



# PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA TERRASSE

## 1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tome 2 - justification des choix et  
indicateurs de suivi

**APPROBATION**

**Juillet 2024**

Dossier certifié conforme par Madame le Maire et annexé à la présente  
délibération n°24-040 du Conseil Municipal du 10 juillet 2024  
approuvant la révision du PLU de La Terrasse

  
Annick GUICHARD, Maire de La Terrasse



# SOMMAIRE

<b>PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE I.1 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD</b>	<b>4</b>
I.1.1 SYNTHÈSE DES GRANDS OBJECTIFS	4
I.1.2 JUSTIFICATION DES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS DANS LE PADD	5
I.1.3 OUTILS DE PLANIFICATION RETENUS POUR LA MISE EN OEUVRE RÈGLEMENTAIRE DU PROJET DE VIE	22
<b>CHAPITRE I.2 : MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>43</b>
I.2.1 LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES	43
I.2.2 LES SECTEURS URBAINS ET A URBANISER	45
I.2.3. LES SECTEURS AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	69
I.2.4. JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES	80
I.2.5. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	98
I.2.6. LES CAPACITES DU PLU ET LIEN AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT	113
I.2.7. RAPPROCHEMENT AVEC LA TRAJECTOIRE « ZAN 2050 »	124
I.2.8. LE TABLEAU DES SURFACES DU PLU	126
I.2.9. ÉVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE PAR RAPPORT AU PLU APPROUVE EN 2005	128
I.2.10. SYNTHÈSE CHIFFRÉE DE L'ÉVOLUTION DU FONCIER CONSTRUCTIBLE NON BATI PAR RAPPORT AU PLU APPROUVE EN 2005	140
<b>PARTIE II : INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU</b>	<b>148</b>
<b>CHAPITRE II.1 : DISPOSITIF DE SUIVI</b>	<b>149</b>
II.1.1. INDICATEURS GENERAUX	149
II.1.2. INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX	150

# **PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU**

---

# CHAPITRE I.1 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

## I.1.1 SYNTHÈSE DES GRANDS OBJECTIFS

*(voir les déclinaisons en pièce n°2 - PADD du PLU)*

### AXE CADRE DE VIE - Préserver le cadre de vie

1. Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue
2. Assurer une gestion durable de l'eau, notamment en maîtrisant et en réduisant les sources de pollution
3. Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale de la commune, notamment en définissant clairement les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels
4. Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine
5. Réduire l'impact environnemental du développement urbain
6. Accompagner la densification en maintenant une ambiance de village

### AXE SOCIAL- Répondre aux besoins de la population

1. Maîtriser la croissance démographique, avec un objectif de poursuite du rythme de production de logement à l'horizon 2034
2. Maintenir un développement centré sur un espace préférentiel de développement et ainsi construire un projet à l'échelle des mobilités actives
3. Fixer des objectifs pour limiter la consommation de l'espace
4. Poursuivre le confortement des équipements publics en lien avec le développement futur.
5. Être en capacité d'assurer un service très haut débit sur l'ensemble du territoire communal.

### AXE ÉCONOMIE- Assurer la présence des activités

1. Fluidifier et sécuriser les déplacements du quotidien
2. Accompagner la vitalité du centre-village
3. Soutenir le développement des activités économiques et limiter ainsi les distances domicile-travail
4. Préserver les espaces agricoles et pérenniser les exploitations
5. Développer l'économie liée au tourisme « vert » de proximité

## **1.1.2 JUSTIFICATION DES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS DANS LE PADD**

L'ensemble des choix retenus découlent des enjeux du diagnostic et sont explicités directement dans le PADD (constats et orientation générale). Les constats mentionnés avant chaque orientation participent aussi à la justification des choix retenus.

Les 3 axes du PADD sont construits autour de 8 priorités.

### **1. Une croissance démographique à relancer**

Au sein d'une vallée du Grésivaudan fortement attractive, la commune de La Terrasse connaît paradoxalement une faible croissance démographique depuis 2013 (alors qu'elle a connu une croissance entre 1,5% et 2% annuel entre 1999 et 2013). Cette situation s'explique notamment par l'absence de programme d'habitat collectif sur cette période. En grande majorité, seuls des petits projets d'habitat individuels se sont réalisés, ce qui a simplement permis de maintenir le niveau de population autour des 2 500 habitants (malgré 100 résidences principales supplémentaires sur cette même période).

Depuis 2019, plusieurs projets importants ont été lancés :

- Lotissement de 37 lots sur le site de l'ITEP
- Plusieurs bâtiments collectifs en renouvellement urbain autour de la place de la Cave



Cette production récente a dû permettre de relancer la croissance démographique, mais sans action sur les difficultés liées à l'accès au logement (absence de logement social dans cette production récente)

Consciente à la fois :

- des problématiques d'accès au logement du territoire et ainsi de la nécessité de produire du logement abordable,
- des besoins en confortement des équipements publics (scolaires, associatifs, culturels, ...)

La commune a fait le choix dans son PADD de poursuivre la dynamique observée depuis 2019 de création de logement, mais en orientant mieux sa programmation (logements sociaux notamment).

#### **Les hypothèses retenues :**

- Relance de la croissance démographique autour de +0,75% annuel et jusqu'à +1% (soit un rythme à moitié inférieur à celui observé sur 2008-2013 mais qui permettrait l'émergence de projets structurés).
- Population estimée fin 2022 (date débat sur le PADD) : 2 560 habitants (environ 60 logements créés depuis 2020 et le dernier relevé de population Insee à 2 500 habitants).
- Poursuite du desserrement des ménages, mais à un rythme plus limité (2,2 personnes/ménage à l'horizon 2034, contre 2,32 en 2020).

En effet, la volonté du territoire est de maintenir une population jeune, familiale grâce à la production de logements collectifs et intermédiaires. Il apparaît ainsi cohérent d'envisager une taille des ménages qui se stabiliserait autour de 2,2 pers/ménage.

**A l'horizon 2034, cela correspondrait à environ + 250 habitants (en prenant pour hypothèse +0,75% annuel).**

Cet objectif de croissance démographique est notamment compatible avec le bilan ressource/besoins en eau potable (voir annexes sanitaires).

Extraits du schéma directeur intercommunal d'eau potable :

Communes	Estimation du nombre de logements neufs selon l'évolution du SCoT : 6 logements/an/1000 hab			Nombre de nouveaux logements/an
	Entre 2016 et 2025	Entre 2016 et 2030	Entre 2016 et 2035	
La Terrasse	138	215	291	15

Communes	Situation actuelle				Situation future avec rendement Grenelle objectif								
	Ressources	Besoins	Bilan	Pourcentage de la ressource mobilisée	Horizon 2025			Horizon 2030			Horizon 2035		
					Besoins	Bilan	Pourcentage de la ressource mobilisée	Besoins	Bilan	Pourcentage de la ressource mobilisée	Besoins	Bilan	Pourcentage de la ressource mobilisée
La Terrasse et Lumbin	2 389 m <sup>3</sup> /j	1 060 m <sup>3</sup> /j	1 329 m <sup>3</sup> /j	44%	1 169 m <sup>3</sup> /j	1 220 m <sup>3</sup> /j	49%	1 224 m <sup>3</sup> /j	1 164 m <sup>3</sup> /j	51%	1 280 m <sup>3</sup> /j	1 109 m <sup>3</sup> /j	54%

## 2. Un dimensionnement du PLU à horizon 2034

Pour intégrer cet objectif de croissance démographique, plusieurs leviers sont à mobiliser : foncier déjà bâti et foncier non bâti.

Concernant le foncier non bâti ou les grosses opérations de renouvellement urbain, le SCoT limite quantitativement les possibilités de mobilisation : maximum 180 logements sur les 12 années du PLU : ce chiffre correspond au rythme maximum de 6 logements/an/1000 habitants) de consommation de foncier non bâti maximum sur la commune.

Pour rappel, la population municipale est estimée à 2 450 habitants en 2013 (départ du SCoT). Ainsi, le SCoT autorise au maximum sur 2023-2034 :

$$6 \times 2,450 \times 12 = 176,4$$

*Nota : le rythme de production de logement (sur foncier non bâti) sur 2013-2022 est d'environ 105 logements (contre 130 maximum autorisés).*

Au regard des objectifs de relance démographique, les objectifs totaux de production de logements se ventilent comme suit :

- Environ 110 logements pour l'accueil de la population nouvelle (250 habitants à 2,2 personnes/ménage)
- Environ 60 logements pour « compenser » le desserrement des ménages
- Environ 5 logements estimés en résidences secondaires (maintien de la part actuelle de 4% du parc immobilier)

- Environ 5 logements estimés en logements vacants (maintien de la relative fluidité du marché immobilier)

**Soit un besoin total estimé à 180 logements.**

### **3. La ventilation des besoins en logements**

Le PADD a été construit en lien avec l'étude du potentiel de densification des espaces déjà urbanisés. Ainsi, plusieurs sites de renouvellement urbain ont été identifiés :

- Site de l'ITEP
- Terrain bâti en face de la place de la Cave
- Terrain économique rue du Port Saint-Gervais

Il est donc prévu 3 OAP de **renouvellement urbain**, pour un total **d'environ 95 logements, soit plus de 50% de l'objectif de production.**

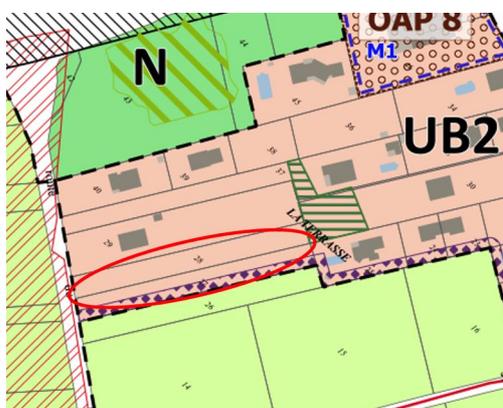
Environ 40 logements sont prévus dans les autres OAP, sur du foncier non bâti :

Site	Programmation	surface
OAP n°1	4 logements	0,15 ha
OAP n°4	4 logements	0,13 ha
OAP n°5	5 logements	0,20 ha
OAP n°7	30 logements	0,87 ha
<b>Total dans le pôle préférentiel</b>	<b>Environ 38 logements</b>	<b>1,35 ha</b>
OAP n°6*	4 logements + maison existante	0,30 ha non bâti + maison existante
<b>Total général</b>	<b>Environ 42 logements</b>	<b>1,65 ha</b>

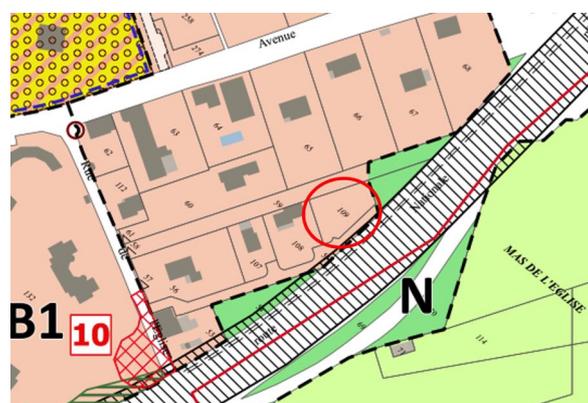
\* OAP hors pôle préférentiel et sans objectif de densité. L'OAP est rendue nécessaire au regard de l'obligation d'une opération d'ensemble pour désenclaver les terrains en fond de parcelle.

**Au total, entre renouvellements urbains et fonciers non bâtis, les OAP encadrent la production d'environ 135 logements, soit plus de 75% des besoins. Cela démontre la volonté de la collectivité de mieux maîtriser la programmation des projets.**

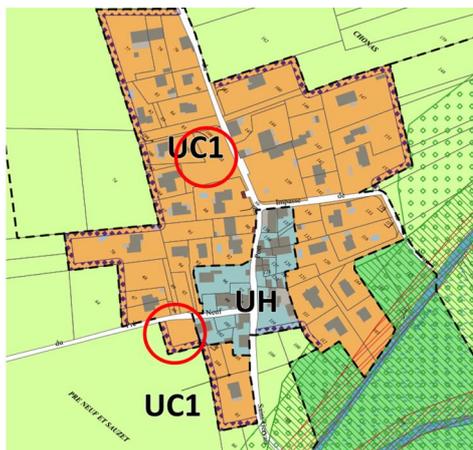
A cette production s'ajoutent plusieurs « coups partis », pour environ 13 logements :



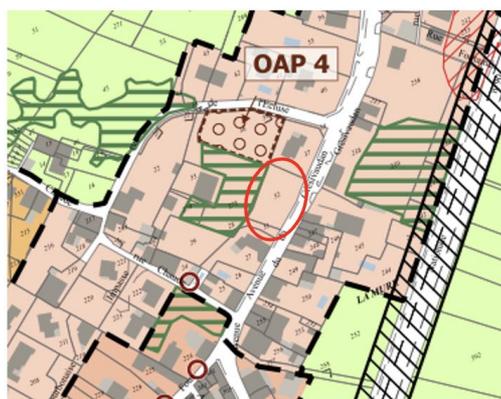
3 logements vers le chemin du Stade



1 logement dans le centre-bourg



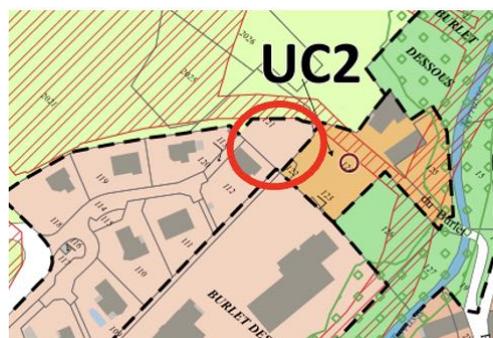
3 logements à Chonas



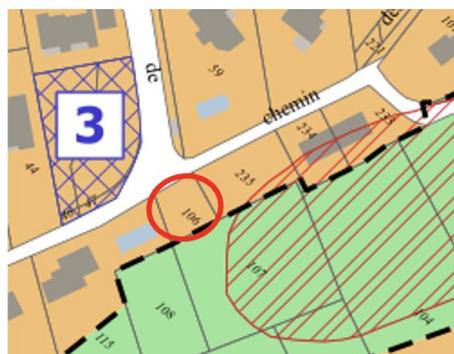
1 logement avenue du Grésivaudan



3 logements rue du Château



1 logement en continuité du lotissement le Burlet



1 logement route de Montabon

Enfin, l'étude de densification identifie un certain nombre de terrains ne présentant pas de possibilités d'optimisation :

- 7 petites dents creuses (terrains entre 300 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup>), soit 7 logements.
- Deux emplacements réservés pour logements sociaux non couverts par une OAP, soit 10 logements.
- 0,17 ha de dents creuses plus conséquentes **au sein** du pôle préférentiel de développement, mais dont la configuration ne permet pas une optimisation particulière du foncier. En appliquant une densité moyenne de 25-30 logements/ha, le potentiel serait d'environ 4 logements sur 1 site (les autres dents creuses dans le pôle préférentiel de densification étant cadrées par des OAP).
- 0,42 ha de dents creuses plus conséquentes **hors** du pôle préférentiel de développement, mais dont la configuration ne permet pas une optimisation particulière du foncier. En appliquant une densité moyenne de 20 logements/ha, le potentiel serait d'environ 9 logements.

**Au total, environ 180 logements sont possibles en renouvellement urbain ou sur du foncier non bâti.**

Pour rappel, la vacance étant déjà faible, celle-ci devrait se maintenir autour de 4% du parc. De plus, la plupart des logements vacants se situent en zone violette du PPRNP, ne permettant pas leur réhabilitation.



Localisation des zones violettes du PPRNP dans le centre-bourg

Concernant l'identification du potentiel sur du foncier déjà bâti au sein du tissu pavillonnaire, l'hypothèse retenue ici est qu'il n'y aura pas (ou alors à la marge) d'opérations de démolition-reconstruction (l'âge du bâti étant relativement récent et que l'offre en maison individuelle devant se raréfier, une certaine attractivité est prévisible sur ce produit). Environ 3 ha de divisions parcellaires de moins de 1 000 m<sup>2</sup>, sur 45 unités. On peut donc estimer le nombre de logements théoriques réalisable à 45.

Le PADD exprime clairement que ce volume potentiel de logements, par nature très hypothétique, vient en plus du besoin exprimé de 180 logements, nécessaires pour remplir les objectifs fixés. En effet :

- Il ne permet pas de répondre aux objectifs qualitatifs du développement (mixité sociale, diversification des formes urbaines pour plus de densité et une diversification des tailles des logements)
- Il est déjà support d'usages (jardins privés) donc moins facilement mobilisable.
- Mais, ils font partie des espaces déjà urbanisés, donc leur constructibilité doit être maintenue.

En revanche, leur mise en action, conjuguée à la mobilisation de tous les sites de renouvellement urbain et de tous les sites non bâtis, pourrait faire passer le taux de croissance annuel moyen de la commune de +0,75% annuel à moins de 1% annuel. Ce taux resterait raisonnable et compatible avec le niveau d'équipements existants et à venir (confortement du groupe scolaire, plaine des sports et de santé, ...).

#### **4. La recherche d'une certaine densité dans les nouvelles constructions**

Les dispositions du SCoT de la GreG permettent de préciser les objectifs de densité. Pour rappel il est demandé de ventiler la production de logement entre :

- Maximum 40% habitat individuel (700 m<sup>2</sup>)
- Minimum 60% habitat intermédiaire et collectifs (350 m<sup>2</sup>)

**Cela revient à une densité moyenne de l'ordre de 20 logements/ha.**

Parallèlement, le SCoT **recommande** de tendre vers une densité de l'ordre de 0,3 m<sup>2</sup> de plancher / m<sup>2</sup> de foncier dans les espaces préférentiels de développement. Cela renvoie à une densité de l'ordre de 40 logements/ha (avec pour hypothèse une taille moyenne de logements de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

Le PADD traduit cette ambition en visant :

- Dans l'espace préférentiel de développement, une densité allant de 30 à 50 logements/ha.
- Hors espace préférentiel de développement, une densité de l'ordre de 20 logements/ha.

Concernant les différentes typologies d'habitat, le PADD se veut plus ambitieux que le SCoT (maximum 40% d'habitat individuel « pur ») en limitant cette part à 20% (hors divisions parcellaires). Cela s'explique par :

- Le constat fait d'une forte production d'habitat individuel ces dernières années,
- De la nécessité de compléter l'offre dans un souci de compléter le parcours résidentiel,
- De promouvoir le logement social et donc une certaine densité des opérations (pour pouvoir appliquer la servitude de mixité sociale et veiller aux équilibres des opérations).

