



Madame Annick GUICHARD  
Mairie de La Terrasse  
102, place de la Mairie  
38660 LA TERRASSE

Grenoble, le 22 décembre 2023

Nos Réf. : LT/BP/OA/MC 23.050

Objet : Projet de révision du PLU – Compatibilité avec le SCoT

Affaire suivie par Olivier ALEXANDRE – [olivier.alexandre@scot-region-grenoble.org](mailto:olivier.alexandre@scot-region-grenoble.org)

Madame le Maire,

Par mail reçu le 6 octobre 2023, vous m'avez transmis pour avis avant enquête publique l'ensemble des pièces constitutives du projet de révision du PLU de votre commune et je vous en remercie.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (art. L 141-1), ce projet est à évaluer au regard de sa compatibilité avec le SCoT de la Grande Région de Grenoble, adopté le 21 décembre 2012. Dans ses grandes orientations, les choix opérés par la commune convergent avec les orientations et objectifs donnés par le SCoT, en particulier dans le rôle de la commune au sein du territoire du Grésivaudan.

Autour de 3 axes stratégiques, le PADD articule des enjeux propres au bon fonctionnement de la commune :

- Préserver le cadre de vie,
- Répondre de façon soutenable aux besoins en logement,
- Promouvoir un fonctionnement urbain de proximité.

L'analyse des différentes pièces du document d'urbanisme, présentée en annexe de ce courrier (6 pages), indique que le projet de PLU est compatible avec le SCoT. Si quelques recommandations y sont formulées, notamment en matière de prise en compte des enjeux environnementaux et agricoles, elles visent avant tout à contribuer à la future mise en œuvre du PLU.

Au regard de ces éléments, j'émet **un avis favorable au projet de PLU de La Terrasse, vous invitant à tenir compte des compléments identifiés dans l'annexe à ce courrier.**

Je vous prie de recevoir, Madame le Maire, l'expression de ma considération.

La Présidente

Laurence THERY

## 1. Les orientations du SCoT

---

Le SCoT est un document de planification qui permet à la fois de répondre localement aux objectifs fixés par la loi et pour les élus de se doter d'un projet commun, favorisant la cohérence des politiques publiques territoriales. Face aux ambitions données aux communes par les lois Grenelle et ALUR, il a été conçu comme un outil leur permettant de franchir le cap : il précise des principes, il localise des enjeux, il donne des ordres de grandeur, il chiffre des objectifs.

Les grandes orientations du SCoT de la Grande Région de Grenoble ont ainsi pour intention de rétablir des fonctionnements plus favorables à un développement autonome et solidaire des territoires. Les élus des secteurs du SCoT se sont donc engagés :

➤ à l'échelle de la région grenobloise :

1. **Pour améliorer les équilibres sociaux, démographiques et économiques** : en mettant en perspective l'accueil de population et d'actifs avec l'emploi, l'offre d'équipements et de services, au sein des territoires.

Chaque secteur doit pouvoir se développer à son propre rythme, de manière équilibrée, c'est-à-dire sans peser sur les capacités de ses voisins à se développer eux-mêmes de manière équilibrée – qu'ils soient à l'extérieur ou à l'intérieur du périmètre de la Grande Région de Grenoble. Chaque secteur doit donc pouvoir disposer de tous les équipements, services, emplois, commerces « ordinaires », nécessaires à la vie quotidienne de ses habitants.

La perspective est notamment de mieux coordonner l'offre d'emploi et la croissance démographique, en dimensionnant l'offre de logement en fonction de la capacité des communes (emplois, services, commerces, équipements,...). Cela devra se traduire par une offre de logements plus importante dans l'agglomération et dans les principaux pôles urbains des secteurs, en adéquation avec les besoins, et par le renforcement de l'emploi et des services dans les autres secteurs.

2. **Pour mettre en valeur les milieux naturels, les terres agricoles et les ressources paysagères locales**, en assurant leur accès tout en maintenant leur qualité économique et/ou patrimoniale sur le long terme. La montagne et les espaces ruraux sont plus particulièrement concernés, en raison de leur atout pour l'économie touristique mais aussi de leur fragilité face aux grandes mutations en cours (changement climatique, évolution des modes de vie, crise énergétique à venir).

