAME VERTE ET BLEUE URBAINE

→ En zone urbaine mixte, en cas de projet d'aménagement

Objectif 4.3 Favoriser la mise en place du principe de « trame noire »

Il convient de réduire, d'optimiser, ou tout du moins de réguler, l'éclairage artificiel nocturne public et privé et notamment celui des espaces extérieurs.

Les orientations à mettre en œuvre sont les suivantes :

- (recommandation non opposable) Le type d'éclairage et son efficacité énergétique : par exemple, l'utilisation de technologies, comme les lampes fluorescentes ou les LED, permet désormais de fournir la même puissance d'énergie tout en réduisant la consommation d'énergie ;
- (recommandation non opposable) l'utilisation des lampes émettant des basses longueurs d'ondes (UV, violet, bleu et vert). Les lampes à sodium « basse pression », considérées comme les moins néfastes pour les chiroptères, sont privilégiées.
- **L'orientation des éclairages vers le bas avec déflecteur en position horizontale est favorisée.**
- **Son lieu d'implantation doit être optimisé : éclairage raisonné et mutualisation de l'éclairage de certains espaces ;**

⚙️ Réduire les temps de fonctionnement ⚙️ Préférer les ampoules jaunes



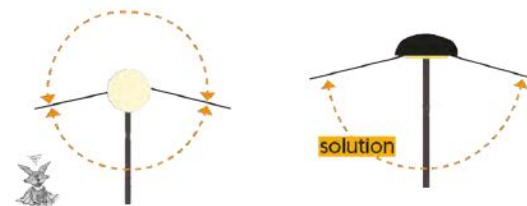
AMBITION

- Lutter contre les nuisances pour la petite faune

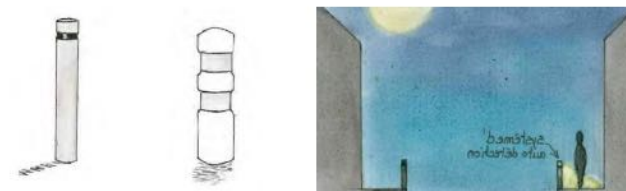
⚙️ Éviter les éclairages au sol, nocifs pour les insectes



⚙️ Choisir des lampadaires dirigés vers le sol



⚙️ Préférer les poteaux à mi-hauteur, réfléchissants et équipés de système d'auto-détection



OAP B FRANGES URBAINES ET RURALES

Qu'est-ce qu'une frange urbaine et rurale ?

Les franges urbaines et rurales sont des espaces de transition entre les espaces bâtis et les espaces agricoles.

La proximité entre les lieux d'habitation et les lieux de cultures, invite à prendre en compte les franges urbaines et agricoles dans le PLU pour assurer un meilleur « vivre ensemble » entre résidents et agriculteurs.



Exemples

Le contexte et les enjeux

La Terrasse se caractérise par sa ruralité avec une présence agricole marquée et une mosaïque agricole diversifiée : prairies, grandes cultures, arboriculture, ...

Compte-tenu de la déprise agricole des coteaux de la Chartreuse, la rencontre entre espaces agricoles et espaces urbanisés caractérise principalement la plaine et la gestion de ces interfaces devient un enjeu majeur dans le cadre du PLU.

Afin de concilier la variété des usages (agricoles et résidentiels), et notamment de limiter l'exposition des habitants aux produits phytopharmaceutiques, l'OAP thématique « Franges urbaines et rurales » établit des prescriptions et des recommandations visant principalement à éloigner les résidents de ces espaces.

Par ailleurs, il est aussi rappelé que les agriculteurs sont déjà concernés par la réglementation ZNT, Zone de Non Traitement (décret n° 2019-1500 du 27 décembre 2019 et décret n°2022-62 du 25 janvier 2022), qui leur impose, lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques, de respecter des distances de sécurité variant entre 5 et 20 mètres (en fonction des produits utilisés) à proximité des zones fréquentées (zones d'habitation, d'accueil des personnes vulnérables et d'accueil des travailleurs présents de façon régulière).

Le cadre réglementaire

L'OAP « Franges urbaines et rurales » s'intègre dans la disposition de l'article L.151-7 7° du Code de l'urbanisme (CU) qui stipule que les orientations d'aménagement et de programmation « peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ».

Objectifs

L'OAP « Franges urbaines et agricoles » a pour objectifs de :

- Définir les conditions d'aménagement à proximité des franges urbaines et agricoles en vue de limiter les potentiels conflits d'usage entre les riverains et les agriculteurs, notamment lors de l'utilisation de traitements phytosanitaires,
- Améliorer les transitions paysagères ville/campagne pour une meilleure intégration de l'urbanisation dans les paysages environnants.