## 5. La mixité sociale

La commune n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), qui impose 25% de logement social dans le parc total des résidences principales.

**En revanche, le SCoT impose un effort de production de logement social à l'échelle de la communauté de communes :**

	Objectifs d'accroissement de l'offre en logement social pour 6 ans
Sud Grenoblois	+ 2 points
Agglomération grenobloise	+ 1 point
Grésivaudan	+ 1 point

Extrait du SCoT

Le SCoT précise bien que cet objectif est global à l'échelle de la communauté de communes et à charge à cette dernière de ventiler cette production à travers un Programme Local pour l'Habitat (PLH). Or, la communauté de communes ne dispose plus de PLH depuis 2019.

De plus, sur la 1<sup>ère</sup> tranche de 6 ans depuis l'entrée en vigueur du SCoT (2013-2019), le PLH prévoyait la réalisation d'environ 21 logements sociaux. Aucun n'a été réalisé.

Depuis 2019, et en l'absence de PLH, le SCoT prévoit bien que cet objectif d'accroissement de l'offre s'entend commune par commune. Cela renvoie à l'effort suivant :

### OBJECTIFS GLOBALISÉS PAR LE PLH : + 21 LLS (23%)

	Nombre LLS	Nombre RP	% théorique	% réel
Mars 2013	110 (hors EHPAD)	965	11,40%	11,40%
Mars 2019	110	1055	12,4 %	10,40 %

**OBJECTIFS THÉORIQUES COMMUNAUX : +1PT/6 ANS**

	Nombre LS	Nombre RP	% théorique	% réel
Mi-2022 (PADD)	101	env. 1140		9%
Mars 2025			13,4%	
Mars 2031			14,4%	

De manière générale la relance de la production de logement social sur la commune est essentielle aujourd'hui, pour :

- **Favoriser le parcours résidentiel** pour freiner le vieillissement de la population et permettre à tous (notamment les jeunes, jeunes ménages personnes âgées et familles monoparentales) de vivre et de s'installer sur le territoire au regard des coûts du foncier. (encourager le logement social, l'accession sociale, logements plus petits...).
- Poursuivre le développement de **nouvelles formes d'habitat** pour réduire la part des constructions individuelles et limiter la consommation de l'espace (le logement social étant souvent moteur sur ces thématiques)

Au regard des hypothèses retenues de production, au maximum 170 (objectif de 180 moins les logements secondaires et vacants) + potentiel en division parcellaire, soit environ 200 résidences principales pourraient être réalisées sur la commune. En prenant le nombre actuel de résidences principales (environ 1050) et cette production future, il faudrait théoriquement un parc social d'environ 180 logements à l'horizon 2035. Ce calcul reste théorique, un futur PLH étant en cours d'élaboration. La Terrasse n'étant pas une commune structurante, les objectifs seront adaptés. Cela n'exonère pas la commune de renforcer son offre pour répondre déjà à ses propres enjeux. Le PADD affirme ce choix en visant la production d'environ 25% de logement social dans la production future. Cela répondra à la fois :

- Au retard pris dans la production prévue au PLH 2013-2019
- A la nécessité de contrebalancer la montée des prix de l'immobilier qui empêche notamment les jeunes ménages de s'installer sur la commune.

Sur les 180 logements, cela renvoie à environ 45 logements minimum. Si le potentiel logements en divisions parcellaires est ajouté, l'objectif serait d'environ 55 logements.

## **6. La définition du pôle préférentiel de densification**

En compatibilité avec le SCoT, c'est au PLU de définir précisément les délimitations du pôle préférentiel de densification.

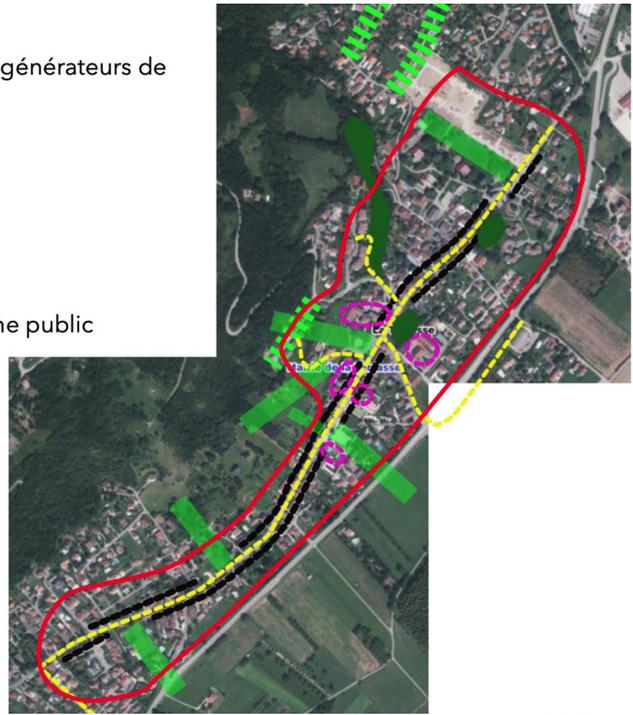
Ainsi, la commune a d'abord déterminé son enveloppe urbaine sur la base d'une analyse cartographique et de terrain des espaces réellement occupés et urbanisés. Ensuite à l'intérieur de cette enveloppe urbaine, il a été déterminé la centralité à partir de critères croisés :

- Présence des **commerces**
- Implantation des **équipements, notamment des écoles et équipements sportifs** => aménités à desservir en mode actifs (piétons, vélos).
- Et de se situer à une distance éligible à pied à ces équipements/services.

Cela renvoie à l'isochrome suivant :

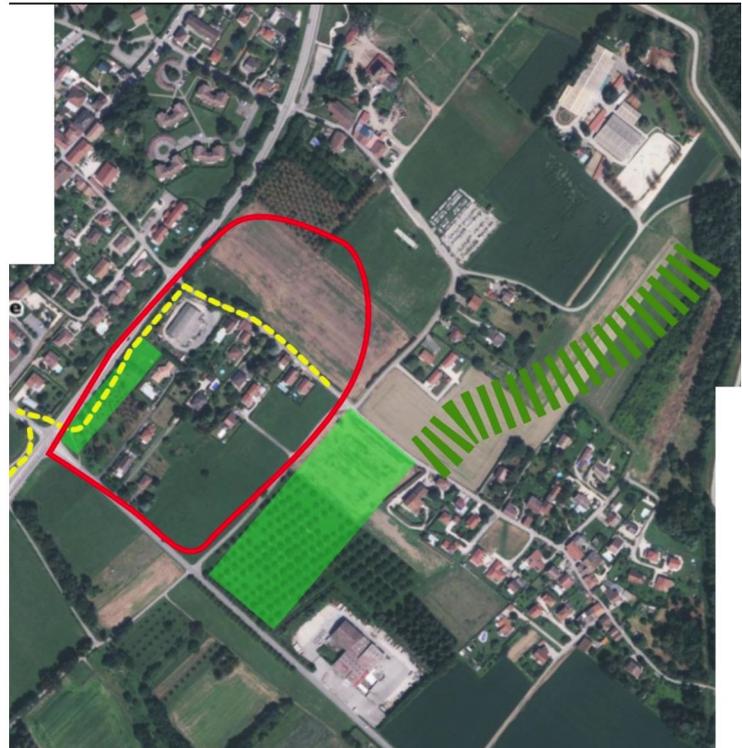
### LE CENTRE-BOURG ÉLARGI

-  Périmètre à moins de 10 minutes à pieds des pôles générateurs de déplacement / avec cheminements sécurisés
-  Principaux cheminements sécurisés
-  Principaux poles générateurs de déplacements
-  Fenêtres paysagères sur la chaine de Belledonne
-  Principales ouvertures paysagères depuis le domaine public
- Celles-ci constituent un motif urbain et paysager Essentiels à la structuration du cadre de vie*
-  Front urbain en progression / enjeu de maintien de certaines ouvertures sur le grand paysage
-  Principales pénétrantes de nature en ville



### CHONAS

-  Périmètre à moins de 10 minutes à pieds des pôles générateurs de déplacement / avec cheminements sécurisés
-  Principaux cheminements sécurisés
-  Principales ouvertures paysagères depuis le domaine public
-  Coupure agricole menacée mais qui assure la lisibilité paysagère des entités bâties de la plaine



Nota : La détermination de l'enveloppe urbaine a également tenu compte des enjeux environnementaux : nature en ville, risques naturels, ...

## 7. La nécessité de maintenir un cadre de vie de qualité, accompagnant le développement

Le projet de PLU est basé sur la protection des réservoirs de biodiversité et la mise en valeur de la nature ordinaire, notamment les abords des cours d'eau.

Le PLU s'attache également à préserver les espaces agricoles ouverts qui participent de la qualité paysagère et environnementale du territoire. Des espaces de respirations entre les parties urbanisées de

la commune sont largement préservés (notamment à Chonas). Ces objectifs portés par la commune sont fondés sur la volonté de préserver l'identité et l'attractivité du territoire en dépit de la pression foncière. L'enveloppe des réflexions pour le développement urbain (hors extension de la Plaine des Sports et de Santé, en raison de la nature du projet) a été réfléchi à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et des espaces contraints (y compris la zone 1AUB2 de Chonas Haut).

Valoriser le territoire passe également par une identification fine du patrimoine local afin d'encadrer son évolution dans le respect de l'histoire du territoire.

Le diagnostic ayant mis en évidence les sensibilités environnementales et paysagères, les orientations du PADD ont directement et prioritairement défini que les secteurs sensibles ou potentiellement sensibles devaient être écartés de toute urbanisation.

Ainsi, il n'a été envisagé aucun développement dans les secteurs à forte sensibilité type ZNIEFF de type 1, zones humides, pelouses sèches, ....

## **8. Le confortement de l'activité économique**

En compatibilité avec les dispositions du SCoT, le PADD acte la limite structurante d'urbanisation actuelle de la ZAE de Pré Million vis-à-vis de la plaine agricole.

Ainsi, le développement économique ne pourra s'entendre (en termes de foncier) que dans le cadre de l'optimisation du foncier déjà artificialisé. Cela induit plusieurs orientations fortes du PADD :

- Assurer que le foncier économique reste à vocation d'activités productives en interdisant le logement et les commerces.
- Éviter des règles limitant trop fortement la densité
- Limiter le front commercial à celui existant.
- Encadrer le renouvellement urbain du site dit « *du Concurrent* »

## **9. La prédominance des enjeux agricoles**

Le territoire a su préserver son identité rurale en dépit des développements urbains de ces dernières décennies. Les grandes plages agricoles existantes de la plaine sont identifiées dans le diagnostic du territoire en ce qu'elles participent de l'identité de la commune et qu'elles jouent un rôle paysager, environnemental et économique pour le territoire.

La mise en valeur du patrimoine agricole passe donc par un repérage des plaines agricoles mais également par le fait d'annoncer des limites claires d'urbanisation dans le PADD. Par souci de prise en compte des enjeux agricoles, le PADD encourage au comblement prioritaire des dents creuses et des espaces interstitiels dans l'enveloppe urbaine, avec une forte priorité au développement de la centralité.

L'habitat isolé en milieu agricole se voit limité à des évolutions des constructions existantes et concerne peu de bâtiments.

Le PADD prend aussi acte du potentiel agricole des contreforts de la Chartreuse.

## **10. Le choix de limiter la consommation d'espace à l'horizon 2034**

La consommation foncière sur la période 2011-2021 a été estimée à environ 6,40 ha. En application de la loi Climat et Résilience, l'objet est ici de tendre vers une diminution de 50% du rythme de cette consommation, lissée sur 15 ans, soit environ 3,90 ha.

Pour rappel : est considérée ici comme consommation d'espace la mobilisation :

- d'un terrain non bâti en extension sur les espaces agricoles et naturels en périphérie du village
- d'un terrain non bâti au sein de l'enveloppe et présentant une surface de plus de 500 m<sup>2</sup>.
- D'une partie non bâtie de plus de 3 000 m<sup>2</sup> d'un terrain accueillant déjà une construction.



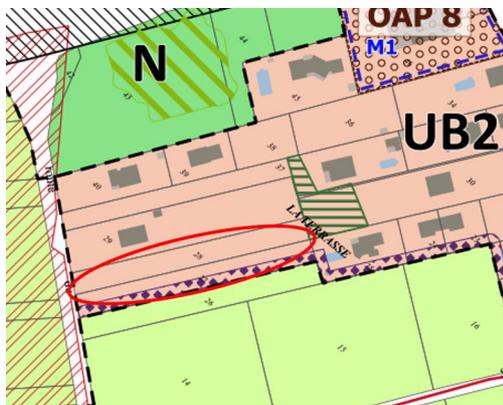
Cette consommation foncière visée est le solde :

- des besoins en production de logements ne pouvant être réalisés au sein des espaces déjà urbanisés. *Pour rappel, un potentiel d'environ 95 logements est estimé en densification des espaces déjà urbanisés (hors divisions parcellaires dans le tissu pavillonnaire estimé potentiellement à 45 logements maximum). Hormis sur quelques petites dents-creuses de moins de 500 m<sup>2</sup>, ce potentiel est identifié au PLU et fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs du PADD.*
- des besoins en équipements structurants, dont la nature fait qu'ils ne peuvent pas être réalisés au sein des espaces déjà urbanisés (terrain de football/rugby, salle polyvalente).

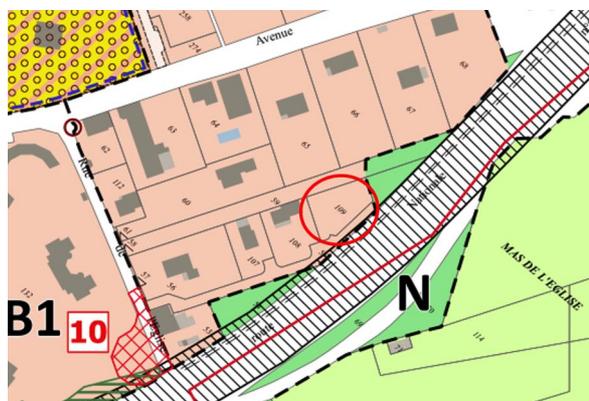
**Ainsi, environ 85 logements sont à réaliser en consommant de l'espace (sous-entendu du foncier non bâti de plus de 500 m<sup>2</sup>).**

Sur cette consommation foncière projetée, il convient de distinguer :

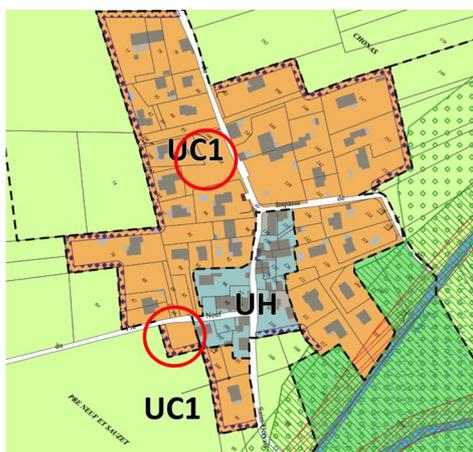
- environ 0,90 ha correspond à des « coups partis », qu'il convient d'intégrer dans la consommation foncière future :



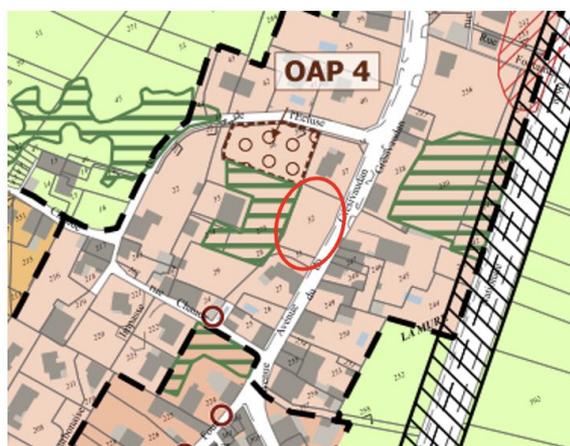
Environ 0,25 ha vers le chemin du Stade



environ 0,06 ha dans le centre-bourg



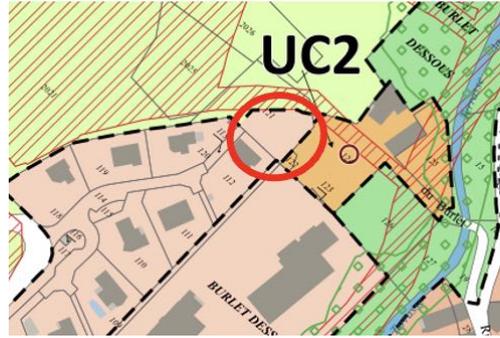
Environ 0,23 ha à Chonas



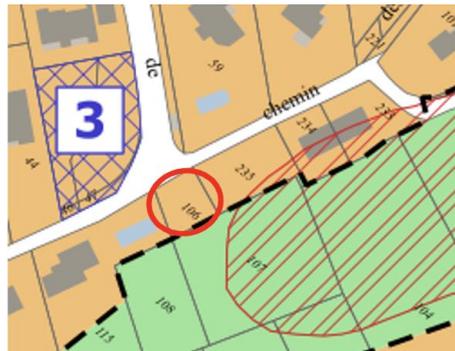
Environ 0,08 ha avenue du Grésivaudan



Environ 0,24 ha rue du Château



Environ 0,03 ha en continuité du lotissement le Burllet



Environ 0,02 ha route de Montabon

- les dents creuses situées dans ou en dehors du pôle préférentiel de développement et étant maîtrisées (au moins partiellement) par des bailleurs sociaux (emplacements réservés pour logement social mis en place)



Environ 0,20 ha - rue des Entremonts  
Secteur dans le pôle préférentiel de développement (emplacement réservé pour minimum 6 logements sociaux)



Environ 0,11 ha - route de Montabon  
Secteur en dehors du pôle préférentiel de développement (emplacement réservé pour minimum 4 logements sociaux)

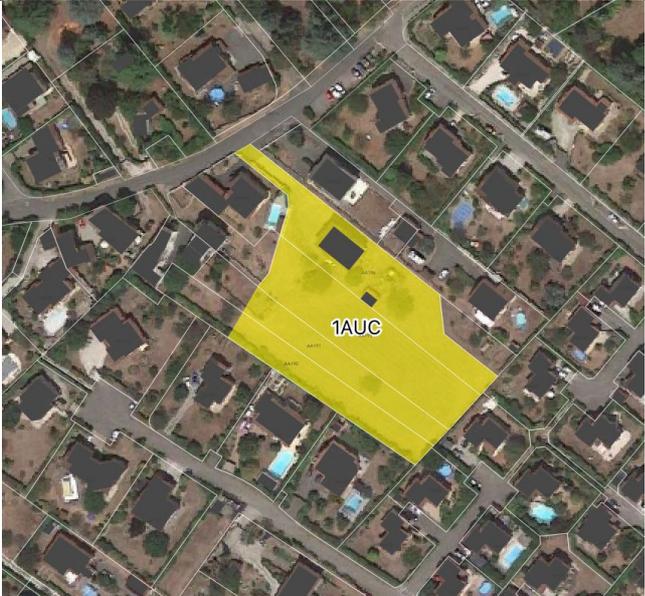
- les dents creuses situées dans ou en dehors du pôle préférentiel de développement et qui n'ont pas une emprise foncière suffisante pour imposer de la densité. Toutefois, leur caractère de dent creuse (terrain non bâti ceinturé de constructions), ainsi que leur surface (inférieure à 2 500 m<sup>2</sup>\*) ne permet pas une pérennité d'un usage agricole par exemple. Ils n'ont donc pas vocation à être reclassés en zone inconstructible.