➤ à l'échelle des territoires (Grésivaudan, Voironnais, Bièvre-Valloire, Agglomération Grenobloise, ...) et des communes :

3. **Pour organiser le développement à partir des pôles existants, en respectant leur poids relatif dans le territoire** : en renforçant leur attrait (*cadre de vie*), en développant leurs capacités d'accueil (*logements, commerces, services...*) et en maîtrisant les prix (*mixité sociale*) afin de limiter le départ des familles, commerces et services en périphéries et de favoriser les pratiques de proximité pour réduire les déplacements. En réponse à la périurbanisation des décennies précédentes, cela implique une nouvelle répartition de l'offre d'habitat entre les pôles urbains et ruraux, afin que ces derniers restent des

territoires d'avenir attractifs, offrant toutes les conditions d'une ruralité contemporaine, dynamique et équilibrée.

**Cette hiérarchie des pôles est un outil de travail pour une mise en cohérence des politiques publiques et un développement équilibré des territoires en matière d'habitat, d'emplois, d'équipements, de services et de commerces.** Elle ne constitue donc pas une vision figée du territoire à long terme. Des opportunités d'implantations économiques ou des choix locaux concertés peuvent conduire à des évolutions de cette hiérarchie. La stratégie prioritaire du territoire concerne le développement durable (*l'équilibre, la proximité, la qualité, l'économie d'espaces, l'équité sociale et territoriale...*). Elle n'est donc pas contradictoire avec des évolutions locales de cette hiérarchie.

4. **Pour limiter l'étalement urbain** et préserver durablement les espaces agricoles et naturels, en contenant l'étalement de la ville (*inscription de limites pérennes à l'urbanisation...*) ainsi qu'en privilégiant des formes urbaines moins consommatrices d'espace et d'énergie (*habitat jumelé, en bande, groupé, intermédiaire, collectif...*).
5. **Pour réduire les obligations de déplacement** : en favorisant les fonctionnements de proximité à travers une meilleure articulation entre urbanisme et déplacements, en localisant toutes les activités économiques et commerciales compatibles avec la ville au sein des quartiers habités.

## 2. Le SCoT et la commune de La Terrasse

A l'échelle de la commune, ces orientations sont traduites pour répondre à l'organisation territoriale souhaitée pour la Communauté de communes Le Grésivaudan :

- Valoriser sa position de territoire charnière entre l'agglomération grenobloise et la Savoie (agglomération de Chambéry et carrefour de Montmélian)
- Renforcer son autonomie de fonctionnement notamment grâce à une meilleure articulation entre le développement de l'habitat et le développement de l'emploi ; et une répartition cohérente de l'appareil commercial
- Conforter son organisation multipolaire qui répond au fonctionnement géographique de ce territoire : liaisons plaine / montagne ; liaisons rive gauche / rive droite ; existence de plusieurs bassins de vie et d'emploi (Alleverd, Pontcharra, Crolles / Villard-Bonnot / Montbonnot, etc).

Afin de préserver l'autonomie de fonctionnement du secteur, le SCoT identifie la commune de La Terrasse comme **pôle secondaire**. Les pôles secondaires sont des communes relativement peuplées, dont le développement démographique n'a pas été accompagné par un développement équivalent de l'offre en matière de commerces et de services. Dans le cadre de son PLU, la commune de La Terrasse est amenée à créer les conditions permettant de maintenir et développer cette offre commerciale et de services, tout en limitant la consommation d'espace et en modérant la croissance démographique.

Ces enjeux se traduisent en premier lieu par un objectif de production de logements neufs, auquel la commune doit articuler une enveloppe urbaine constructible (voir section 1.A.) :

**Objectifs du SCoT en matière de logements neufs, par types de pôle, dans le Grésivaudan (DOO, p297) :**

Secteur	Armature territoriale	Objectifs moyens de construction par an pour 1000 habitants		Objectifs formes d'habitat
Grésivaudan	Pôles principaux	6 logements	Au moins	40 % en habitat individuel « isolé » et 60 % vers les autres formes d'habitat.
	Pôles d'appui			
	Pôles <b>secondaires</b> et locaux	6 logements	Au plus	

En compatibilité avec le SCoT, **cet objectif peut, pour une période de 6 ans, peut être précisé par le Programme local de l'habitat du Grésivaudan.**