Méthodologie

La localisation des franges urbaines et agricoles a été déterminée sur les espaces urbains en limite de parcelles agricoles. Seules les parcelles agricoles de la plaine ont été analysées. Une concertation avec la population a eu lieu sous forme d'atelier pendant les travaux d'élaboration du PLU.

Au regard des typologies des espaces travaillés par l'agriculture, seules les interfaces (hors voiries) avec les espaces de culture sont concernés.

Application des principes d'aménagement

Le traitement des franges intervient dans deux cas de figure :

- En zone à urbaniser (AU) : les OAP sectorielles (article R.151-6 du CU) situées en limite de zones agricoles cultivées, imposeront des principes d'aménagement dans les opérations pour traiter l'espace de transition entre la zone urbanisée et la zone agricole cultivée.
- En zone urbaine (U) : l'OAP « Franges urbaines et rurales » (article L.151-7 7° du CU) impose des règles spécifiques aux parcelles classées en U concernées par les franges urbaines et agricoles identifiées sur le règlement graphique (R.151-30 du CU).

Principe général d'aménagement

L'OAP « Franges urbaines et rurales » impose un « **espace de transition** » (marge de recul) **de 5 mètres** qui sera compté à partir de la limite de la zone agricole, sur le tènement (ou partie de tènement) constructible, tel qu'identifié sur le règlement graphique (article R. 151-30 du CU).

Dans cette marge de recul de 5 mètres, seront interdites **toutes constructions générant un renforcement de la fréquentation**.

Seront donc interdites :

- toutes nouvelles constructions à usage d'habitation,
- les extensions d'habitation,
- les piscines,
- les annexes qui induisent des usages réguliers et récurrents (par exemple, les cuisines d'été,...).
- Seront uniquement autorisées les annexes qui induisent des usages ponctuels, tels que les garages.

Ces règles s'appliquent uniquement sur l'espace de transition et n'interdisent pas la constructibilité sur le reste de la parcelle.

Les extensions d'habitation, les piscines et les annexes qui induisent des usages réguliers et récurrents, peuvent être construites sur tout autre espace de la parcelle, le plus en recul possible par rapport aux espaces agricoles.

La limite entre la zone urbaine et la zone agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager obligatoire, avec des haies végétales. La plantation d'espèces ligneuses en fond de parcelle est encouragée, pour marquer la limite d'urbanisation. Les clôtures hermétiques sont proscrites.

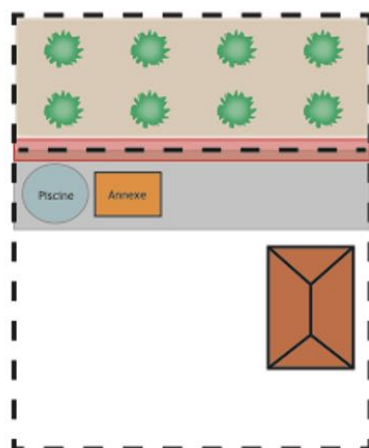
OAP THEMATIQUES

en zone U :

dans l'OAP thématique "franges urbaines et agricoles"
(Article R. 151-7 7°)

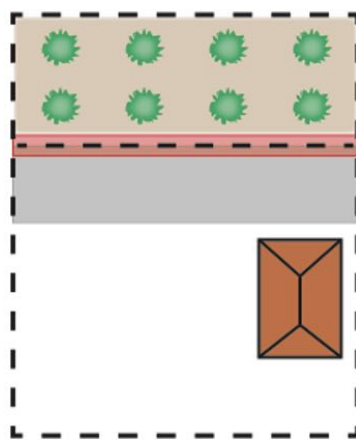
Cas 1 :

annexe et/ou piscine déjà construit dans la zone de transition



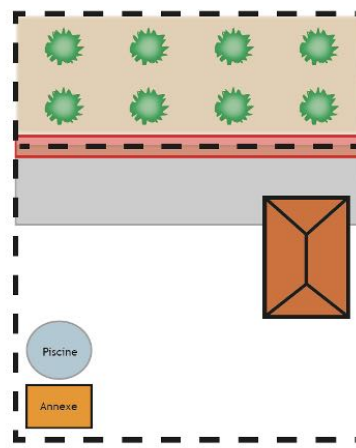
Cas 2 :

annexe et/ou piscine non construit dans la zone de transition



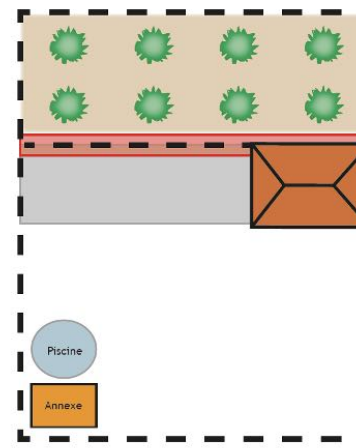
Cas 3 :