\* surface correspondant au minimum d'une micro-ferme de maraichage par exemple

Sont donc concernés :

	
<p>Environ 0,10 ha - Chonas Secteur hors pôle préférentiel donc d'ayant pas vocation à se densifier.</p>	<p>Environ 0,17 ha - secteur rue du Port Saint-Gervais côté Chonas Secteur dans le pôle préférentiel mais avec un accès et une configuration parcellaire (20m. de large) ne permettant pas une optimisation du foncier</p>
	
<p>Environ 0,19 ha - rue des Thermes Secteur hors pôle préférentiel donc d'ayant pas vocation à se densifier.</p>	<p>Environ 0,12 ha - secteur rue du Sabot Secteur dans le pôle préférentiel mais avec des surfaces prises unitairement (&lt; 1 500 m<sup>2</sup>) trop faibles pour imposer une densité significative.</p>

- Un cas particulier est à noter en plus :

	
<p>Environ 0,30 ha - rue de la cascade (village du Carre) Secteur hors pôle préférentiel donc d'ayant pas vocation à se densifier, mais qui fait l'objet d'une OAP pour gérer les accès</p>	

Ainsi, le potentiel de logements sur le foncier non bâti et non cadré par des OAP reste faible :

- environ 13 logements en coups partis sur 0,90 ha,
- environ 10 logements sociaux sur 0,30 ha,
- environ 4 logements sur une dent-creuse (sur 0,17 ha) située dans le pôle préférentiel de développement (en prenant pour hypothèse une densité moyenne de 25-30 logements/ha),
- environ 8 logements sur les dents-creuses (sur 0,42 ha) situées en dehors du pôle préférentiel de développement (en prenant pour hypothèse une densité moyenne de 20 logements/ha),
- Environ 5 logements sur une OAP périphérique imposant une mutualisation des accès via une opération d'ensemble (sur 0,30 ha de foncier non bâti).

*Rappel : pour imposer une opération d'ensemble, un classement en zone 1AU est nécessaire et une OAP doit être obligatoirement prévue.*

**Soit une densité moyenne de l'ordre de 20 logements/ha (41 logements sur 2 ha).**

Il reste donc environ 38 logements à prévoir sur du foncier non bâti densifiable et situé dans le pôle préférentiel de développement. Comme affichée dans le PADD une densité **minimum** moyenne de 30 logements/ha sera recherchée soit 1,35 ha maximum mobilisable pour l'habitat.

Site	Programmation	surface
OAP n°1	4 logements	0,15 ha
OAP n°4	4 logements	0,13 ha
OAP n°5	5 logements	0,20 ha
OAP n°7	30 logements	0,87 ha
<b>Total dans le pôle préférentiel</b>	<b>Environ 40 logements</b>	<b>1,35 ha</b>

**Au total, le besoin foncier pour produire les 80 logements recherchés est d'environ 3,30 ha.**

Parallèlement, les besoins en confortement économique et en équipements scolaires/culturels sont prévus en renouvellement urbain sans consommation d'espace supplémentaire.

En revanche, il a été identifié le besoin en équipements sportifs et pour une maison médicale qui ne peuvent être, par nature, réalisés dans les espaces déjà urbanisés (emprises, gestion des flux, nuisances sonores, ...). Après l'étude de plusieurs sites, le choix s'est porté sur la rue du Stade à Chonas, dans la continuité du terrain de football existant. Si le terrain de football actuel est déjà artificialisé, le programme nécessite une emprise supplémentaire de 1,20 ha sur un espace agricole.

**C'est la raison pour laquelle le PADD indique que la consommation d'espace de 3,90 ha maximum pourra être majorée de maximum +20% en lien avec ce projet uniquement. Cette consommation supplémentaire ne pourra dans tous les cas pas être mobilisée pour de l'habitat.**

## **11. Le choix de définir Chonas comme site d'extension urbaine pour accueillir les logements restants (après mobilisation des dents creuses avec OAP)**

Pour atteindre les objectifs du PADD, l'extension périphérique du village doit présenter un intérêt général : elle devra donc répondre aux besoins de diversification de l'offre en logement sur la commune, via le logement social.

Un confortement du centre-village avec de la densité n'est pas envisageable aujourd'hui au regard de la topographie et de l'impact paysager potentiel du bâti (interface avec l'ancienne magnanerie, ...). La construction dans la pente, avec en plus le respect des prescriptions du plan de Prévention des Risques (zone bleue risque glissement de terrain), engendre des surcoûts de construction, qui peuvent fragiliser le montage d'une opération 100% logement social.



*Difficulté de venir mobiliser le foncier non bâti à l'amont de la mairie par exemple*

Un secteur en extension vers la rue de l'Écluse avait été envisagé. Outre son caractère d'espace agricole et naturel fonctionnel, les difficultés d'accès et la topographie n'auraient pas permis d'atteindre une densité attendue, de l'ordre de 40 logements/ha minimum.





Simulations de densité → trop faible au regard des enjeux de sobriété foncière

Le secteur de Chonas en question est dans le pôle préférentiel de densification. Il est facilement accessible en modes actifs au cœur du village de La Terrasse.



Passage sécurisé sous la RD1090 et poursuite des cheminements

Le choix s'est porté sur ce site aussi parce qu'il ne présente pas d'enjeux agricoles forts (terrain enclavé entre la RD1090 et la future plaine des sports et de santé, ...).

**Le choix de ce site a été stabilisé à la suite de l'enquête publique pour tenir compte des observations des personnes publiques associées, du public, et du commissaire enquêteur.**

## 12. Le choix du site de la Plaine des Sports et de Santé

Pour pratiquer leur sport en club, une grande majorité de terrassons se déplacent dans un rayon de 10-15 kms pour leurs pratiques sportives, fréquentant des équipements qui arrivent à saturation. On retrouve notamment des sports en équipes comme le basketball, le volleyball et le football; mais aussi des sports individuels : gym, yoga, natation, escalade, et des arts martiaux.

**En effet, la majorité de ces clubs sportifs se trouvent hors de la Terrasse par manque de structures.**

Un atelier participatif a été réalisé avec la population courant 2021 (hors démarche PLU), pour affiner les besoins (outre la mise aux normes du terrain de football/rugby existant). Est notamment ressorti la nécessité d'une nouvelle salle polyvalente pour accueillir notamment :

- Un terrain multisports
- Un mur d'escalade
- Une salle annexe multi-activités

Dans le cadre de la concertation faite au cours des travaux sur le PLU, il a été clairement affiché la nécessité de se limiter aux stricts besoins communaux et limiter ainsi la consommation d'espace. Ainsi, la réalisation de gradins n'est pas prévue.

Le secteur de Chonas est aujourd'hui le seul en capacité d'accueillir un tel équipement, qui par nature nécessite des emprises foncières importantes, avec des usages potentiellement bruyants et ne trouve pas sa place dans les espaces déjà urbanisés. De plus, le site de l'actuelle salle des fêtes/salle polyvalente ne peut pas évoluer suffisamment pour accueillir ces nouveaux usages (zone violette du PPRN).

Deux sites ont été envisagés, dans un périmètre restreint :

<p>Site de la Noyeraie</p>  <p>Site non retenu pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fermeture de l'ouverture entre le village et le hameau</li> <li>- Champs de noyer</li> <li>- Chemin piéton le long de la rue du Lac à sécuriser</li> </ul>	
<p>Site retenu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plus à proximité du village avec une accessibilité piétonne plus sécurisée</li> <li>- La présence d'un bocage au Nord et à l'Ouest pour protéger les riverains</li> <li>- Dépose bus à proximité</li> </ul>	

Parallèlement, la commune fait face à une demande importante des professionnels de santé pour s'installer sur la commune (médical, paramédical, soins infirmiers). Les locaux existants place de la cave sont aujourd'hui trop petits pour répondre à la demande. Leur confortement sur site n'étant pas possible (rez-de-chaussée d'un bâtiment de logement), la réalisation d'une maison médicale s'impose.

### **13. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables**

Les orientations du PADD visent à rationaliser la consommation énergétique en confortant l'urbanisation dans les poches urbaines déjà bâties et à proximité des services et équipements publics existants.

Ces mesures sont favorables à la maîtrise de l'étalement urbain et des déplacements motorisés.

Par ailleurs, les orientations du PADD visent à privilégier les formes urbaines plus denses et moins consommatrices d'énergie et à favoriser l'intégration des énergies renouvelables dans les constructions et l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Concernant les déplacements, consommateurs d'énergie et sources d'émissions de gaz à effet de serre, le PADD a fixé des orientations en faveur du développement des cheminements piétonniers, du stationnement des cycles et de renforcement de l'efficacité des transports en commun (amélioration des accès depuis le carrefour avenue de Savoie / RD1090 notamment, via un emplacement réservé).

### **14. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature**

Le PADD prévoit une gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales visant à limiter les rejets dans les cours d'eau. Cette mesure participe à la prévention des risques naturels.

Concernant la prévention des pollutions des sols et des milieux aquatiques, différentes mesures sont proposées, parmi lesquelles la protection des bandes tampons le long des cours d'eau (ripisylves et espaces enherbés).

## I.1.3 OUTILS DE PLANIFICATION RETENUS POUR LA MISE EN OEUVRE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DE VIE

### THÉMATIQUE ENVIRONNEMENT/PAYSAGE

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<p>Préserver des pressions urbaines, les secteurs de biodiversité et les dynamiques fonctionnelles des réseaux écologiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Maintenir dans leurs vocations actuelles, les espaces agricoles et boisés repérés au titre des continuités écologiques terrestres.</b></li> <li>- <b>Valoriser, voire restaurer, les éléments de nature ordinaire (en particulier les ruisseaux et leurs cordons boisés)</b> afin de conforter leurs rôles de continuités écologiques entre les grands ensembles naturels. <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>En maintenant ou en restaurant des espaces de respiration le long des cours d'eau.</i></li> <li>o <i>En protégeant les bandes tampons le long des cours d'eau (ripisylves et espaces enherbés)</i></li> </ul> </li> </ul> <p>Maintenir les perméabilités nécessaires aux déplacements de la faune entre la Chartreuse et l'Isère en limite communale Sud et Nord.</p> <div style="border: 2px dashed green; padding: 5px;"> <p><b>Les réservoirs d'intérêt majeur (zones humides, ZNIEFF) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces protégés par un classement spécifique</li> </ul> <p><b>Les espaces complémentaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les cours d'eau</li> <li>- Les prairies agricoles.</li> <li>- Les milieux forestiers.</li> <li>- Les éléments structurants du paysage (haies, bosquets)</li> </ul> <p><i>Ces espaces participent activement au maintien de la biodiversité</i></p> <p><b>Les circulations de la faune :</b></p> <p><i>Rôle : garantir la connectivité fonctionnelle des populations animales entre des habitats naturels.</i></p> </div> <p><b>Pour maintenir la biodiversité, compléter la trame verte et bleue, au niveau des espaces urbanisés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- À l'échelle des projets : <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>Utiliser le végétal pour créer des limites parcellaires (haies) poreuses pour la faune.</i></li> <li>o <i>Privilégier des haies d'essences adaptées, diversifiées voire fruitières, pour ainsi favoriser des espèces qui participent à la biodiversité.</i></li> <li>o <i>Tenir compte de la trame végétalisée existante dans les aménagements et notamment les arbres de haute tige.</i></li> <li>o <i>Le cas échéant, valoriser le réseau hydrographique existant</i></li> </ul> </li> <li>- <b>À l'échelle des espaces publics</b></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Poursuivre les actions menées (îlots de fraîcheur, ...)</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En identifiant les zones humides, les pelouses sèches, avec un règlement adapté pour leur protection et leur mise en valeur.</li> <li>• En classant les ripisylves des cours d'eau et les bois en zone N avec <b>une servitude de protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme</b> qui encadre les coupes et abattages d'arbres.</li> <li>• En identifiant <b>les Espaces Verts à Valoriser (EVV) en milieu urbain au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme</b> qui permet de maintenir le caractère paysager de certaines séquences urbaines et maintenir ainsi la nature en ville.</li> <li>• En protégeant les parcs urbains par un classement en <b>secteur N « jardins »</b>.</li> <li>• En imposant un recul de 10 mètres minimum pour les bâtiments vis-à-vis des cours d'eau.</li> <li>• En prenant en compte les <b>corridors écologiques</b> par <b>une servitude spécifique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme</b>, visant à assurer la perméabilité de la faune entre les réservoirs de biodiversité. En mettant en place <b>une OAP thématique « Trame Verte et Bleue »</b> qui traite notamment de la préservation des réservoirs de biodiversité, mais aussi de la trame verte urbaine (gestion des clôtures, maintien des arbres existants dans les projets, ...) et de la trame noire (limitation des éclairages, ...)</li> <li>• En intégrant <b>une palette végétale en annexe du règlement</b> pour exclure les essences invasives ou moins favorables à la biodiversité</li> <li>• En imposant une part <b>importante d'espaces verts de pleine terre</b> dans les zones urbaines (excepté dans le cœur du village où les configurations parcellaires peuvent rendre la mise en œuvre de cette prescription impossible).</li> </ul>

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Assurer une gestion durable de l'eau, notamment en maîtrisant et en réduisant les sources de pollution</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<p><b>Maintenir le libre écoulement des eaux ...</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En limitant les obstacles aux ruissellements.</li> <li>- En maintenant si possible les fossés et les noues existantes.</li> </ul> <p><b>... mais limiter l'augmentation du ruissellement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En maintenant une perméabilité des sols dans les projets de construction (espaces verts de pleine terre)</li> <li>- En maintenant les haies agricoles qui participent au captage d'une partie des eaux pluviales.</li> </ul> <p><b>Privilégier l'usage d'essences végétales locales et économes en eau dans les projets.</b></p> <p>Privilégier l'infiltration dans les projets d'aménagement dès lors que la nature des sols le permet et qu'elle est compatible avec les enjeux sanitaires et environnementaux du secteur (protection de la qualité des eaux souterraines, protection des captages d'eau potable...)</p>

	<p><b>Prendre en compte les possibilités d'assainissement dans la définition des secteurs constructibles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autoriser la densification des secteurs pouvant bénéficier d'un système d'assainissement collectif (existant ou programmé)</li> <li>- Limiter la densification des autres espaces et groupements bâtis, qui ne peuvent pas bénéficier d'un système identifié et validé.</li> </ul> <p><b>Poursuivre la politique visant le bon état écologique de l'Isère et de ses affluents.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En maintenant ou en restaurant des espaces de respiration le long des cours d'eau.</li> <li>- En protégeant les ripisylves.</li> </ul> <p><b>Protéger les périmètres de captage d'eau potable</b> pour prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine</p> <p><b>Poursuivre la mise aux normes du réseau d'eau potable et de défense incendie.</b></p> <p><b>Intégrer les prescriptions des Plans de Prévention des Risques inondation</b></p>
<p><b>Traduction réglementaire</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le <b>captage de la Gorge est bien classé en zone N</b>. De plus il fait l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP).</li> <li>• <i>En mettant en place une <b>servitude spécifique de protection de l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau</b>, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.</i></li> <li>• En précisant systématiquement dans les OAP <b>les conditions de desserte par le réseau d'assainissement collectif</b>. Tous les secteurs d'OAP sont raccordables.</li> <li>• En mettant en place <b>un règlement écrit plus poussé sur les eaux pluviales</b> avec des prescriptions à respecter à l'échelle de chaque projet (gestion des pluies courantes, ...).</li> <li>• En imposant une part <b>importante d'espaces de pleine terre</b> dans les zones urbaines (excepté dans le cœur du village où les configurations parcellaires peuvent rendre la mise en œuvre de cette prescription impossible).</li> <li>• En définissant <b>des règles de retraits aussi pour les sous-sols</b>, qui sont interdits dans les bandes de recul par rapport aux limites séparatives pour faciliter une infiltration des eaux pluviales sur les terrains concernés et une meilleure transition paysagère.</li> <li>• En repérant <b>les hameaux non raccordés par l'assainissement collectif en secteur Uc2</b>, avec l'impossibilité de création de nouveaux logements (hameau de Montabon).</li> </ul>