### 3. La compatibilité des orientations du PLU avec les orientations du SCoT

---

Conformément au principe de la hiérarchie des normes juridiques, les choix opérés par le PLU doivent être compatibles avec les orientations du SCoT, **c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas leur être contradictoires.**

Les grandes orientations du PLU convergent largement avec les orientations données par le SCoT au développement de la Greg :

- Préserver le cadre de vie, avec notamment la préservation de l'armature écologique, la délimitation entre les espace urbanisés et agricoles (appuyée par une OAP thématique spécifique), la réduction de l'impact environnemental du développement urbain et l'accompagnement à la densification ; la commune s'est en outre saisie d'une OAP thématique « trame verte et bleue » pour favoriser la cohérence entre ces différents volets.
- Répondre de façon soutenable aux besoins en logement, avec notamment la maîtrise du développement communal et la limitation de la consommation d'espace.
- Promouvoir un fonctionnement urbain de proximité, avec notamment le développement des activités économiques, la préservation des espaces agricoles et le développement d'un tourisme vert de proximité.

#### 3.1. Sur les objectifs de production de logement et le dimensionnement de l'enveloppe urbaine

Afin de permettre à la commune de tendre vers une croissance moyenne proche de celle de la Grande région de Grenoble (0,6 à 0,7% / an en 2012) et ainsi de jouer son rôle dans le rééquilibrage des territoires, le SCoT propose des objectifs permettant de décliner une programmation de logements neufs à construire et de déterminer l'offre foncière nécessaire. Ce dimensionnement vise à faciliter, pour les communes, le développement d'une urbanisation adaptée aux caractéristiques locales (réseaux, services, équipements, ...) et favorisant une offre de logement plus variée, permettant un parcours résidentiel aux ménages de la commune.

Ce référentiel apparaît moins adapté aujourd'hui ; d'abord parce que le rythme de croissance démographique de la Greg a été divisé par deux en 10 ans (à 0,3-0,4% / an aujourd'hui), ensuite parce que d'autres références réglementaires sont apparues depuis pour calculer la consommation d'espace (avec la loi ALUR), voire pour en accentuer la modération à l'avenir (avec la loi Climat et Résilience et le principe de zéro artificialisation nette à horizon 2050). Le SCoT continue toutefois de s'appliquer et constitue, pour le projet de PLU, un cadre privilégié, en particulier en invitant à poursuivre l'effort de réduction de la part des logements individuels dans le nouveau parc (40% maximum).

Le rapport de présentation du PLU mentionne une croissance démographique faible de la commune sur la période 2013/2019, avec 0,3% par an. Dans l'intention de relancer la croissance, **le PADD affiche un objectif de 0,75 à 1% et l'accueil de 250 habitants supplémentaires d'ici 2034 ; 180 logements neufs sont prévus pour y répondre, soit environ 15 logements par an.** Cet objectif de production s'avère similaire à celui du SCoT, pour une population de 2500 habitants : 6 logements/an/1000 habitants pendant 12 ans. Il sert à dimensionner l'enveloppe urbanisable qu'il est possible de mettre à disposition dans le PLU, au sein de « l'espace urbain mixte » (c'est-à-dire en dehors des zones spécialisées ou agricoles et naturelles). Il concerne l'ensemble des zones AU ainsi que, en zones U, les parcelles non construites de plus de 350 m<sup>2</sup> et les parcelles partiellement construites supérieures à 3000 m<sup>2</sup>. Sur cette base, **le potentiel foncier mis à disposition par le PLU devrait approcher 13 à 14 ha**, selon le calcul théorique suivant :

180 logements répartis entre 40% maximum d'habitat individuel isolé (72 logements) et 60% minimum en habitat intermédiaire, groupé ou collectif (108 logements) afin de répondre aux objectifs de diversification urbaine :

$$S = [(72 \times 700\text{m}^2) + (108 \times 350\text{m}^2)]$$

$$= 88\,200\text{ m}^2$$

Cette surface est majorée d'un coefficient de +50% permettant, d'une part, de préserver du foncier destiné à recevoir des activités économiques et des équipements au sein des espaces urbanisés, et, d'autre part, de tenir compte du processus de rétention foncière. **Soit une enveloppe totale de 13,23 ha.**

