



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

Mairie de La Terrasse
Madame Annick Guichard
102 place de la Mairie
38660 La Terrasse

Crolles, le 26 décembre 2023

N/Réf : HB/NM/NC/SF/2023-02474
Objet : Révision PLU La Terrasse
Affaire suivie par Natacha Christin
nchristin@le-gresivaudan.fr

LRAR N°2C 167 132 4044 2

Madame le Maire,

J'ai bien reçu votre courrier concernant l'Arrêt de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU), en date du 4 octobre 2023, pour la commune de La Terrasse.

Voici les observations de la communauté de communes au regard de ses missions et de ses compétences :

1. Remarques thématiques

1) Logement et mixité sociale

Avec un objectif de production de 180 logements sur la période 2022-2034, la commune souhaite relancer sa croissance démographique (objectif d'accueil de 250 nouveaux habitants) tout en maîtrisant sa programmation pour garantir des projets équilibrés et diversifiés (collectifs/ intermédiaires/ LLS). Cet objectif est cohérent avec celui du PLH en cours de finalisation (90 logements sur 6 ans). Les secteurs d'OAP portent 75 % de l'objectif de logements affichés ce qui facilitera la maîtrise qualitative et quantitative des projets.

La commune encourage la mixité sociale, indispensable au parcours résidentiel de ses habitants, par la mise en place de différents outils devant permettre l'intégration de logements locatifs sociaux (LLS) dans les projets de logements :

- 4 emplacements réservés pour le logement social (dont 2 emplacements hors OAP pour un total de 10 logements sociaux).

Le GRÉSIVAUDAN

communauté de communes

390, rue Henri Fabre - 38926 Crolles cedex

www.le-gresivaudan.fr

Tél. : 04 76 08 04 57 - Fax : 04 76 08 85 61 - bienvenue@le-gresivaudan.fr

- Des servitudes de mixité sociale (SMS) dans les OAP (30% dans les OAP 2 et 8).
- Des SMS hors OAP dans les secteurs urbains mixtes : 25 % de LLS dans les opérations de logements collectifs à partir de 12 logements.

Ces leviers devraient permettre à la commune de développer efficacement un parc de logements diversifié.

3) Eau et assainissement :

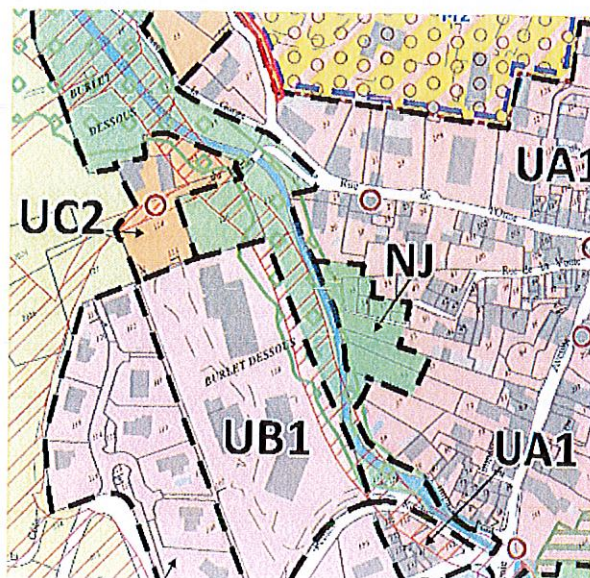
Le dossier traite de façon qualitative la thématique eau et assainissement et intègre bien les attentes de la CCLG.

Certaines données concernant l'eau potable (rendement, consommation ...) figurant dans le rapport de présentation, tome 1 (p 144 à 147), nécessitent simplement une actualisation : elles datent de 2020, et ont changé depuis. Les données actualisées sont disponibles dans le RPQS 2022, à disposition de la commune.

Même remarques pour l'assainissement collectif et non collectif, p 148 et 149, les données sont à actualiser avec le RPQS 2022.

4) Risques

Le sur-zonage réglementaire du PPRN, pour ce qui concerne la zone RT, présente un décalage par rapport à l'axe du ruisseau de La Terrasse en zone urbanisée. Pour rappel, le PPRN impose une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du lit du cours d'eau sur ce secteur (extrait cartographique ci-dessous). D'autres secteurs sont également concernés par ce problème. Un recalage serait approprié pour faciliter le travail d'instruction des actes d'urbanisme.



5) Trame verte et bleue

La CCLG est pleinement favorable à l'ambition affichée dans le PLU de structurer le territoire autour d'une trame verte et bleue (PADD axe 1, objectif 1 page 8), à protéger, restaurer ou affirmer. Les outils mobilisés dans les OAP d'une part (OAP thématique, et certaines OAP sectorielles), et au règlement d'autre part (servitudes de protection au titre du L151-23) devraient permettre de mettre en œuvre cette ambition aux différentes échelles d'action (préservation des grands corridors, (re)naturation des tènements stratégiques en zone urbanisée et dans les espaces publics, traitement des haies et clôtures à la parcelle).

Les orientations relatives à la trame bleue (renaturation/ gestion des invasives) pourront être étudiées avec le SYMBHI dans le cadre de sa compétence GEMAPI et des stratégies de gestion en cours d'élaboration.

2. Rédaction du règlement

1) Dispositions générales du règlement

Le document au titre de l'ADS est bien structuré. La rédaction des règles avec la présence d'un lexique, d'illustration de la règle et de règles alternatives permet de traduire clairement l'intention du rédacteur de la règle.

Le règlement appelle les quelques remarques suivantes :

Zones non aedificandi RN90 :

Le report de cette zone non constructible est uniquement graphique sur le plan de zonage. Quels sont les gabarits de part et d'autre de l'axe de la RD ?