<p><b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b></p>	<p><b>Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale de la commune, notamment en définissant clairement les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels</b></p>
<p><b>Moyens retenus au PADD</b></p>	<p><b>Préserver et mettre en scène les espaces et sites paysagers structurants et caractéristiques de LA TERRASSE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces agricoles de la plaine de l'Isère, délimités par des limites claires d'urbanisation doivent être maintenus. Pour cela, certaines franges entre le foncier bâti et l'espace agricole ne doivent pas faire l'objet d'une pression urbaine accrue (construction de nouveaux logements en interface directe avec l'espace productif par exemple). Sur ces sites, l'objectif n'est pas non plus de figer le bâti existant : des extensions et des annexes doivent rester possible.</li> <li>- L'impact paysager des extensions urbaines doit être anticipé et encadré le cas échéant. Notamment, il convient de stopper l'urbanisation en extension périphérique vers les contreforts de la Chartreuse, excepté si projet d'intérêt général (emploi, habitat répondant aux exigences de mixité sociale, équipements).</li> <li>- Les coupures d'urbanisation significatives entre les principaux groupements bâtis doivent être maintenues.</li> <li>- Les principaux cônes de vues sur le grand paysage, y compris en secteur urbain, doivent être pris en compte et préservés dans la mesure du possible. Notamment, des cônes de vue devront être préservés le long de l'avenue du Grésivaudan et éviter ainsi un front bâti continu sur tout ce linéaire.</li> <li>- Le secteur de la Chartreuse et notamment le site de la cascade du Carre.</li> <li>- Les haies et arbres remarquables participent aussi à la structuration paysagère du territoire et doivent être pris en compte.</li> </ul> <p><b>Définir des limites claires entre espaces urbains et espaces naturels (lisibilité et qualité paysagère du territoire).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En concentrant l'essentiel du développement urbain sur un espace préférentiel.</li> <li>- En stoppant l'urbanisation en extension périphérique, excepté : <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>pour les projets d'intérêt majeur pour la collectivité (emploi, habitat répondant aux exigences de mixité sociale, équipements). Leur mobilisation devra s'inscrire au sein d'une enveloppe urbaine claire, qui s'appuie principalement :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Sur les continuités bâties</i></li> <li>▪ <i>Sur les coupures créées par les cours d'eau, boisements, espaces agricoles</i></li> <li>▪ <i>Sur les infrastructures (routes, ...)</i></li> <li>▪ <i>Sur les espaces anthropisés</i></li> <li>▪ <i>Sur le relief (rupture de pente, ...).</i></li> </ul> </li> <li>o <i>Pour les groupements bâtis isolés : priorité aux enjeux agricoles avec arrêt de l'urbanisation linéaire, densification limitée (peu ou pas de création de logements) pour limiter les conflits d'usage avec l'agriculture et limiter l'incidence des zones de non-traitement (ZNT) induites sur les pratiques agricoles.</i></li> </ul> </li> </ul>

<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>En limitant les secteurs U au sein de l'enveloppe urbaine actuelle selon les orientations du SCoT et en basant l'analyse de la consommation foncière : une enveloppe urbaine automatisée basée sur le bâti, mais qui intègre aussi les parcelles d'usages (raisonnablement en réduisant les parcelles de taille importante) les aménagements et infrastructures qui sont des surfaces urbanisées</i></li>   <li>• <i>En encadrant strictement les extensions urbaines et uniquement autour de limites claires d'urbanisation. Les extensions (périphériques donc hors dents creuses) correspondent soit à des coups partis, soit à une opération de logement social (avec de la densité autour de 40 logements/ha), soit à la plaine des sports et de Santé (intérêt général).</i></li>   <li>• <i>En reclassant en zone agricole ou naturelle les secteurs non bâtis situés en dehors des limites de l'enveloppe urbaine.</i></li>   <li>• <i>En mettant en place <b>un secteur A « paysager »</b> sur les espaces agricoles ouverts qui participent à la mise en scène du territoire → ouverture paysagère depuis la rue du Lac vers Chonas.</i></li>   <li>• <i>En mettant en place <b>une OAP thématique « franges urbaines et rurales »</b> au titre de l'article L151-7 du Code de l'urbanisme, visant à limiter la réalisation de nouveaux bâtiments d'habitation au contact direct de l'espace agricole.</i></li>   <li>• <i>En stoppant le développement d'activités (non agricoles) isolées au sein de la plaine. Ainsi, leur activité peut se poursuivre mais leur confortement (extension) n'est pas prévu.</i></li> </ul>
---------------------------------	--

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<p><b>Maintenir la qualité urbaine et paysagère en préservant la composition générale et le bâti caractéristique des entités historiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la structure historique des différents sites urbains : densité, alignements d'édifices et de clôtures sur rue, gabarits...</li> <li>- Maintenir les petits jardins, placettes, ... qui articulent le domaine bâti et donnent toute sa qualité aux espaces publics</li> <li>- Être attentif aux interfaces entre cet habitat patrimonial et l'urbanisation contemporaine</li> </ul> <p><b>Valoriser les ensembles paysagers du château et du site de l'église Saint Aupré (Monuments Historiques)</b></p> <p><b>Valoriser le petit patrimoine isolé.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier et conserver les éléments d'intérêt patrimonial dans le bâti (ouvertures, inscriptions, composition, ...).</li> <li>- Permettre, par des principes adaptés et souples, la réaffectation du bâti patrimonial et sa réhabilitation qualitative.</li> </ul>

<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>En imposant que les teintes des façades et toitures soient en harmonie avec celles des bâtiments environnants, notamment en UA1 et UH</i></li> <li>• <i>En identifiant <b>les bâtiments patrimoniaux</b> au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Leur réhabilitation est possible avec des extensions rappelant les codes architecturaux de l'existant</i></li> <li>○ <i>Leur démolition est soumise à permis de démolir. En cas de nouvelle construction ce sont les règles classiques de la zone qui s'appliquent (emprise au sol, ...). Cela vise à encourager plutôt leur réhabilitation.</i></li> </ul> </li> <li>• <i>En interdisant les toitures végétalisées sur les bâtiments patrimoniaux</i></li> <li>• <i>En définissant des hauteurs différenciées entre les toitures à pans et les toitures-terrasses pour maintenir la silhouette urbaine actuelle.</i></li> </ul>
---------------------------------	--

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Réduire l'impact environnemental du développement urbain</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<p><b>De manière générale, mettre en place des outils de résilience dans les projets visant à limiter l'artificialisation des sols, le recours à la voiture et à maintenir la biodiversité en milieu urbain.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager les espaces de pleine terre, la végétalisation, voire dans certains cas la désimperméabilisation.</li> <li>- Voir complémentarément les orientations relatives à la trame verte et bleue en milieu urbain.</li> <li>- Traiter systématiquement la question de l'accessibilité piétonne dans les opérations importantes.</li> <li>- Maîtriser les besoins énergétiques en limitant l'étalement urbain sur les secteurs éloignés des polarités et qui sont générateurs de déplacements individuels motorisés.</li> <li>- Privilégier des haies pluristratifiées avec des essences locales, économes en eau, non allergènes.</li> </ul> <p><b>Prendre en compte le confort climatique</b> notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En promouvant un tissu urbain qui favorise l'ensoleillement en période hivernale, ainsi que les capacités de rafraîchissement des espaces urbains (meilleure circulation de l'air).</li> <li>- En luttant contre les îlots de chaleur (présence de l'eau et des espaces verts de pleine terre dans les projets, haies vives en clôture, ...).</li> <li>- En limitant la minéralisation des sols et avoir des approches différenciées en fonction des besoins réels (allée carrossable, stationnement aérien, chaussée, chemin piéton...) avec des matériaux semi perméables ou poreux dès que possible.</li> <li>- En poursuivant la valorisation et l'accessibilité des espaces paysagers à proximité du tissu bâti dense.</li> </ul> <p><b>Limiter le recours aux énergies non renouvelables : rechercher la sobriété énergétique dans les nouveaux projets,</b> avec la mise en place de règles incitatives, encadrant et favorisant l'utilisation des énergies renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction de performance environnementale, avec notamment (liste non exhaustive) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration des panneaux solaires</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte des masques solaires. L'objectif est ici de renforcer l'ensoleillement naturel et l'optimisation des ressources solaires</li> <li>- Encourager la mitoyenneté qui limite les déperditions d'énergie.</li> </ul> <p><b>Adapter les formes urbaines afin de limiter la consommation d'énergie des logements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Permettre la réalisation de formes urbaines</b> plus économes en foncier, économes en énergie (mitoyenneté, retraits, volumes, orientation) ... <b>tout en restant adaptées à la morphologie communale.</b></li> </ul> <p><b>Limiter l'empreinte carbone du développement urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En préservant les principaux puits de carbone existants, que sont les masses boisées (y compris parc urbain) et les espaces de pleine terre. À ce titre, la réalisation de sous-sols sera encadrée et sera privilégiée sous l'emprise des bâtiments</li> <li>- En limitant les prélèvements de terre : privilégier l'adaptation du bâti au terrain et limiter les sous-sols.</li> <li>- En imposant des plantations le cas échéant.</li> <li>- En encourageant la mutation du bâti existant par rapport à la démolition-reconstruction (mise en place de règles particulières)</li> <li>- <b>Imposer la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie dans les projets de construction.</b></li> </ul> <p><b>Inciter la réduction des déchets.</b></p> <p><b>Privilégier une gestion du stationnement qui limite l'imperméabilisation ou qui soit résiliente.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Notamment, les espaces de stationnement ouverts en aérien seront prévus en matériaux perméables.</li> <li>- Les stationnements enterrés ou semi-enterrés seront prévus essentiellement sous l'emprise des bâtiments.</li> </ul> <p><b>Procédés qui seront à adapter :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux structures historiques pour conserver ses caractéristiques (toitures, ...).</li> <li>- Pour respecter la silhouette urbaine du village. Notamment, des hauteurs différenciées en cas de toitures terrasses végétalisées pourront être mises en place.</li> </ul> <p><b>Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire et des populations aux pollutions, nuisances, risques naturels et technologiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Agir, dans le cadre des projets, vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales en favorisant la rétention à la source (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, toitures végétalisées, etc.) ou l'infiltration dès lors que la nature des sols le permet et qu'elle est compatible avec les enjeux sanitaires et environnementaux du secteur (protection de la qualité des eaux souterraines, protection des captages d'eau potable...)</li> <li>- Ne pas exposer de nouvelles populations en les éloignant des risques (notamment TMD et ICPE) existants et futurs (pas d'implantation d'activités à risques en secteur à dominante d'habitat)</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les secteurs affectés par le bruit en cherchant à ne pas exposer de nouvelles populations et à préserver des zones de calme. Ainsi, la réduction de la place de la voiture dans le centre-bourg pourrait avoir un impact positif sur le bruit et la qualité de l'air.</li> <li>- Prendre en compte les anciens sites industriels et les pollutions potentielles à vérifier avant tout changement d'affectation.</li> </ul> <p><b>Prendre en compte les risques de manière générale (sismiques, feux de forêt, ...).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant le risque incendie et dans le contexte de multiplication des épisodes de sécheresse, il conviendra notamment de définir des limites franches entre les espaces urbanisés et la Chartreuse et de lutter contre le développement de l'habitat dispersé.</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En garantissant <b>un recul suffisant des constructions vis-à-vis des cours d'eau</b>, permettant notamment d'optimiser la végétalisation des abords.</li> <li>• En limitant la densification sur les secteurs plus éloignés des équipements et services (secteurs Uc), pour ne pas augmenter de manière significative la part des déplacements autosoliste dans les petits déplacements du quotidien.</li> <li>• <b>En stoppant la densification sur les secteurs d'habitats diffus</b>, avec règles spécifiques autorisant uniquement la gestion du bâti existant</li> <li>• En poursuivant la maillage vélo structurant par des <b>servitudes de localisations au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme pour les déplacements vélos dans la plaine (véloroute, VC63)</b>.</li> <li>• En encadrant les typologies bâties à réaliser dans les OAP, pour imposer de l'habitat dense.</li> <li>• En mettant en place <b>des dispositions générales dans les OAP visant à limiter l'impact environnemental du développement</b>.</li> <li>• En permettant la <b>gestion du risque incendie</b> dans les Espaces Paysagers à Protéger.</li> <li>• En rappelant <b>l'obligation légale de débroussaillage</b> dans les dispositions générales du règlement écrit.</li> </ul>

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Accompagner la densification en maintenant une ambiance de village</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<b>Espace préférentiel de développement (moins de 10 minutes à pied des pôles générateurs de déplacements)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager la densification du foncier bâti existant (extensions, divisions parcellaires)</li> <li>- Pour la construction neuve (y compris en cas de démolition-reconstruction) : <ul style="list-style-type: none"> <li>o De manière générale, privilégier des formes urbaines qui ne soient pas en rupture avec la morphologie urbaine environnante dans laquelle les projets s'inscrivent. Ainsi, des volumes de type grosse maison dauphinoise ou individuel groupé ou en bande (densité jusqu'à 30 logts/ha) peuvent s'inscrire dans ce contexte.</li> <li>o Complémentairement, la densification de cet espace sera encadrée sur certains secteurs par des Orientations</li> </ul> </li> </ul>

*d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant un minimum de densité de l'ordre de 30 logements/ha. Il est aussi possible de viser une densité supérieure de l'ordre de 50-60 logements/ha lorsque l'insertion urbaine le permet et est bien encadrée par une OAP.*

**Périphérie de l'espace préférentiel de développement et hameaux les mieux structurés (Chonas)**

- Encourager la densification du foncier bâti existant (extensions, divisions parcellaires)
  - o *Toutefois, lorsque des enjeux paysagers spécifiques sont présents (notamment l'impact paysager de l'urbanisation sur les contreforts de la Chartreuse) ou si les réseaux ne permettent pas une densification, des règles plus restrictives sur les divisions parcellaires peuvent s'imposer.*
- Pour la construction neuve (y compris en cas de démolition-reconstruction) :
  - o *Accompagner la densification avec de l'habitat intermédiaire ou individuel groupé*
  - o *Viser une densité de l'ordre de 20 logements/ha*

**Secteurs éloignés de la centralité et espaces à enjeux paysagers :**

- Limiter le développement urbain à l'enveloppe urbaine actuelle
- Limiter la réalisation de nouveaux logements

**Assurer la bonne intégration des projets sur le territoire,**

- En s'inspirant de la trame urbaine traditionnelle lorsque les projets s'inscrivent à l'intérieur ou en continuité (mitoyenneté dans les hameaux, toitures, aspect extérieur, ...).
  - o *En limitant l'emprise au sol du bâti nouveau :*
    - *pour encourager la réhabilitation plutôt que la démolition-reconstruction*
    - *Pour prendre en compte les aménagements des espaces libres autrement qu'en pleine terre (terrasses, ...)*
    - *pour limiter la densification des hameaux périphériques et/ou isolés.*
  - o *En imposant un traitement paysager des interfaces entre habitat collectif et habitat individuel. De manière générale, la densification du tissu bâti doit s'accompagner d'un aménagement « apaisé » des bandes de reculs, limitant les nuisances.*
  - o *En favorisant une alternance entre « les pleins » et « les vides » qui viennent rythmer le paysage urbain et offrir des vues sur le grand paysage.*
- En définissant des règles de retraits qui favorisent une composition urbaine adaptée, prenant en compte l'exposition et les vis-à-vis.
  - o *En mettant en place un nuancier communal pour assurer un aspect extérieur des constructions bien intégrées au paysage urbain.*

**Prendre en compte la densification du foncier bâti existant**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En imposant une mutualisation des accès en cas d'opération de densification du foncier déjà bâti (lorsque cela est possible).</li> <li>- En encadrant la division parcellaire dans le tissu pavillonnaire (prise en compte des vis-à-vis, retraits, et de la capacité des voiries essentiellement)</li> <li>- <b>Prendre en compte les nuisances sonores</b></li> <li>- Adapter si possible les bandes d'inconstructibilité aux abords de la RD1090, en mettant en place des mesures d'accompagnement contre les nuisances sonores le cas échéant.</li> </ul> <p><b>Améliorer la qualité de l'espace public et plus généralement des espaces ouverts au public</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La place de la voiture sur le domaine public doit être limitée au profit des piétons. Pour cela, il convient de mettre en place des dispositifs visant à lutter contre le report du stationnement résident le long des voies et sur les parkings publics. Plusieurs leviers sont utilisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>Mieux réglementer les exigences en stationnement, pour garantir un nombre minimum de place par logement, y compris pour les petits logements.</i></li> <li>o <i>Éviter le dévoiement des stationnements couverts vers le stockage. Pour cela des espaces de stockage pourront être imposés.</i></li> <li>o <i>Réglementer le stationnement visiteurs</i></li> </ul> </li> <li>- Être attentif aux interfaces public/privé <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>Veiller à la qualité et à la sobriété des espaces publics : limites qualitatives (clôtures, végétalisation, éléments techniques), mobilier urbain sobre, revêtements de sol, traitement des espaces libres donnant sur l'espace public</i></li> </ul> </li> <li>- Complémentaire, les projets de construction importants devront prévoir des espaces collectifs d'agrément, suffisamment dimensionnés et paysagés.</li> </ul>
<p><b>Traduction réglementaire</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>En adaptant les règles de hauteur en fonction des secteurs et de leurs objectifs de densification qui prennent en compte le contexte urbain dans lequel ils s'inscrivent.</i></li> <li>• <i>En mettant en place une zone U1a limitée au cœur des villages du pôle préférentiel de densification (hauteur R+2+comble) pour assurer la densification de la centralité urbaine.</i></li> <li>• <i>... Tout en assurant le maintien d'une ambiance paysagère affirmée dans ces secteurs en imposant <b>20% d'espaces éco-aménagés</b> dans les projets en zone Ua. Il n'est pas imposé ici que ces espaces soient obligatoirement des espaces verts de pleine terre pour tenir compte des emprises foncières contraintes. Ainsi les stationnements végétalisés, terrasses sont intégrés dans le calcul. La logique est la même en secteur UH.</i></li> <li>• <i>En imposant le maintien des <b>bandes de recul en espaces de pleine terre</b>, pour assurer une meilleure interface paysagère entre les tènements. Cette disposition est toutefois adaptée en Ua au regard de la configuration du site (concentration plus forte des constructions, tissu moins aéré).</i></li> <li>• <i>En maintenant <b>les règles de retrait par rapport aux limites de propriété en UB et UC</b> : la règle du <math>D=H/2</math> sans être inférieure à 4m. Cela permet de mieux tenir compte de la densification prévue par ailleurs</i></li> </ul>

- En assouplissant **les règles de retrait par rapport aux limites de propriété en UA** : la règle du  $D=H/2$  sans être inférieure à 4m est remplacée par  $D=H/3$  sans être inférieure à 3m. Cela permet de mieux tenir compte des enjeux de densification.
- Parallèlement, en UA et UB, la possibilité de s'implanter en limite séparative est maintenue, mais les conditions sont précisées pour limiter les ombres portées sur les terrains voisins (dans une logique de performance énergétique)
- En définissant **des règles spécifiques de retraits** pour les murs de remblais (soutenant généralement des terrasses liées au bâtiment) : un retrait de 2m puisque considéré ici comme un espace d'usage qui vient en surplomb du terrain naturel donc générant des vues sur les terrains voisins.
- En définissant **des règles spécifiques de hauteur** pour les murs de soutènement en limite : une hauteur de 1,20 m maximum pour éviter des clôtures trop hautes en limite. En effet, si le mur de soutènement fait plus de 0,80m, il ne sera pas possible d'ajouter un mur bahut en plus au titre de la règle sur les clôtures.
- En mettant en place **un secteur UB1, UB2** sur les secteurs périphériques de la commune voués à se densifier pour assurer une densification adaptée : habitat collectif, collectif horizontal, intermédiaire et règles spécifiques assurant des reculs suffisants par rapports au tissu pavillonnaire existant et une forte végétalisation des projets (40% d'espaces de pleine terre).
- En imposant de **conserver les murs et murets existants en UA1 et UH** (hors percements pour les accès ou pour des élargissements de voie).
- En imposant **des distances entre bâtiments principaux sur une même propriété**. Cette distance est au moins égale à 6 m afin de retrouver l'esprit de la règle relative aux distances en limite de propriété.
- En mettant en place des **dispositions générales dans les OAP pour le traitement des opérations de densification urbaine**, afin d'assurer leur bonne intégration dans le fonctionnement urbain.
- Les dispositions **du règlement écrit et de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue intègrent de nouvelles dispositions relatives à l'aspect des clôtures**, pour privilégier le claire-voie et l'usage d'essences végétales favorables à la biodiversité.