Le PADD du PLU envisage pour 12 ans une consommation de 3,90 ha, avec une majoration possible jusqu'à 20%. Le plan de zonage du PLU met à disposition un gisement foncier constitué de 1,30 ha non bâti pour le logement au sein des OAP, de 1,2 ha non bâti pour les équipements de la plaine des sports ; 4,25 ha sont par ailleurs identifiés par le rapport de présentation en densification du tissu urbain (exclusion faite des « coups partis ») : soit un gisement potentiel composé de 5.55 ha d'espaces mixtes et d'1,2 ha d'équipement. **Ce dimensionnement est compatible avec l'objectifs du SCoT et constitue une réduction marquée de la consommation d'espace.**

### **3.2. Sur la localisation de l'offre nouvelle de logements en priorité dans les espaces préférentiels de développement**

Afin de lutter contre l'étalement urbain et de réinvestir en priorité le tissu bâti existant, le SCoT demande aux pôles secondaires de définir des espaces d'accueil prioritaires du développement localisés dans les parties les mieux équipées et desservies (à l'intérieur des espaces potentiels de développement et d'y localiser **au moins la moitié des nouveaux logements.**

Le second axe du PADD du PLU fait mention de l'objectif de « maintenir un développement centré sur un espace préférentiel de développement et ainsi construire un projet à l'échelle des mobilités actives ». Il y est prévu une densité allant de 30 à 50 logements par hectare. Cet espace est identifié dans le schéma de synthèse du PADD et intègre une grande part des logements prévus en densification et en renouvellement, puisqu'il comprend les OAP n°1, 2, 3, 4 et 5, soit un potentiel d'au moins 90 logements, à moyen ou long terme. **La localisation et la traduction de l'espace préférentiel de développement par le PLU sont bien compatibles avec l'orientation du SCoT en matière de polarisation du développement.**

### **3.3. Sur la protection des milieux naturels et de la biodiversité**

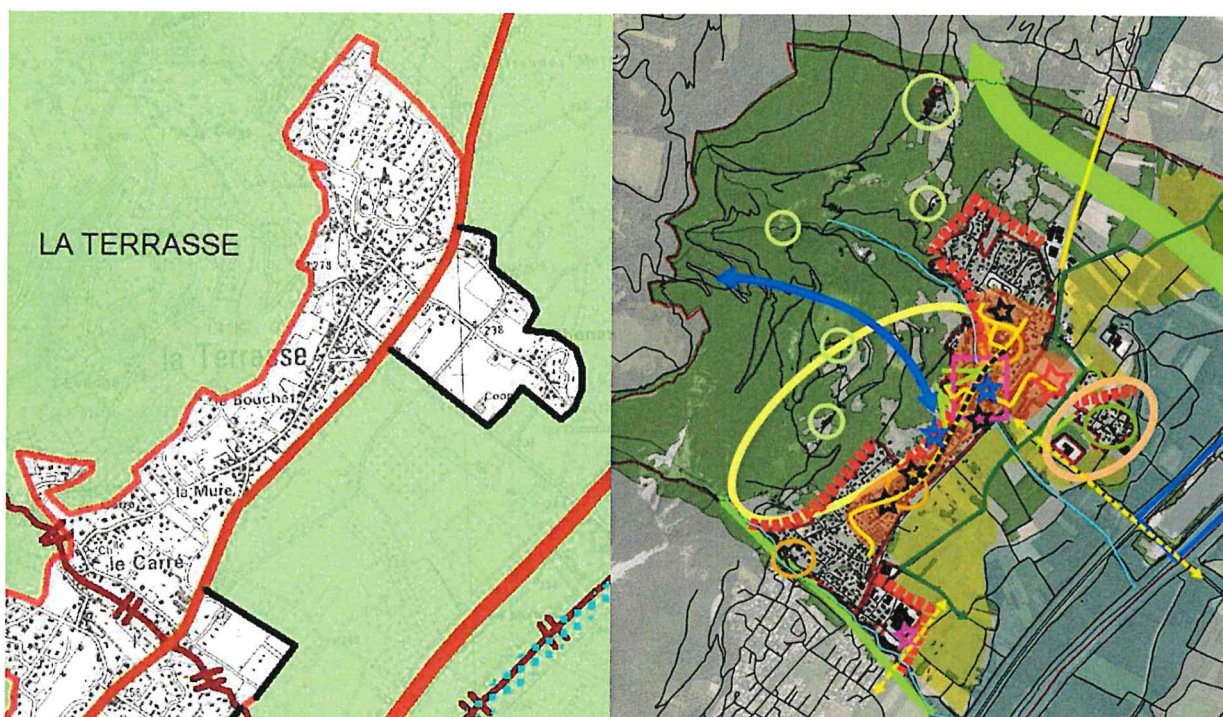
La carte de préservation de la trame verte et bleue (TVB) définie dans le SCoT comprend notamment :