habitation construite en partie dans la zone de transition

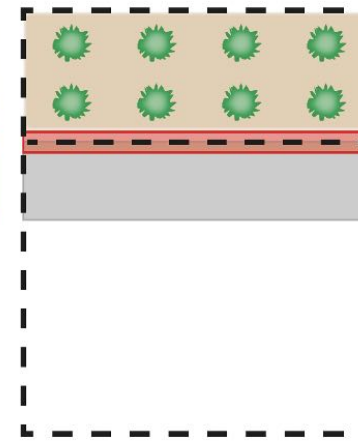


Cas 4 :

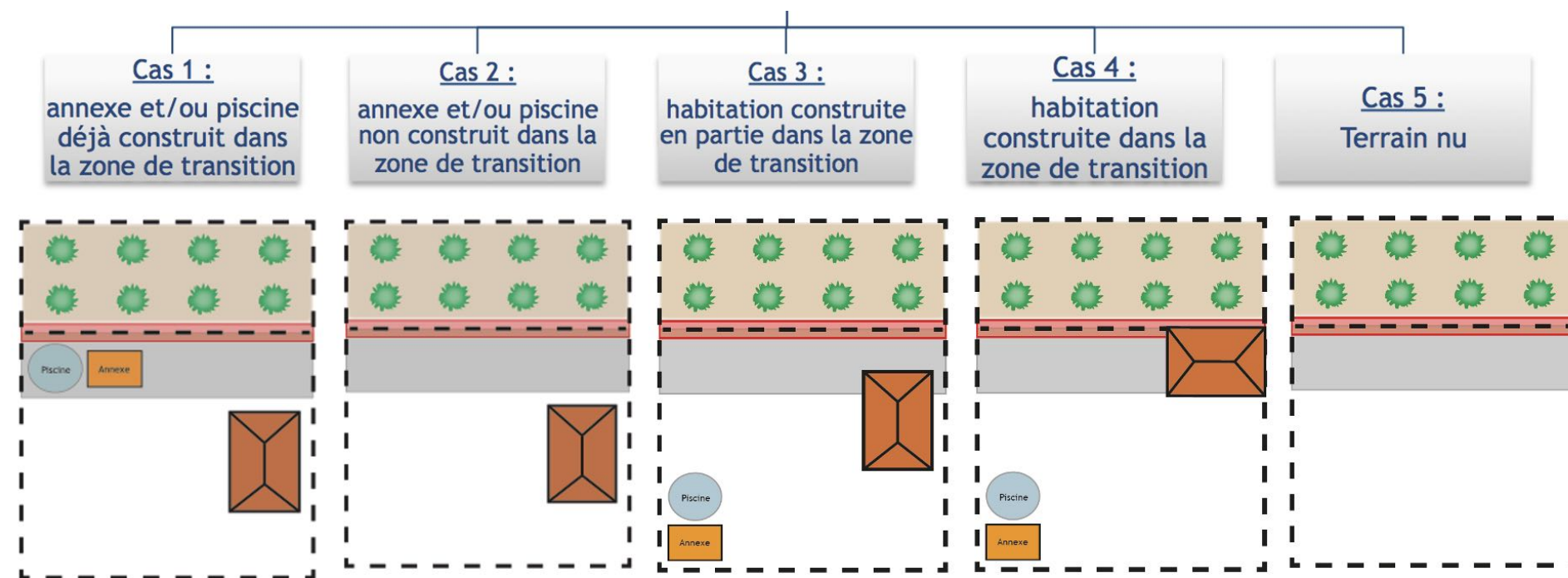
habitation construite dans la zone de transition



Cas 5 :
Terrain nu



OAP THEMATIQUES



- Annexes et/ou piscines possibles en dehors de l'espace de transition
- Extension habitation autorisée en dehors de l'espace de transition
- Pas d'extension des annexes
- Annexes <5 m² possible dans l'espace de transition

- Annexes et/ou piscines possibles en dehors de l'espace de transition
- Extension habitation autorisée en dehors de l'espace de transition
- Annexes <5 m² possible dans l'espace de transition

- Extension habitation autorisée en dehors de l'espace de transition
- Extension des annexes autorisée en dehors de l'espace de transition
- Annexes <5 m² possible dans l'espace de transition

- Pas d'extension des habitations
- Extension des annexes autorisée en dehors de l'espace de transition
- Annexes <5 m² possible dans l'espace de transition

- Pas de construction nouvelle dans l'espace de transition