## THÉMATIQUE SOCIALE

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<p><b>Maitriser la croissance démographique, avec un objectif de poursuite du rythme de production de logement à l'horizon 2034</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour renforcer les équipements et les services de proximité</li> <li>- Pour répondre aux objectifs du SCoT pour les pôles secondaires</li> <li>- Pour intégrer les besoins de production de logement social</li> <li>- Pour permettre le parcours résidentiel des habitants</li> <li>- Tout en restant compatible avec les capacités des équipements publics</li> <li>- Tout en maintenant une dimension de village</li> </ul>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<p><b>Soutenir la production de logement</b> pour répondre à la fois à la demande l'accueil de nouveaux habitants, mais aussi aux besoins internes liés au maintien de la population actuelle (desserrement des ménages, ...)</p> <p><b>Pour cela :</b>  <b>Être en capacité de produire environ 180 logements supplémentaires sur du foncier non bâti, sur la période 2022-2034, ce qui correspond à rythme moyen de +15 logements/an, légèrement supérieur à celui observé ces dernières années et dans les limites autorisées par le SCoT, pour permettre une diversification des types d'habitat ainsi que la mixité sociale.</b></p> <p><i>Cet objectif de production de logements intègre les projets qui ont seulement un permis d'aménager, ainsi que ceux avec des permis de construire validés mais dont les travaux n'ont pas encore commencé à la date du débat sur le PADD en Conseil Municipal.</i></p> <p><b>En plus de cet objectif, pour affirmer l'importance donnée au renouvellement, encourager parallèlement la densification du foncier déjà bâti ou artificialisé, principalement dans l'espace préférentiel de développement.</b></p> <p><i>Les capacités de création de logements par mutation ou densification du tissu bâti comprennent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La reconquête des logements vacants ;</li> <li>- La mutation de bâtiments en tout-ou-partie ;</li> <li>- La construction de nouveaux logements sur des terrains déjà bâtis avec une faible densité et d'une superficie inférieure ou égale à 3000 m<sup>2</sup> (par division et recomposition parcellaire). Les divisions ou recompositions parcellaires de terrains déjà bâtis de plus de 3000 m<sup>2</sup> ne sont pas considérées ici comme déjà artificialisées et seront donc comptabilisées comme du foncier non bâti.</li> </ul> <p><i>Nota : ces capacités viennent en plus de l'objectif de production de 180 logements sur du foncier non bâti.</i></p> <p><b>Apporter une réponse aux différents parcours résidentiels :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En imposant une part de logement locatif social et/ou d'accession sociale à la propriété dans les opérations structurées de logements.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En imposant principalement une part d'accession sociale à la propriété sociale en extension périphérique de l'enveloppe urbaine</li> </ul> <p><i>L'objectif est ici de viser 25% de logement social dans la production future de logements (hors rénovations, réhabilitations, divisions parcellaires de terrains déjà bâtis) sur les 12 prochaines années.</i></p> <p><b>Organiser les typologies bâties, dans une double logique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser la production d'habitat individuel</li> <li>- Poursuivre la réalisation d'habitat intermédiaire ou collectif de moyenne densité, permettant la réalisation de programme de mixité sociale.</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; text-align: center;"> <div style="background-color: #00a0e3; color: white; padding: 5px;"><b>COLLECTIF</b></div> <div style="background-color: #00a0e3; color: white; padding: 5px;"><b>SEMI-COLLECTIF OU INDIVIDUEL GROUPE</b></div> <div style="background-color: #00a0e3; color: white; padding: 5px;"><b>INDIVIDUEL PUR</b></div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; text-align: center; margin-top: 5px;"> <div style="background-color: #ffff00; padding: 5px;"><b>Minimum 30%</b></div> <div style="background-color: #ffff00; padding: 5px;"><b>Environ 50%</b></div> <div style="background-color: #ffff00; padding: 5px;"><b>Maximum 20%*</b></div> </div> <p><i>Répartition de la production future entre les différentes typologies bâties (environ)</i></p> <p><i>*hors production issue de divisions parcellaires de terrains déjà bâtis puisque plus aléatoires que l'artificialisation des dents-creuses</i></p>
<p><b>Traduction réglementaire</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En encadrant la production d'environ 130 logements (sur 180) dans <b>les OAP</b> sectorielles. Les typologies de logements sont précisées. Si on ajoute les 2 emplacements réservés pour logements sociaux, plus de 75% des 180 logements projetés viennent imposer de l'habitat collectif ou individuel groupé.</li> <li>• En imposant <b>un minimum de 25% ou plus de logement social</b> dans les opérations importantes dans les secteurs urbains de densité (servitude au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme).</li> <li>• En mettant en place <b>4 emplacements réservés pour logement social</b></li> <li>• En imposant <b>des objectifs de production de logements (quantitatifs et de forme urbaine) dans les OAP</b>, ce qui participera à la réalisation de tailles de logements diversifiées</li> </ul>

<p><b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b></p>	<p><b>Maintenir un développement centré sur un espace préférentiel de développement et ainsi construire un projet à l'échelle des mobilités actives</b></p>
<p><b>Moyens retenus au PADD</b></p>	<p><b>Définir une armature urbaine cohérente et structurée, dans le but :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De limiter la consommation spatiale et le mitage de l'urbanisation,</li> <li>- D'améliorer la lisibilité et l'accessibilité aux équipements et espaces publics,</li> <li>- De préserver les tènements agricoles homogènes et les espaces naturels sensibles,</li> <li>- De favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture,</li> <li>- De limiter les coûts induits par l'extension des réseaux.</li> </ul> <p><b>Mieux optimiser le foncier constructible sur l'espace préférentiel</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'habitat collectif ou semi-collectif</li> <li>- ... mais tout en assurant un épannelage progressif des bâtiments par rapport au bâti existant.</li> </ul> <p style="text-align: center;">  </p> <p><b>Organiser le développement du futur quartier vers Chonas, comme véritable pôle d'intérêt majeur pour la commune :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En termes de logements diversifiés pour répondre aux différents besoins,</li> <li>- Pour répondre aux enjeux de densité du SCoT</li> <li>- De maillage d'espace public avec le centre-village, via le pôle sportif à aménager</li> <li>- Pour favoriser les déplacements alternatifs</li> <li>- <b>Et de manière compatible avec les enjeux agricoles en présence sur les zones riveraines</b></li> </ul>
<p><b>Traduction réglementaire</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En définissant des OAP sur <b>les tènements fonciers mutables identifiés dans l'étude de densification.</b></li> <li>• En fixant <b>des objectifs de production de logements et de formes urbaines dans les OAP.</b></li> <li>• En définissant <b>7 types de secteurs U</b> avec des hauteurs différenciées selon le contexte urbain.</li> <li>• En limitant strictement les besoins fonciers : une seule zone 1AU pour l'habitat (en plus d'une zone 1AU en renouvellement urbain sur un site déjà bâti) et aucune zone 2AU n'est prévue.</li> <li>• <b>En ne réglementant le CES que pour limiter la production de logements en Uc</b></li> </ul>
<p><b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b></p>	<p><b>Fixer des objectifs pour limiter la consommation de l'espace</b></p>
<p><b>Moyens retenus au PADD</b></p>	<p><b>Favoriser la mutation du bâti</b> pour accueillir une part de la production future de logements.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En mettant en place des règles encadrant la densification des terrains déjà bâtis (divisions parcellaires, démolitions-reconstructions, extensions, ...).</li> <li>- En facilitant les réhabilitations (prise en compte des contraintes foncières).</li> </ul> <p>Optimiser <b>l'urbanisation des terrains stratégiques et des espaces de renouvellement urbain au cœur de la centralité.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En mettant en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ces secteurs. Entre autres, l'évolution du reste du site de l'ITEP est stratégique et fera l'objet d'un projet structuré, alliant diversification des formes urbaines et préservation de la végétation présente. En effet, sa localisation, au cœur du foncier bâti, est propice pour conserver un îlot de fraîcheur.</li> </ul> <p><b>Limitier la consommation foncière d'ENAF</b> à la périphérie des espaces urbanisés</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En évitant de venir consommer ces espaces avec de l'habitat individuel, excepté quelques extensions limitées (le cas échéant) pour venir s'appuyer sur une limite claire d'urbanisation, mais uniquement aux franges des espaces voués à se densifier.</li> <li>- En limitant les classements en zone constructible aux seuls besoins du projet.</li> </ul> <p><b>Synthèse et objectifs chiffrés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter la part de logement individuel isolé à environ 20% de la production future (hors production issue de divisions parcellaires de terrains déjà bâtis puisque plus aléatoires que l'artificialisation des dents-creuses) et rechercher une densité minimum de 15 à 20 logements/ha pour ce type de forme urbaine.</li> <li>- Viser un minimum de 30% des besoins estimés en logements (180) dans le cadre de projets de renouvellement urbain.</li> <li>- Limiter la consommation de l'espace agricole et naturel : <b>viser une diminution de 50% du rythme de consommation des ENAF par rapport aux 10 dernières années, notamment :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>En limitant la consommation d'ENAF à 3,90 ha sur les 12 prochaines années, soit un rythme moyen de 0,32 ha/an. Toutefois un dépassement limité (jusqu'à 20%) de cette consommation globale peut s'entendre pour le confortement d'équipements structurants. Au total, 4,68 ha pourraient être mobilisés au maximum.</i></li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Traduction réglementaire</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En reclassant plus de 11 ha de zones AU en zone inconstructible.</li> <li>• En différenciant dans le règlement les règles d'implantation et de volumétrie pour le bâti existant : les règles y sont plus favorables pour encourager leur confortement et ainsi offrir des alternatives à la démolition-reconstruction (empreinte carbone plus favorable).</li> <li>• En identifiant 3 sites de renouvellement urbain avec OAP qui permettent de produire environ 50% des 180 logements projetés (OAP n°2, n°3, n°8)</li> <li>• En permettant via le règlement de la zone UB des densités importantes (absence de CES) : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Secteur UB1 avec des volumes de type R+2+attique/combles</li> <li>o Secteurs UB2 avec des volumes de type R+1+attiques/combles</li> </ul> <p><i>Ainsi, le tissu pavillonnaire du pôle préférentiel de densification pourra évoluer vers des formes d'habitat collectif horizontal ou intermédiaire</i></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>Exemples de volumétries en UB1</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Exemples de volumétries en UB2</p> </div> </div> </li> <li>• En mettant des OAP sur quasiment toutes les dents-creuses de plus de 1000 m2 dans le pôle préférentiel de densification</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En limitant la mobilisation du foncier non bâti pour l'habitat à environ 3,30 ha (dont 0,90 ha de coups partis). Le solde étant mobilisé par la zone 1AUE de la plaine des sports et de santé (environ 1,20 ha).</li> <li>• En mettant en place un échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU, notamment celle de la plaine des sports et de santé à + 5 ans après l'approbation du PLU.</li> </ul>
--	---

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Poursuivre le confortement des équipements publics en lien avec le développement futur.</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<p><b>Anticiper les besoins et prévoir la création de nouveaux équipements publics, à proximité des équipements existants et aussi sur le secteur de Chonas pour favoriser leur accessibilité.</b></p> <p>Conforter les équipements scolaires, périscolaires et plus généralement liés à la jeunesse. Pour faciliter leur fonctionnement, le renforcement de ces équipements sera privilégié à proximité immédiate des groupes scolaires existants.</p> <p>Mettre en conformité l'accessibilité des voies et bâtiments publics pour les personnes à mobilité réduite (mise en œuvre progressive du Plan Accessibilité Voirie et Espace public).</p> <p>Aménager des bornes de recharge pour véhicules électriques.</p>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En mettant en place un emplacement réservé en face de la place de la Cave et dans la continuité de l'école primaire pour un programme mixte équipements et logements sociaux (OAP n°3)</li> <li>• En reclassant en UE le terrain de football existant chemin du Stade, permettant ainsi sa recomposition dans le cadre du projet de plaine des sports et de santé.</li> <li>• En classant environ 1,20 ha dans la continuité de cette zone UE pour la programmation de la plaine des sports et de santé, avec un emplacement réservé.</li> <li>• En mettant en place un zonage UC2 sur le hameau de Montabon, stoppant ainsi la création de logements pour tenir compte des insuffisances de réseaux.</li> </ul>

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Être en capacité d'assurer un service très haut débit sur l'ensemble du territoire communal.</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<p><b>Poursuivre la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposer la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux de réserve) de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit, adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir.</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>En imposant au règlement la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux de réserve) de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit, adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir.</i></li> </ul>

## THÉMATIQUE VIE DE VILLAGE

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Fluidifier et sécuriser les déplacements du quotidien</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<p><b>Améliorer le réseau viaire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En définissant des réserves foncières pour sécuriser les intersections de voies et pour améliorer le confort routier de certains axes. <b>Notamment, la sécurisation de l'intersection route du Lac/RD1090 est primordiale.</b></li> </ul> <p><b>Apaiser la circulation le long de l'avenue du Grésivaudan et de l'avenue de Savoie, dans une optique multiple :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Réduire les nuisances dans ce secteur voué à se densifier (voir orientation n°3 de l'axe cadre de vie).</b></li> <li>- <b>Valoriser le cadre du bâti historique (voir orientation n°4 de l'axe cadre de vie).</b></li> <li>- <b>Donner plus de place aux déambulations modes actifs pour renforcer la centralité (voir orientation n°2 de l'axe fonctionnement de proximité).</b></li> <li>- <b>Améliorer l'attractivité/l'efficacité des modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, modes actifs)</b></li> </ul> <p><b>Intégrer la piste cyclable en direction de Tencin.</b> Ainsi, les connexions modes actifs entre le centre-village et la base de loisirs seront sécurisées</p> <p><b>Mieux matérialiser la liaison cyclable entre Le Touvet et Lumbin (V63)</b></p> <p><b>Traiter systématiquement les enjeux de mobilités active dans les projets importants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En imposant des stationnements cycles</li> <li>- En assurant des continuités plus directes par un maillage renforcé à l'échelle des projets (dans le prolongement d'une voie sans issue par exemple). Ainsi, les mobilités actives seront plus attractives pour les petits déplacements de proximité.</li> <li>- Les futurs projets structurés devront assurer une connexion avec les cheminements publics et ainsi être en relation avec les points d'attraction extérieurs (pôles éducatifs, de commerces et de services, arrêts de transport collectif, ...).</li> </ul> <p><b>Compléter les maillages en modes actifs du quotidien, notamment dans un contexte de développement des déplacements en vélo électrique.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les itinéraires structurants sont dotés d'espaces sécurisés et les voies résidentielles traitées dès que possible en circulation mixte.</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En mettant en place les emplacements réservés pour le confortement et la sécurisation du réseau viaire : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Élargissement de la rue de l'Orme</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Voie communale reliant la rue du Port Saint-Gervais à la route du Lac</li> <li>○ Aire de retournement rue de l'Église</li> <li>○ Aire de retournement rue des quatre Fontaines</li> <li>○ Connexion rue de Chartreuse / rue des Thermes</li> <li>○ Carrefour rue du Port Saint-Gervais / RD1090</li> <li>○ Carrefour avenue de Savoie / RD1090</li> <li>○ Carrefour route du Lac / RD1090</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En permettant la réalisation de sentiers dans les Espaces Paysagers à Protéger.</li> <li>• En indiquant sur le règlement graphique les projets de voies cyclables (servitudes de localisation).</li> </ul>
--	---

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Accompagner la vitalité du centre-village</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<p><b>Dynamiser la centralité du centre-bourg</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la préservation et le développement des commerces et services déjà implantés le long de l'avenue du Grésivaudan, voire en prévoyant de nouvelles surfaces dans le cadre de projets structurés, au sein d'un « <b>périmètre de centralité</b> » relativement concentré pour favoriser l'intensité urbaine et les interactions entre les différentes fonctions constituant une centralité. Ce périmètre comprendra les quatre fonctions principales de centralité : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>La fonction économique (emploi, échanges marchands)</i></li> <li>○ <i>La fonction d'identité (des espaces de rassemblement, repères)</i></li> <li>○ <i>La fonction d'habitat (aire de chalandise, diversité des ménages)</i></li> <li>○ <i>La fonction de services (les équipements non marchands, vie locale tout au long de la journée)</i></li> </ul> </li> <li>- Prévoir le développement de l'habitat préférentiellement à proximité des pôles générateurs de déplacements (commerces, services, équipements). Il convient donc notamment, comme précisé dans l'Axe B, de poursuivre la rénovation du parc de logements anciens et de valoriser le patrimoine bâti (lorsque la prise en compte des risques le permet).</li> <li>- Poursuivre la valorisation des espaces publics et l'amélioration de la place des piétons.</li> <li>- Maintenir et organiser l'offre de stationnement, notamment en lien avec les services rendus à la population</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En identifiant les rez-de-chaussée commerciaux ou de services existants en centre-bourg, pour éviter leur mutation vers l'habitat.</li> <li>• En recentrant le zonage UA au cœur du village et en limitant les possibilités d'implantation commerciale à cette seule zone (+ zone UX), afin de créer les conditions favorables à une concentration des activités et donc à la dynamique du centre-bourg. Les hôtels sont aussi autorisés en zone UA.</li> <li>• En limitant la production de logement hors pôle préférentiel de densification (nouveaux secteurs UC et UH).</li> <li>• En prévoyant systématiquement des continuités piétonnes dans les OAP.</li> </ul>