- les réservoirs de biodiversité à protéger : sites naturels reconnus pour leurs richesses floristiques et/ou faunistiques,
- les réservoirs de biodiversité complémentaires : à préserver en tant qu'espaces de vigilance pour les enjeux de biodiversité, localisés par le SCoT
- les corridors écologiques, devant assurer et garantir la fonctionnalité écologique du territoire ;
- les continuités aquatiques localisées pour lesquelles il faut éviter les obstacles : réseau écologique et paysager constitué par les cours d'eau et tronçons de cours d'eau reconnus comme réservoirs de biodiversité, intégrant les zones humides adjacentes ou en dépendant.

Le PLU doit veiller à traduire ces éléments, notamment :

- en précisant à l'échelle parcellaire chaque composante de la TVB ;
- en apportant une traduction réglementaire adaptée aux objectifs de préservation, précisée sur le plan de zonage ;
- en apportant des dispositions pour améliorer la biodiversité dans les espaces bâtis, avec une vigilance particulière sur les espaces de proximité entre les zones urbaines et à urbaniser avec les composantes de la TVB.

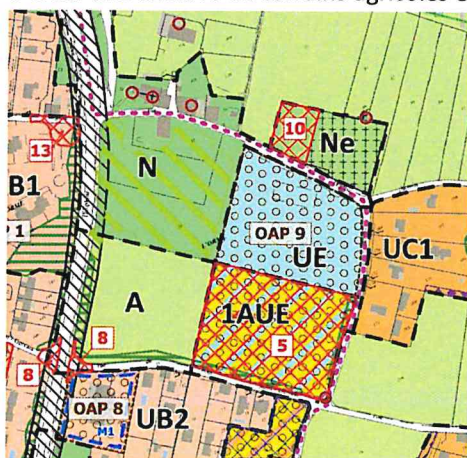
Le projet de PLU développe de manière approfondie son volet environnemental : avec la délimitation de l'urbanisation, avec l'apport d'une OAP thématique TVB et un certain nombre de préconisations concrètes qui s'appliqueront aux opérations d'aménagement, avec l'identification des grandes composantes de la TVB à protéger et valoriser. Le PLU prévoit en premier lieu de maintenir le développement futur de la commune au sein des espaces potentiels de développement délimités par le SCoT :



A gauche, extrait de la **carte des espaces potentiels du SCoT** – en noir, les limites intangibles à l'urbanisation. A droite, **carte de synthèse du PLU**, inscrivant l'enveloppe urbanisable du PLU au sein de l'espace potentiel et posant les « limites d'urbanisation structurantes » de la commune (tirets rouges). Les secteurs d'extension, sur la ZAE de Pré Million (au Sud-Est) et pour l'OAP de la Plaine des Sports, sont bien inscrits en dehors des espaces naturels, agricoles et forestiers protégés par le SCoT.

Toutefois, au regard de l'ambition du PLU sur le volet environnemental, deux remarques peuvent être formulés sur les choix opérés :

Concernant l'OAP n°9 de la Plaine des sports, dans le secteur du Chonas : la configuration prévue pour le développement des équipements sportifs, d'une part, et la création d'une maison de santé d'autre part, conduit à créer une enclave de terrains agricoles et naturels le long de la route départementale.