Zone Non Aedificandi



Règlement écrit Annexe « Palette végétale » :

Préciser la portée réglementaire de l'annexe. Préciser s'il s'agit de recommandations ou de prescriptions. Auquel cas, se pose la question du contrôle lors des conformités.

Règlement écrit :

II.5 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT

Reconstruction à l'identique. Le délai de reconstruction est réduit à moins de 3 ans alors que l'article L111-15 pose le principe d'un délai de 10 ans. Est-ce volontaire ?

II.8 CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

Il est précisé :

Toutefois, tous travaux devront au minimum assurer la conformité de l'ensemble de la construction avec les dispositions de l'article 5 de la zone concernée.

Cette disposition prévoit une mise en conformité sur les implantations, l'aspect des façades et des toitures. Cette règle est contraignante. Quelle position pour un bâtiment situé en limite alors que le prospect est à 4.00 des limites séparatives et que le projet porte ponctuellement à un retrait de la façade à seulement 3.00 m ?

II.13 MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS D'EAU

Les cours d'eau visés par les mesures conservatoires sont-ils identifiés et cartographiés ?

II.15 DIVISION PARCELLAIRE D'UN FONCIER DÉJÀ BÂTI

Dans le cas d'une division parcellaire d'un terrain déjà bâti, la construction existante devra respecter les règles édictées aux articles 4 et 6 vis-à-vis de la nouvelle limite.

Comment appliquer cette règle si la division porte exclusivement sur le terrain à bâtir sans inclure le bâti existant ? Cas des mono lots.

III.1 MODALITÉS DE CALCUL DES RECLS (articles 4-1, 4-2 et 4-3)

Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de retrait sont appréciées lot par lot.

Cette règle de calcul des retraits lot par lot peut être très contraignante en cas de projet situé en OAP sectorielle. Proposition : préciser que ce mode de calcul ne s'applique pas en OAP sectorielle ?

III.4 MODALITÉS DE CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL (article 4-5)

Les piscines sont-elles prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol ?

Divers : règles sur les pylônes de téléphonie mobile ?

Zones Humides repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Est-ce que les aménagements d'accès, cheminement, et aires de stationnement sont autorisés ?

Les exceptions des zones humides ne sont pas reprises pour les pelouses sèches : à dessein ?

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme

Proposition : préciser qu'en cas d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement sous forme de DP ou de PA, permis d'aménager, PCVD), l'obligation de mixité sociale s'apprécie sur la globalité de l'emprise de l'opération d'aménagement d'ensemble et non pas lot par lot.

Définitions / Lexique

Emprise au sol des constructions

Préciser si les piscines (définies comme annexe par défaut) sont prises en compte dans le calcul du coefficient d'emprise au sol.

Espaces verts de pleine terre

Un espace d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 0,80m en surplomb d'une dalle de parking enterré est-il un espace vert de pleine terre ?

Règlement des zones :

Le principe d'illustration des règles par des schémas permet de bien préciser les modalités d'application de la règle écrite.

Le choix de rédaction de règles alternatives est également pertinent pour éviter toute dérogation par nature illégale.

6-1-3

REGLES QUANTITATIVES SPECIFIQUES

- La plantation d'au moins un arbre de haute tige est demandée par tranche de 200 m² d'espaces verts de pleine terre. Toute tranche échue est dûe.
- Pour les espaces de stationnement au sol, ne reposant pas sur une partie enterrée de construction et non couverts de plus de 8 places, la plantation d'un arbre est demandée, à raison d'un arbre par tranche de 2 places.
- Pour les autres espaces de stationnements en surface, un traitement paysager sera exigé.

Pour la règle de plantation d'arbres, il peut être intéressant de préciser que le calcul des arbres à planter par tranche d'espace vert de pleine terre peut prendre en compte les arbres existants conservés.

9-3/ Eaux pluviales

9-3-1/	<u>REGLE GENERALE</u> Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.
9-3-2/	<u>REGLE PARTICULIERE</u> <ul style="list-style-type: none">- Gestion des pluies courantes :<ul style="list-style-type: none">o Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.o On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.- Prescriptions particulières<ul style="list-style-type: none">o Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle en raison de la nature des sols ou de risques naturels (par exemple de glissement de terrain), il serait intéressant de prévoir une règle alternative avec rejet au réseau ou dans un exutoire après rétention.

3. Numérisation et standart CNIG

Pour rappel, le PLU numérisé doit respecter le standard CNIG afin qu'il puisse être téléversé au Géoportail de l'Urbanisme (GPU) une fois approuvé. A cette fin, le service ADS-SIG de la CCLG peut conseiller dans cette démarche (contact : Elodie Forestier : eforestier@le-gresivaudan.fr).

La publication au GPU est une obligation pour rendre le document opposable.

Lorsque cette procédure sera achevée, il est demandé de transmettre au service ADS-SIG les pièces du PLU approuvé sous format numérique, notamment géomatique afin d'être intégré au SIG intercommunal en cours de structuration.

J'attire votre attention sur la nécessité que ce PLU numérisé respecte le standard CNIG afin qu'il puisse être téléversé au Géoportail de l'Urbanisme (GPU) une fois approuvé. A cette fin, le service ADS-SIG de l'EPCI peut conseiller dans cette démarche (contact : Elodie Forestier : eforestier@le-gresivaudan.fr).

La publication au GPU est une obligation pour rendre le document opposable.

Lorsque cette procédure sera achevée, je vous invite à m'adresser en retour les pièces du PLU approuvé sous format numérique, notamment géomatique afin d'être intégré au SIG intercommunal en cours de structuration.

Conclusion

J'émet un avis favorable à la procédure de révision du PLU de la commune de La Terrasse.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président,

Henri BAILE

Et par délégation

Le 2^{ème} vice-président en charge

Des ressources humaines et des finances

Annie