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Soutenir le développement des activités économiques et limiter ainsi les distances domicile-travail</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<p><b>Valoriser la ZAE de Pré Million</b> pour permettre son évolution à terme (renouvellement urbain, rationalisation foncière).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En recentrant l'approche de la densification sur l'intégration paysagère des projets (végétalisation).</li> <li>- Permettre son extension limitée sans fragiliser la lecture d'une limite claire d'urbanisation, telle que prévue par le SCoT.</li> <li>- Mieux intégrer les différentes vocations du site : <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>Secteur Nord RD1090 / Développer des activités de services, et notamment de santé, pour accueillir des activités compatibles avec un voisinage d'habitation, sur le site de renouvellement urbain (ancien bâtiment « du Concurrent »). Ce site est considéré ici comme partie intégrante de cette zone.</i></li> </ul> </li> <li>- Secteur de l'Estacade / activités commerciales et de services</li> <li>- Secteur Sud de la ZAE / Privilégier activités industrielles, artisanales et d'entrepôts mais aussi de bureaux.. <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>Proscrire le logement.</i></li> </ul> </li> </ul> <p><b>Assurer le maintien d'une dynamique artisanale.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En permettant le développement d'une dynamique artisanale : en autorisant les activités de services et de petit artisanat non nuisant au sein des zones urbaines à dominante d'habitat.</li> </ul> <p><b>Développer la proximité habitat / emplois pour limiter les déplacements, pour cela :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre la mixité des fonctions notamment dans les bourgs et villages pour les usages tertiaires et de services</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En interdisant le logement en zone UI</li> <li>• En différenciant la zone UX et la zone UI sur Pré Million</li> <li>• En permettant les activités de bureaux en toutes zones urbaines mixtes.</li> </ul>

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Préserver les espaces agricoles et pérenniser les exploitations Encourager la diversification de l'agriculture en faveur des circuits courts</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<p><b>Protéger de l'urbanisation les principales terres agricoles, notamment de la plaine.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En stoppant l'urbanisation linéaire et en recherchant des limites claires à l'urbanisation (lutte contre le mitage).</li> <li>- En préservant les exploitations agricoles de l'urbanisation pour permettre des évolutions et assurer la pérennité des parcelles de proximité.</li> </ul> <p><b>Préserver des accès aisés aux terrains d'usage.</b></p> <p><b>Tenir compte de la valeur paysagère de certains espaces.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En définissant des règles spécifiques pour protéger durablement les espaces agricoles paysagers. Le maintien des coupures agricoles entre</li> </ul>

	<p>les groupements bâtis participera aussi à la qualité du cadre de vie et au maintien des paysages, tout en contribuant au passage de la faune.</p> <p><b>Envisager la reconquête des coteaux anciennement viticoles.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En maintenant les chemins d'accès</li> <li>- En créant les conditions qui facilitent l'exploitation des terres.</li> </ul> <p><b>Encourager la diversification des pratiques agricoles, y compris sur des petits terrains :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour sécuriser l'agriculture</li> <li>- Pour développer les circuits courts</li> </ul>
<p><b>Traduction réglementaire</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En reclassant près de 11 ha de zones AU en zone agricole, notamment sur Chonas et en amont du village.</li> <li>• En reclassant les secteurs de projets agricoles des coteaux de la Chartreuse en zone agricole</li> <li>• En limitant strictement les secteurs agricoles « inconstructibles y compris pour les bâtiments agricoles » au secteur à fort enjeu paysager vers la rue du Lac.</li> </ul> <div data-bbox="667 842 1222 1178" style="text-align: center;"> </div> <p style="text-align: center;"><i>Ouverture paysagère protégée depuis la rue du Lac</i></p>

<p><b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b></p>	<p><b>Développer l'économie liée au tourisme « vert » de proximité</b></p>
<p><b>Moyens retenus au PADD</b></p>	<p><b>Participer au développement touristique intercommunal et ainsi satisfaire les besoins d'une clientèle de proximité (clientèle du Grésivaudan et de l'agglomération grenobloise).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Laisser la possibilité à la base de loisirs/camping de développer/diversifier ses activités touristiques et de loisirs.</li> <li>- Ce développement devra s'imaginer dans le périmètre existant de la base de loisirs (respect de l'emprise effective de la zone humide).</li> <li>- Sécuriser les connexions modes actifs entre le centre-village et la base de loisirs</li> <li>- Étudier les possibilités d'amélioration des stationnements</li> <li>- Les nombreux sentiers existants côté Chartreuse seront maintenus et confortés le cas échéant.</li> </ul> <p><b>Mettre en valeur l'image agri-pastorale du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En protégeant la trame agricole et rurale traditionnelle qui fonde l'identité et le particularisme de la plaine de l'Isère</li> <li>- En assurant la protection et la restauration du patrimoine bâti (anciennes magnaneries, ...).</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En veillant à développer les secteurs urbains dans un soucis d'insertion paysagère architecturale.</li> <li>- En favorisant le développement de petites structures d'accueil (gîtes) ainsi que la diversification des exploitations agricoles (camping à la ferme, vente de produits locaux, ...).</li> </ul> <p><b>De manière générale, compléter, mailler les sentiers et chemins piétons de « découverte » et les connecter aux chemins « d'usage ».</b></p>
<p><b>Traduction réglementaire</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En conservant un zonage spécifique pour la base de loisirs (secteur Nls), où les activités de loisirs sont autorisées tout en se conformant au PPRi de l'Isère.</li> <li>• En mettant en place des servitudes de localisation des itinéraires cyclables permettant de connecter la base de loisirs avec le centre-village.</li> <li>• En autorisant en zone A les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.</li> <li>• En identifiant la trame ancienne par des zonages UA1 et UH, avec des prescriptions particulières sur l'aspect extérieur des constructions (maintenir une cohérence d'ensemble et une bonne intégration des constructions nouvelles).</li> <li>• En identifiant les bâtiments patrimoniaux en zone urbaine.</li> </ul> <p><i>Nota : les activités de type camping à la ferme doivent rester accessoires à l'activité. Ainsi, ils relèvent de la destination principale « exploitation agricole »</i></p>

# CHAPITRE I.2 :

## MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### I.2.1 Le découpage du territoire en zones

L'adoption des grands objectifs établissant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a des conséquences directes sur le zonage de la commune. Le territoire communal est partagé en **4 types de zones** :

#### 1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine comprend les secteurs suivants :

■ **U** : zone d'habitat qui se compose de plusieurs secteurs :

- **secteur UA1**, secteurs des cœurs de village anciens situés dans le pôle préférentiel de densification.
- **secteur UA2**, secteur de prolongement de la centralité urbaine autour de la place de la Cave, mais avec des formes urbaines plus contemporaines et des emprises foncières moins contraintes que dans la trame ancienne.
- **secteur UB1**, secteurs d'urbanisation mixtes, de densité moyenne à forte, dans le pôle préférentiel de densification et dans lesquelles sont recherchés les logements collectifs.
- **secteur UB2**, secteurs d'urbanisation mixtes, de densité moyenne, dans le pôle préférentiel de densification et dans lesquelles sont recherchés la densification du tissu pavillonnaire existant.
- **secteur UC1**, secteurs d'urbanisation à vocation essentiellement résidentielle, en dehors du pôle préférentiel de densification, avec des formes de logements intermédiaires et individuels.
- **secteur UC2**, secteurs d'urbanisation à vocation essentiellement résidentielle, en dehors du pôle principal de densification, mais présentant des contraintes de capacité de réseau ou de risque, ne permettant pas la création de nouveaux logements.
- **secteur UH**, secteurs des cœurs de village anciens situés en dehors du pôle préférentiel de densification.

■ **UI** : zone à vocation d'activités économiques productives (industrie)

■ **UX** : zone à vocation d'activités commerciales et de services.

■ **UE** : zone dédiée aux équipements publics et collectifs.

- **secteur Uer**, secteur spécifique au réseau autoroutier.

## 2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone à urbaniser comprend les secteurs suivants :

■ **1AU(i)** : Zone à urbaniser, à vocation principale d'habitat, ouverte à l'urbanisation sous réserve de respecter des orientations d'aménagement et de programmation et soumise à opération d'aménagement d'ensemble. Les indices b1, b2, ou e indiquent la zone urbaine de référence.

## 3. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le PLU comprend :

■ **A** : Zone agricole :

- **A**, secteur agricole classé au regard du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles.
- **Ap**, secteur à enjeux paysagers

## 4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques.

Le PLU comprend :

■ **N** : Zone naturelle :

- **N**, secteur naturel général correspondant aux secteurs à risques forts, aux cours d'eau, étangs et autres espaces naturels à préserver (notamment les espaces boisés et forestiers),
- **Nj**, secteur de gestion des parcs et jardins qu'ils soient publics ou privés dans le centre-village, afin de mettre en valeur des espaces naturels en milieu urbain.
- **Ne**, secteur d'équipements correspondant au cimetière, chemin du Stade.
- **Nls**, secteur de loisirs et sports, correspondant à la base de loisirs existante du lac de La terrasse.

## 1.2.2 Les secteurs urbains et à urbaniser

### Préalable : la stratégie de structuration urbaine retenue par le PLU

Au regard des enjeux urbains propres à la commune, des prescriptions du SCoT et des enjeux écologiques et paysagers, les élus de la commune se sont engagés dans une démarche de recentrage de l'urbanisation.

#### Une volonté d'économie de foncier et de pertinence du développement territorial a donc guidé le travail tout au long de la procédure de la révision du PLU.

Ainsi, il est retenu d'orienter le développement autour d'une armature urbaine privilégiant :

- Le confortement de la centralité, à proximité des commerces, services, équipements existants comme pôles principaux de développement et de services (équipements structurants, commerces de proximité, densification du bâti...).
- La volonté d'encadrer les opérations de renouvellement urbain afin de garantir une densité cohérente et une qualité de l'insertion des projets dans le tissu urbain existant.
- La volonté de réduire les possibilités de développement sur les espaces naturels ou agricoles et de limiter cette possibilité de consommation aux besoins effectifs du projet démographique.
- L'affirmation que les espaces agricoles doivent être préservés ainsi que les réservoirs de biodiversité sur le territoire
- La volonté d'assurer une densité progressive depuis la centralité (plus dense) vers les périphéries (moins denses).
- La recherche de limites claires d'urbanisation, notamment vis-à-vis des espaces agricoles et des continuités écologiques.

### 1. Les zones urbaines

#### Synthèse des règles des zones U d'habitat

UA1	UA2
Centre ancien	Centre contemporain
<b>Existant / renouvellement encouragés</b>	
Existant à la date d'approbation du PLU :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- +30% emprise au sol sans prendre en compte les espaces de pleine terre exigés</li> <li>- Extensions possibles en maintenant les retraits existants</li> <li>- Extensions possibles avec les hauteurs et les retraits existants</li> <li>- Possibilité de surélever pour l'aménagement des combles (+1m)</li> </ul>	
Démolition/reconstruction :	Démolition/reconstruction/non bâti :
<ul style="list-style-type: none"> <li>- CES : /</li> <li>- Pleine terre : /</li> <li>- Espaces éco-aménagés : 20%</li> <li>- Limite domaine public possible</li> <li>- Limite séparative : jusqu'en limite(<b>s</b>)</li> </ul> Hauteur existante	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CES : /</li> <li>- Pleine terre : /</li> <li>- Espaces éco-aménagés : 30%</li> <li>- Limite domaine public</li> <li>- Limite séparative :               <ul style="list-style-type: none"> <li>o sur <b>une</b> limite*</li> <li>o ou 3m</li> </ul> </li> <li>- Hauteur façade (hors attique) : 10m</li> </ul> Hauteur faitage : 13 m

\*2 conditions pour s'implanter en limite : soit un bâtiment voisin déjà en limite soit absence de construction au droit sur le terrain voisin

<b>UB1</b>	<b>UB2</b>
<b>Périphérie avec densification</b>	<b>Périphérie avec densification modérée</b>
<b>Existant privilégié</b>	
Existant à la date d'approbation du PLU : <ul style="list-style-type: none"> <li>- +30% emprise au sol sans prendre en compte les espaces de pleine terre exigés</li> <li>- Extensions possibles en maintenant les retraits existants</li> <li>- Extensions possibles avec les hauteurs et les retraits existants</li> <li>- Possibilité de surélever pour l'aménagement des combles (+1m)</li> </ul>	
Démolition/reconstruction/non bâti : <ul style="list-style-type: none"> <li>- CES : /</li> <li>- Pleine terre : 40%</li> <li>- 5m domaine public</li> <li>- Limite séparative :               <ul style="list-style-type: none"> <li>o sur <b>une</b> limite*</li> <li>o ou 4m</li> </ul> </li> <li>- Hauteur façade (hors attique) : 10m</li> <li>- Hauteur faitage : 13 m</li> </ul>	Démolition/reconstruction/non bâti : <ul style="list-style-type: none"> <li>- CES : /</li> <li>- Pleine terre : 40%</li> <li>- 5m domaine public</li> <li>- Limite séparative :               <ul style="list-style-type: none"> <li>o sur <b>une</b> limite*</li> <li>o ou 4m</li> </ul> </li> <li>- Hauteur façade (hors attique) : 7m</li> <li>- Hauteur faitage : 10 m</li> </ul>
Minoration espaces pleine terre si mixité sociale et OAP : <b>30%</b>	

\*2 conditions pour s'implanter en limite : soit un bâtiment voisin déjà en limite soit absence de construction au droit sur le terrain voisin

+ en toutes zones : espaces libres à traiter obligatoirement en espaces verts (hors accès, stationnements aériens ne reposant pas sur une dalle, espaces collectifs type aire de jeux). Les stationnements aériens ne reposant pas sur une dalle seront obligatoirement traités en espaces perméables végétalisés.

<b>UH</b>	<b>UC1</b>	<b>UC2</b>
<b>Cœur de hameau</b>	<b>Périphérie au développement limité</b>	<b>Périphérie au développement limité à l'existant</b>
<b>Existant privilégié</b>		
Existant à la date d'approbation du PLU : <ul style="list-style-type: none"> <li>- +30% emprise au sol sans prendre en compte les espaces de pleine terre exigés</li> <li>- Extensions possibles en maintenant les retraits existants</li> <li>- Extensions possibles avec les hauteurs et les retraits existants</li> <li>- Possibilité de surélever pour l'aménagement des combles (+1m)</li> </ul>		
Démolition/reconstruction/non bâti : <ul style="list-style-type: none"> <li>- CES : 20%</li> <li>- Pleine terre : 50%</li> </ul>	Démolition/reconstruction/non bâti : <ul style="list-style-type: none"> <li>- CES : 20%</li> <li>- Pleine terre : 50%</li> </ul>	Démolition/reconstruction <ul style="list-style-type: none"> <li>- CES : 20%</li> <li>- Pleine terre : 50%</li> <li>- 5 m domaine public</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limite domaine public</li> <li>- Limite séparative : limite(s) ou 4m</li> </ul> Hauteur façade : 7m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 m domaine public</li> <li>- Limite séparative : 4 m</li> <li>- Hauteur façade (hors attique) : 7m</li> </ul> Hauteur faitage : 9 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limite séparative : 4 m</li> <li>- Hauteur façade (hors attique) : 7m</li> </ul> Hauteur faitage : 9 m
Minoration espaces pleine terre si mixité sociale et OAP : <b>30%</b>		

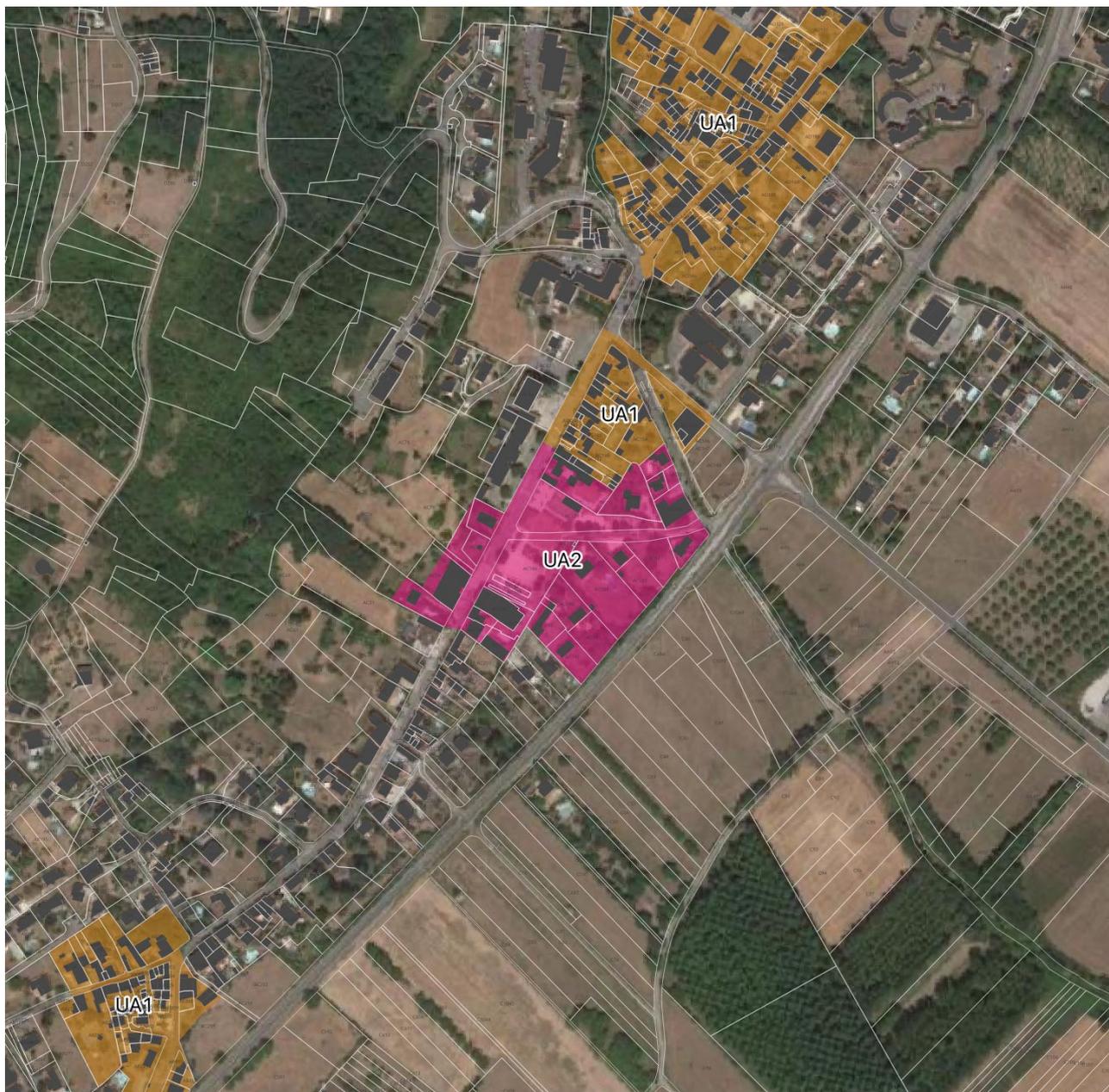
\*2 conditions pour s'implanter en limite : soit un bâtiment voisin déjà en limite soit absence de construction au droit sur le terrain voisin

+ en toutes zones : espaces libres à traiter obligatoirement en espaces verts (hors accès, stationnements aériens ne reposant pas sur une dalle, espaces collectifs type aire de jeux). Les stationnements aériens ne reposant pas sur une dalle seront obligatoirement traités en espaces perméables végétalisés.