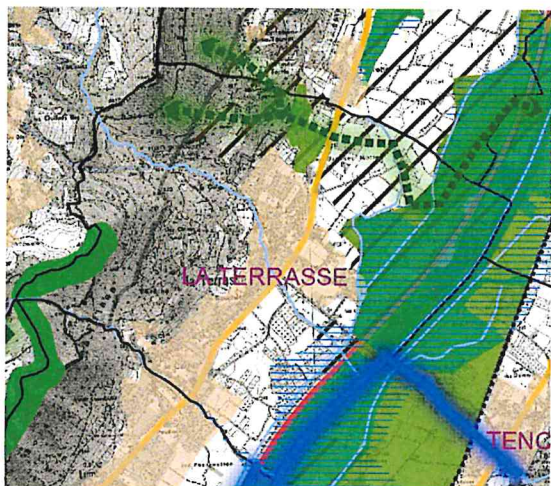
Si la zone N est identifiée au titre de l'article L 151-23 comme espace à protéger, le règlement écrit ne traduit aucune disposition particulière, qui puisse notamment la distinguer du fonctionnement de la zone Ne voisine.

Par ailleurs, l'usage et le devenir de la zone A reliquat sont fortement interrogés par son isolement entre une zone résidentielle UB2 et la future OAP.

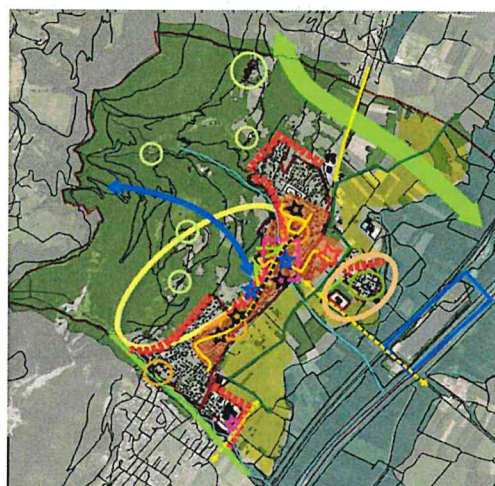
Extrait du règlement du projet de PLU – L'OAP n° 9 est développée sur les zones UE et 1AUE.

Concernant la traduction réglementaire du corridor écologique : **on peut regretter que l'identification au plan de zonage du corridor écologique, situé au nord de la commune** (voir extraits cartographiques ci-dessous), ne trouve aucune traduction dans le règlement des zones A et zones N. Les capacités d'aménagement et de construction de ces zones sont, par défaut, relativement limitées (aux extensions des constructions existantes, aux équipements publics, aux exploitations agricoles et forestières) ; toutefois, **un principe d'inconstructibilité sur une partie des (vastes) superficies concernées par le corridor semblerait opportun, au regard de**

l'importance de celui-ci pour la fonctionnalité écologique entre les contreforts de Chartreuse et la plaine de l'Isère.



Extrait de la carte de la TVB du SCoT –  
Le corridor apparaît en pointillés verts



Carte de synthèse du PADD du PLU –  
Le principe du corridor est traduit par la  
flèche verte

### 3.4. Sur la localisation et la valorisation des espaces économiques

Le SCoT inscrit les principes d'optimisation foncière et de mixité urbaine au cœur du projet pour la Greg. Appliqués aux activités économiques, ces principes se traduisent dans la localisation préférentielle de l'activité économique au sein des espaces urbains mixtes et, de manière générale, par l'allocation des espaces économiques dédiés pour les seules activités incompatibles avec l'habitat (objectif 5.3.1 du DOO).

Sur la commune de La Terrasse, le SCoT n'identifie pas d'espace économique dont l'enjeu est stratégique à l'échelle de la Greg. Néanmoins, les principes de fonctionnement et de préservation foncière s'appliquent aux espaces économiques locaux, comme la zone de Pré Million.

Pour cette zone, classée en Ui, le règlement écrit du PLU indique une vocation industrielle et y autorise l'implantation d'industrie et d'entrepôts. L'opportunité de l'implantation de bureaux, également autorisés, est à bien mesurer au regard des enjeux de développement de la zone, des besoins de la commune en la matière et de la rareté foncière permettant l'accueil d'activités par ailleurs difficiles à localiser en dehors des zones d'activités. Les nouvelles implantations commerciales en sont exclues pour être strictement localisées à l'Ouest de la zone, où elles sont déjà présentes, ainsi que de l'autre côté de la route départementale afin de permettre à la commune et l'intercommunalité de porter un projet de réhabilitation d'une friche, par la création d'une nouvelle activité commerciale. **Au regard de la taille de la zone et des faibles capacités foncières pour son développement, l'ensemble de ces dispositions n'apparaît pas remettre en cause la compatibilité avec les orientations du SCoT pour les espaces économiques dédiés.**