### ■ Les secteurs UA correspondent aux espaces de centralité.

Les secteurs UA ont une fonction principale d'habitat et de mixité des fonctions dans le secteur dense de la commune. Les règles ont pour but de favoriser une image de centralité par l'implantation de construction à usage d'habitation à caractère collectif ou intermédiaire, de maisons de villes et d'inciter à l'implantation de commerces et artisanat de proximité.

Le secteur UA1 correspond aux centres-bourgs anciens de La Terrasse et de La Mure alors que le secteur UA2 regroupe les extensions récentes et denses ou à vocation à se densifier, autour de la place de la Cave. Ces deux secteurs ont vocation à accueillir une forte mixité des fonctions, avec notamment l'accueil de commerce et artisanat de détail.

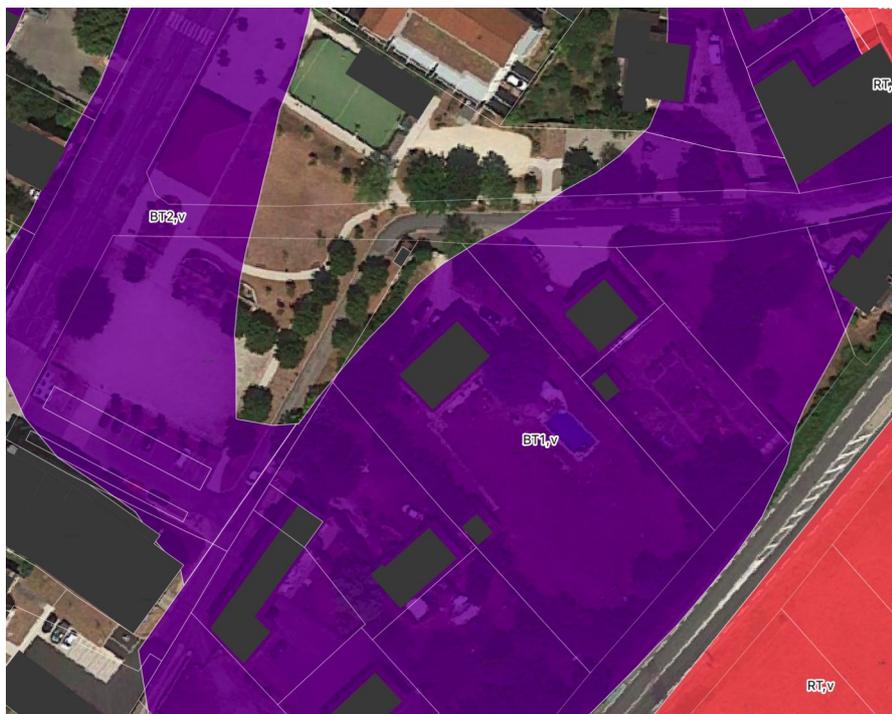


Les règles applicables ont été définies de façon à assurer la densification des formes urbaines en favorisant la réalisation d'habitats (habitat collectif).

La mixité fonctionnelle est encouragée pour assurer et perpétuer le dynamisme de la centralité. Les règles relatives aux commerces et artisanat de proximité ainsi que les activités de service où s'effectue l'accueil du public ou les restaurants sont autorisés, **dans la limite de 300 m2 par établissement, afin de correspondre à des activités de proximité uniquement.**

Le **secteur Ua** est aujourd'hui quasiment totalement urbanisé. Les règles du PLU visent à permettre une densification cohérente et qualitative de ces secteurs déjà bâtis, voire de permettre le renouvellement lorsque le PPRN le permet. C'est dans cet esprit que l'OAP n°3 a été mise en place.

En revanche d'autres sites potentiels de densification au sud de la place de la Cave n'ont pas été retenus, puisqu'en zone violette du PPRN.



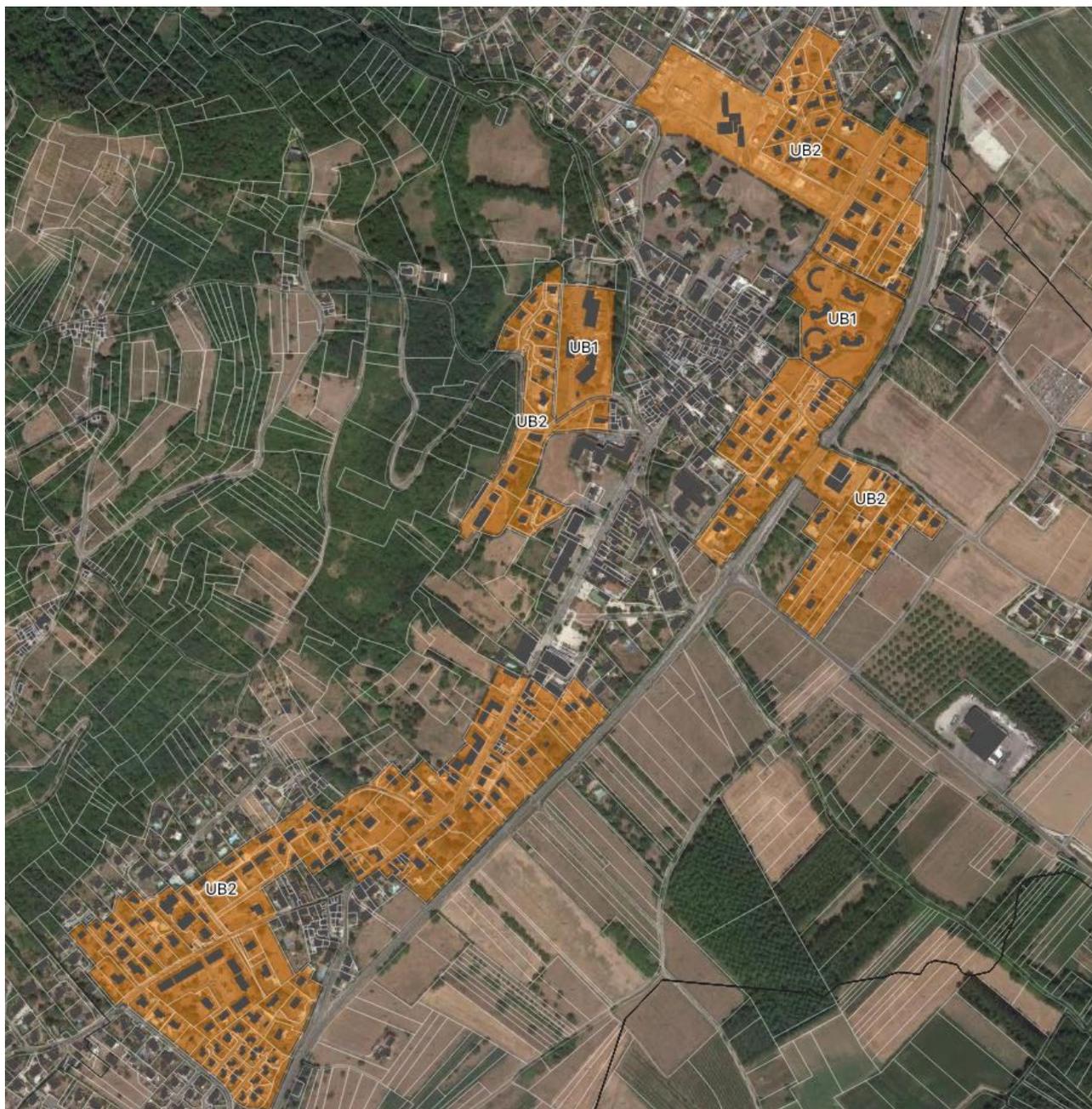
**Zoom sur le secteur UA1 :** S'agissant d'un secteur dense avec de petites parcelles et un foncier fortement contraint, il n'est pas fixé de CES et les exigences d'espaces éco-aménagés restent limitées à 20%. En effet, au regard du parcellaire contraint et de la structuration des secteurs, la mise en place de cet outil paraît peu adaptée. Les règles d'implantation et de recul devront permettre de perpétuer la structuration de ce secteur. Il est permis de respecter l'ordre continu lorsqu'il existe ; dans le cas contraire il est demandé un recul de 3 m minimum et correspondant à moins au tiers de la hauteur de la construction.

→ Il s'agit ici d'une évolution par rapport au règlement du PLU de 2005, en permettant une implantation plus proche des limites séparatives, dans une logique d'optimisation du foncier constructible au cœur de la centralité urbaine.

Du fait du caractère dense et urbain il n'est pas imposé des espaces de pleine terre, mais plutôt des espaces éco-aménagés, pour intégrer dans cet éco-aménagement les stationnements perméables par exemple. Les règles sont en faveur de l'habitat dit collectif ou intermédiaire, avec des hauteurs de constructions en harmonie avec les constructions voisines (R+2). À l'inverse de la zone UA2, les attiques ne sont pas autorisés au-delà de l'acrotère, afin de rester sur des volumétries simples rappelant les grosses maisons dauphinoises.

### ■ Les secteurs UB correspondent aux espaces de densification au contact de la centralité

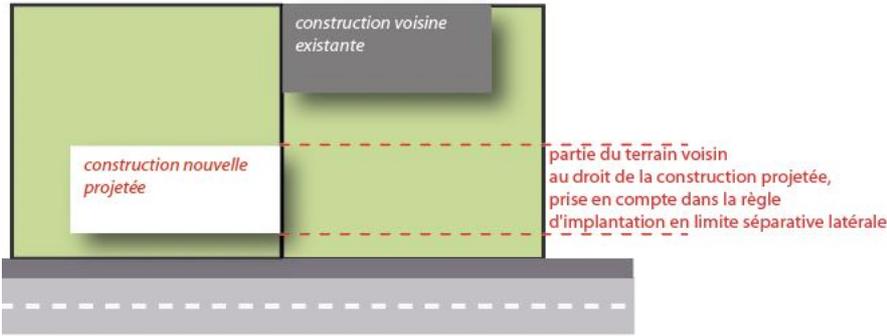
Les secteurs Ub présentent une configuration plus résidentielle avec quelques opérations moyennement denses. Ils accueillent principalement des constructions relativement récentes, implantées en retrait avec de formes architecturales variées.



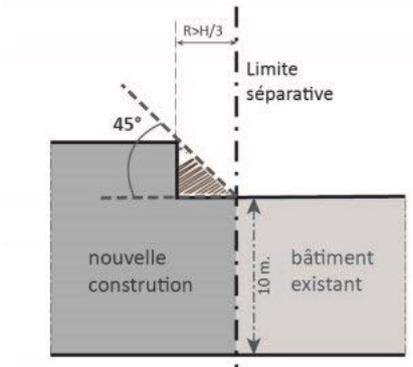
Les règles d'implantations du PLU conservent donc les reculs qui étaient imposés tant par rapport aux voies et emprises publiques Et par rapport aux limites séparatives ( $D=H/2 > \text{ou} = 4\text{m}$ ).

En revanche, la possibilité d'implantation sur une limite séparative (comme au règlement de 2005) est précisée :

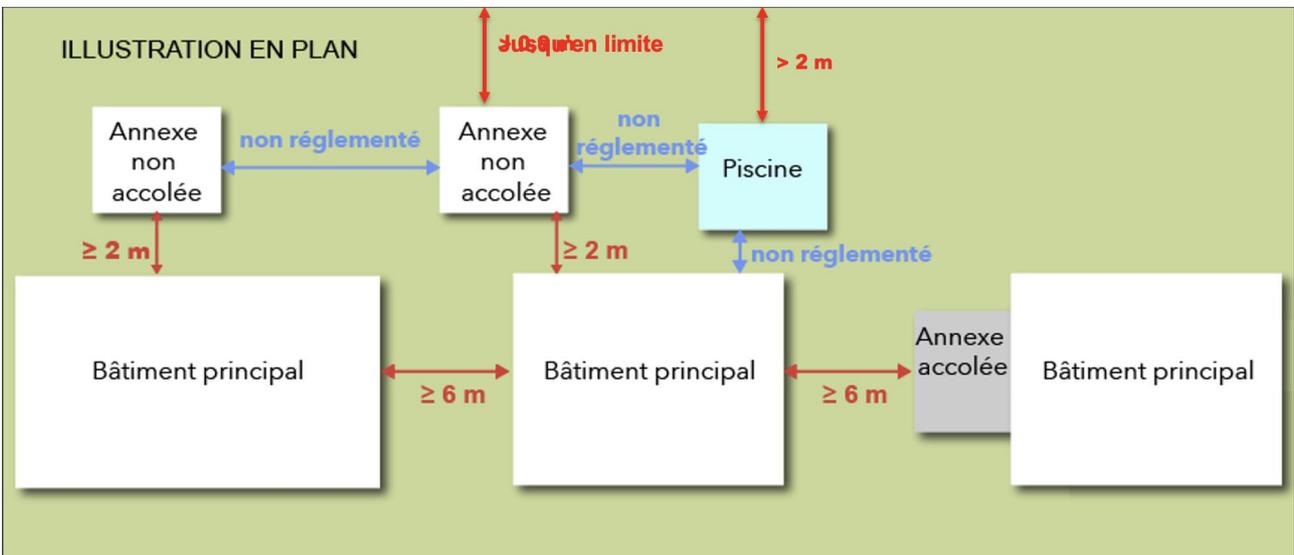
- Être accolée à une construction existante → cela permettra de renforcer notamment la sobriété énergétique du bâti
- Être implantée sur une limite ne comportant pas de bâtiment de plus de 3,50m. de haut à moins de 5m de la limite séparative → cela doit permettre de prendre en compte les ombres portées et ainsi ne pas fragiliser l'ensoleillement naturel du fond voisin.



Dans le même esprit d'ouvertures et d'ensoleillement, en cas d'extension côté continuité, un décrochement sera imposé.



Autre évolution par rapport au PLU de 2005, la possibilité d'implanter des annexes de faibles emprises dans les bandes de recul est bien prise en compte, en lien avec la densification et la diminution de la taille moyenne des fonciers bâtis.

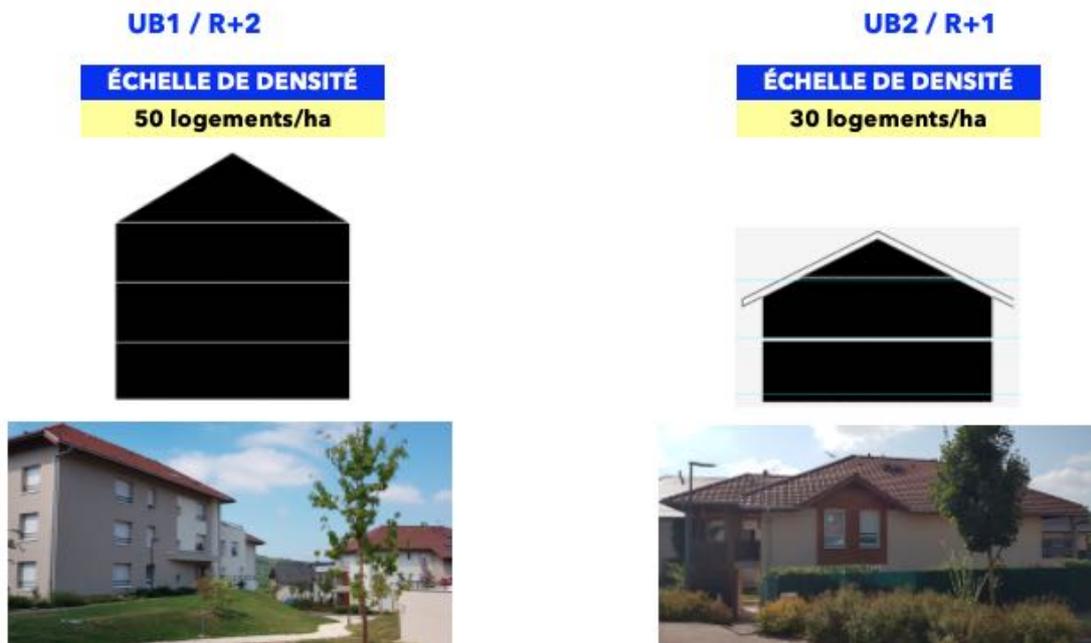


Un cas particulier est prévu pour les piscines, afin de mieux tenir compte des nuisances sonores (retrait de 2 m minimum) ;

Il est aussi ajouté une disposition concernant la distance entre construction sur un même tènement qui ne doit pas être inférieure à 6 m ; cette règle fait l'objet de certaines dérogations possibles selon certains cas de figure d'implantation. La règle vise à encadrer la densification des parcelles et à conserver une certaine qualité du cadre de vie des habitants (limitation des vis-à-vis).

La hauteur des constructions nouvelles est décroissante de UB1 vers UB2. La commune a retenu une double règle à l'égout du toit et au faîtage pour éviter les toitures trop importantes ; une hauteur différente est fixée pour les toitures terrasses afin de tenir compte de cette caractéristique architecturale.

Le secteur UB1 oriente vers des logements collectifs alors que le secteur UB2 tend à favoriser les logements collectifs horizontaux, intermédiaires ou accolés.



Au regard de l'enjeu de densification du pôle préférentiel, le CES n'est pas règlementé.

Un pourcentage d'espaces verts de pleine terre (40%) est exigé dans les opérations de logements pour conserver un cadre de vie, une qualité des espaces communs et contribuer à la limitation des ilots de chaleur. Les pourcentages d'espaces perméables sont modulés en fonction de la densité existante et attendue. Ainsi, l'exigence n'est que de 30% dans les OAP et pour les emplacements réservés pour logements sociaux.

**Le secteur UB2 correspond aux secteurs pavillonnaires, dont la densification au coup par coup doit être encouragée. Les règles visent donc à permettre l'émergence de nouvelles formes bâties, tout en s'intégrant dans ce paysage pavillonnaire.** L'objectif est ici de tendre vers des densités de l'ordre de 30 logements/ha.

**Cette densification « douce »** englobe à la fois :

- L'habitat collectif horizontal R+1+attique



*Exemple de R+1+attique*

- l'habitat individuel groupé (maisons jumelées)



- l'habitat semi-collectif (construction de plus de deux logements agrégés horizontalement ou verticalement avec chacun une entrée privée à l'air libre)



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

*Accès par coursive*

*Exemple de volumétries type semi-collectif*

Une définition de l'habitat semi-collectif est décrite dans les OAP qui proposent cette volumétrie :

- o *Habitat semi-collectif : construction de plus de deux logements agrégés horizontalement ou verticalement avec chacun :*
  - *une entrée privative à l'air libre (plain-pied, escalier, coursive, ...)*
  - *des espaces extérieurs individuels aux vis-à-vis limités.*

La hauteur au faitage passe de 9m à 10 m pour permettre l'habitabilité des combles (optimisation du foncier constructible) et aussi pour tenir compte du double calcul de la hauteur terrain naturel / terrain après travaux. En effet, le calcul de la hauteur au Terrain naturel uniquement pouvait être dévoyé par les porteurs de projets en décaissant le TN pour faire un niveau de plus de surface de plancher par exemple. Cela aurait un triple impact :

- Plus de terres issues des chantiers à gérer
- Plus de prélèvement de terre, alors qu'il s'agit de puits de carbone non négligeables
- Une accroche peu qualitative entre le domaine privé et l'espace public



*Exemple de décaissement pour réaliser du collectif R+2 avec la règle de 9m par rapport au TN*

■ **Les secteurs UC1 correspondent aux espaces pavillonnaires en dehors du pôle préférentiel de densification**

La délimitation des secteurs correspond aux secteurs résidentiels, pour lesquels le PADD ne prévoit pas de densifications importantes, privilégiant l'accueil de logements nouveaux en UA/UB pour favoriser les modes doux et préserver le dynamisme du centre-ville.



Carte des secteurs UC1.

Par rapport au secteur Ub2, le CES est limité à 0,20, pour limiter l'apport de population hors pôle préférentiel de développement (en application du SCoT).

La hauteur reste la même qu'en Ub2, pour les raisons citées précédemment.

En revanche, les possibilités de s'implanter en limites séparatives (hors projet de maisons accolées par exemple) sont réduites, pour être en cohérence avec la diminution du CES et éviter une densification par divisions parcellaires trop importante.

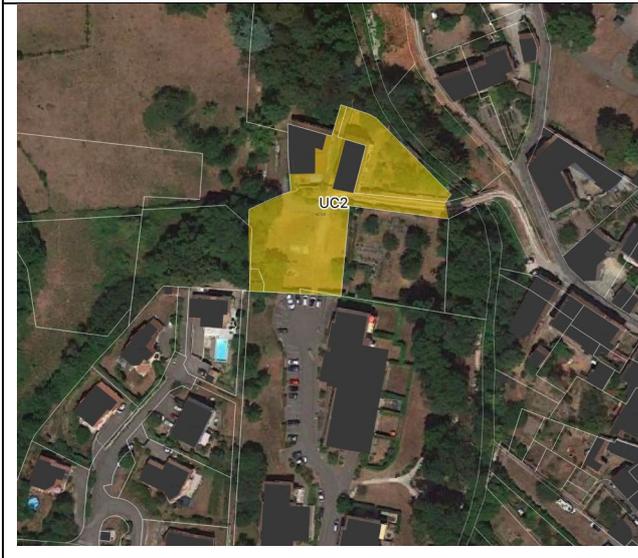
■ **Le secteur UC2 correspond aux secteurs bâtis pour lesquels le développement est stoppé**

Le classement en U est retenu au regard du caractère urbanisé des secteurs, mais des enjeux particuliers nécessitent d'y stopper le développement. Seules les réhabilitations, les extensions et les annexes sont autorisées :



Secteurs bâtis dans la continuité de la zone urbaine mais situés de l'autre côté de la rue Chaude, sur un espace agricole homogène renforcé par la révision du PLU (suppression de la zone AU).

Pour assurer une lisibilité de la lecture paysagère du territoire, il n'est pas souhaitable de permettre des divisions parcellaires avec de nouvelles habitations et donc une augmentation de la pression urbaine sur ces espaces.



Secteur bâti vers le lieu-dit « Burlet Dessous ».

La zone rouge du PPR passe au milieu de ce tènement bâti. Il est donc indispensable de ne pas augmenter l'exposition aux risques.



Secteur bâti autour du chemin du Moulin

La zone rouge du PPR passe sur les terrains bâtis à l'Ouest du site. De plus, ce secteur est en grande partie ceinturée par la forêt et la ripisylve du cours d'eau (continuité écologique). Tous ces éléments amènent à ne pas venir augmenter la pression humaine sur ce secteur.



Partie agglomérée du hameau de Montabon

Le classement en zone U se justifie au regard du caractère agglomérée du hameau. En revanche, il présente des problématiques de calibrage de voirie, et de desserte par les réseaux d'eau et d'électricité. Ainsi, une augmentation de la population sur ce site n'est pas envisageable.

De plus, il se situe au cœur du corridor de vie du SCoT. Le classement en UC2 permettra de ne pas accroître la pression humaine sur ce corridor.

■ **Le secteur UH correspond aux hameaux du Carré et de Chonas, situés hors pôle préférentiel de densification**



Les règles d'implantations sont similaires à celles du secteur UA1, puisqu'on retrouve ici les mêmes contraintes foncières et les mêmes images de tissu aggloméré.

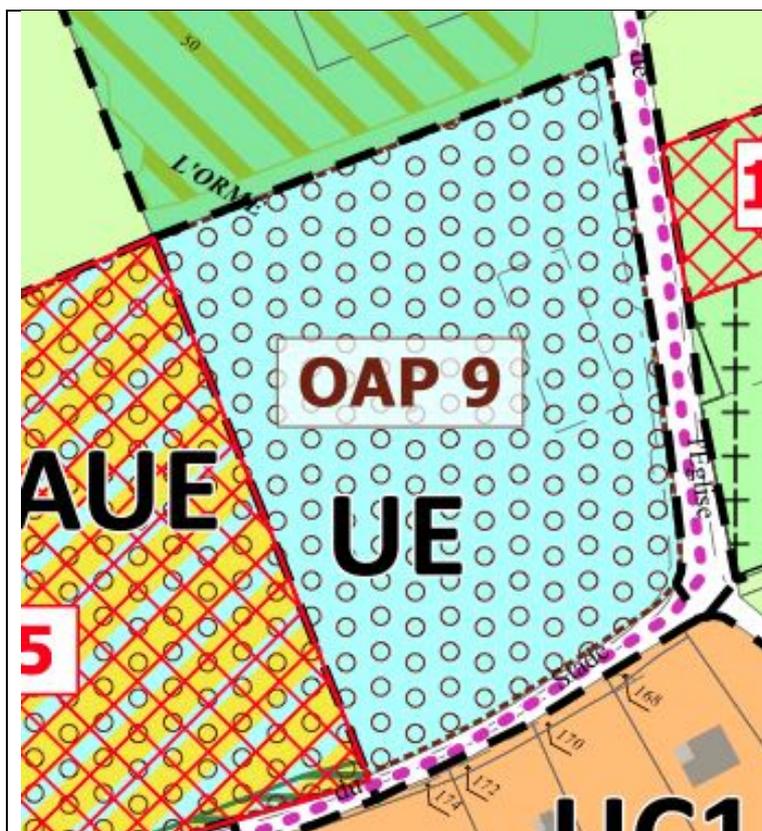
En revanche, plusieurs différences sont introduites :

- La hauteur reste limitée à 7 m à l'égout de toiture (contre 10 m en UA1), puisque la surélévation du bâti existant pour densifier n'est pas prioritaire ici (hors pôle préférentiel de densification)
- La création de nouveaux bâtiments principaux est plus limitée avec l'application d'une CES de 0,20 (non applicable à l'extension du bâti existant).

■ **La zone UE correspond aux équipements publics et d'intérêt collectif regroupés, donc nécessitant un règlement adapté.**



L'ensemble mairie, groupes scolaires et maison de retraite sont classés en UE pour permettre des implantations, des volumétries et des aspects extérieurs adaptés à ces occupations d'intérêt général.



Cette zone UE regroupe le terrain de football existant pour permettre le démarrage de la programmation de la future plaine des sports et de santé.



Le domaine autoroutier est identifié en Uer pour tenir compte de l'usage effectif du sol, qui ne relève pas de la zone naturelle.

■ La zone UI



**La ZAE de Pré Million**

La délimitation est conforme à l'usage dominant. Quelques habitations ont été réalisées ces dernières années, mais la dominante industrielle est bien confirmée ici, en traduction du PADD.

Pour mieux optimiser le foncier bâti (aucune extension sur du foncier non bâti n'est prévue ici), les règles sont revues pour encourager la densité. Notamment :

- la hauteur est majorée de +3m (15m)
- les obligations en stationnement sont diminuées (1 place/70 m<sup>2</sup> de SdP voire 1 place / 120 m<sup>2</sup> SdP, contre 1 place / 50 m<sup>2</sup> de SdP au PLU de 2005).

En revanche, dans une logique d'adaptation au changement climatique, 10% d'espaces verts ou éco-aménagés sont imposés.

■ La zone UX



**Secteur de l'Estacade / Concurrent**

La délimitation est issue du PADD.

## 2. Les secteurs de développement (urbanisation future)

La commune a souhaité porter une attention particulière au développement de son urbanisation, dans une logique de développement durable et d'économie du foncier agricole.

Les secteurs de développement (hors mutation au coup par coup de tènements construits privés, non anticipables dans le PLU) sont identifiés comme suit :

L'ensemble des zones AU à vocation principale d'habitat se trouvent dans le pôle préférentiel de développement. L'ensemble des zones 1AU font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

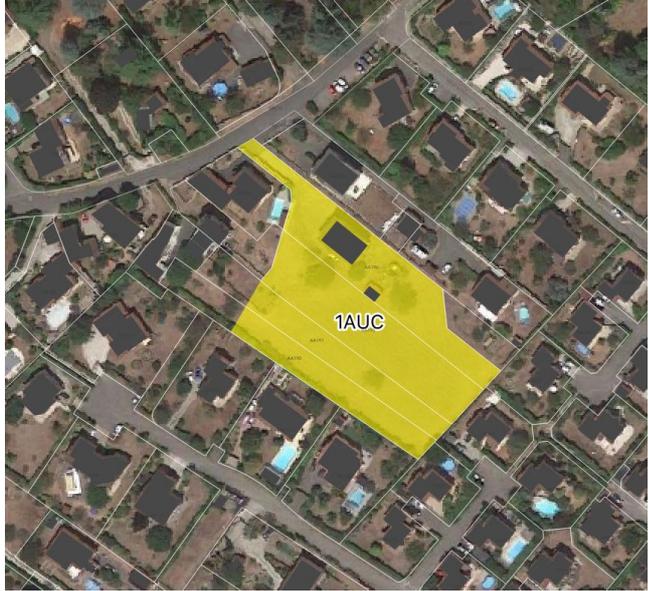
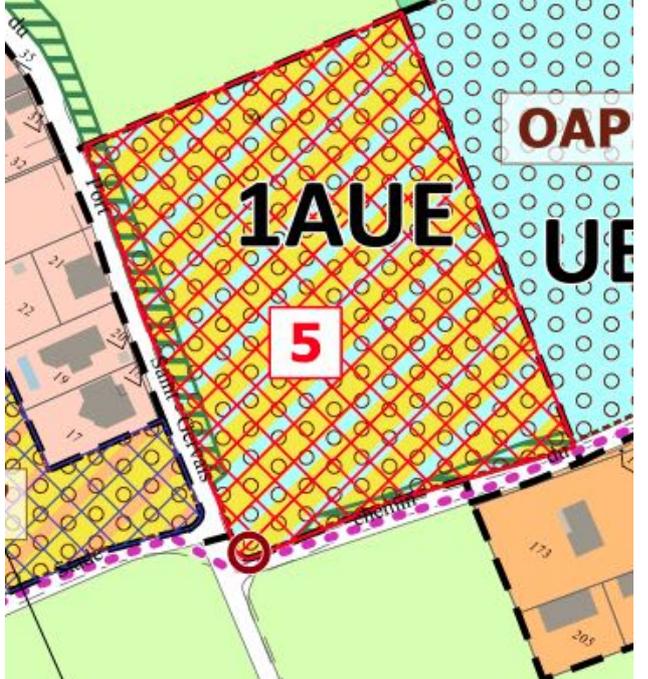
### ■ 4 zones 1AU indiquées, dont

- **1AUB1** : respecte les règles de la zone UB1.
- **1AUB2** : respecte les règles de la zone UB2.
- **1AUC** : respecte les règles de la zone UC.
- **1AUE** : respecte les règles de la zone UE

### ■ Les secteurs 1AUB

Ont été déterminées les secteurs suivants :

	<p><b>Secteur 1AUB1 du site de l'ITEP</b></p> <p>Ce secteur est inclus dans la centralité. Le tènement de l'ITEP, au nord de l'OAP n°2 a déjà fait l'objet partiellement d'un renouvellement urbain, avec une opération non anticipée par la commune de 37 lots d'habitat individuel.</p> <p>Au regard de son positionnement, il apparaît ici indispensable d'anticiper la poursuite de la mutation du site. Ainsi, bien que bâti, le site est classé en 1AU pour imposer une opération d'ensemble.</p> <p>De plus les règles de densité du secteur UB1 s'appliqueront pour mieux optimiser le foncier.</p>
	<p><b>Secteur 1AUB2 de Chonas Haut</b></p> <p>Il s'agit du site choisi pour la production de 30 à 35 logements sociaux.</p> <p>Son classement avec les règles de la zone Ub2 s'explique par la présence d'habitat individuel à proximité et du fort impact paysager qu'aurait de l'habitat collectif R+2+attique sur ce site.</p>

	 <p>Exemple de R+2+attique au contact direct d'une plaine agricole. Ce type de volume créé des éléments repères dans le paysage qui tranchent avec l'ambiance des lieux → à ne pas reproduire.</p>
	<p><b>Secteur 1AUC1 de la rue de la Cascade</b>              Il s'agit d'une nouvelle zone 1AU mise en place uniquement pour imposer une opération d'ensemble et donc une mutualisation des accès sur le domaine public.</p>  <p><i>Seul accès possible depuis la rue de la Cascade</i></p>
	<p><b>Secteur 1AUE de la Plaine des Sports et de Santé</b>              Le PLU a aussi identifié des secteurs de confortement des équipements publics pour accompagner le développement. La zone 1AUE doit permettre la réalisation du solde de la programmation de la Plaine des Sports et de santé (OAP n°9)</p>

**Le PLU ne détermine aucune zone 2AU.**

### 3. Synthèse des autres principales évolutions

<b>Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales dispositions</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>Secteurs Urbains Mixtes</b>  <b>1AU</b> <sub>indicée</sub>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limitation des annexes : mise en place d'une emprise au sol maximum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'objectif est ici de conserver une certaine aération du tissu bâti et d'éviter la constitution d'annexes se rapprochant trop du volume principale (lisibilité des formes urbaines).</li> </ul> <p>La destination « industrie » est interdite, ce qui concerne notamment l'artisanat lié au BTP par exemple, qui ont vocation à s'installer dans des zones dédiées (Ui).</p>
<b>Ui / Ux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les habitations sont interdites</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Application des dispositions du SCoT. La réalisation de logements viendrait mobiliser une partie du foncier économique déjà fortement limité en emprise foncière.</li> </ul>

<b>Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales dispositions</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>Secteurs Urbains Mixtes</b>  <b>1AU</b> <sub>indicée</sub>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La règle sur la mixité sociale est mise en place.</li> <li>La règle sur les rez-de-chaussée d'activités concerne les commerces mais aussi les autres services ouverts au publics et les équipements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voir chapitre Justifications réglementaires spécifiques</li> </ul>

<b>Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales dispositions</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>Secteurs Urbains Mixtes</b>  <b>Ux</b>  <b>1AU</b> <sub>indicée</sub>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place de règles dérogatoires pour permettre les extensions des bâtiments existants (prolongement des façades et de la hauteur du faîtage existant).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les règles d'implantations sont revues mais il convient de prendre en compte les différents partis d'urbanisme qui se sont appliqués sur le territoire.</li> <li>Cette mesure ne s'applique pas pour les bâtiments situés dans la bande de recul imposée vis-à-vis des RD hors agglomération : dans ce cas l'extension n'est possible qu'en façade arrière (conditionnée par les règles de volumétries), l'objectif étant de ne pas augmenter l'exposition de la population aux nuisances.</li> </ul>
<b>Secteurs Urbains Mixtes</b>  <b>1AU</b> <sub>indicée</sub>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Retrait par rapport au domaine public et aux limites séparatives</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voir justification ci-avant</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place d'une règle dérogatoire pour autoriser les constructions mitoyennes.</li> <li>Précision sur le calcul du retrait des piscines : prise en compte du bord du bassin et distance maintenue à 2m.</li> <li>Majoration du retrait entre deux bâtiments sur une même propriété : une distance minimum égale à deux fois la distance par rapport aux limites de propriété.</li> <li>Une distance minimum est introduite entre un bâtiment principal et son annexe non accolée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mieux optimiser le foncier constructible avec des formes urbaines favorisant la sobriété énergétique.</li> <li>L'objectif est ici de faciliter l'application de la règle.</li> <li>L'objectif est de garantir des aérations suffisantes, proches de celles induites par l'application de l'article 4.2. Toutefois, les bâtiments principaux pourront être rapprochés pour tenir compte des enjeux de densification (si implantation en quinconce)</li> <li>L'objectif est ici d'éviter un dévoiement de la règle qui autorise par dérogation à la règle générale une implantation des annexes non accolées dans les bandes de recul.</li> </ul>
<b>Secteurs Urbains Mixtes</b>  <b>1AU</b> <sub>indicée</sub>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les hauteurs sont revues en fonction des orientations du PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>R+2+C en UA, UB1</li> <li>R+1+C en UB2, UC</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un double calcul de la hauteur est mis en place (voir justification ci-avant)</li> </ul>
<b>UI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur est fixée à 15m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le foncier économique est limité par le SCoT. Ainsi, le PADD vise à optimiser le foncier des zones artisanales.</li> </ul>
<b>UE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur n'est pas règlementée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le secteur Ue a vocation à accueillir des équipements structurant, marqueurs urbains dans le tissu bâti. Ainsi, la hauteur doit pouvoir être adaptée aux projets d'intérêt général proposés.</li> </ul>
<b>Secteurs Urbains Mixtes</b>  <b>1AU</b> <sub>indicée</sub>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Absence de CES en UA et UB</li> <li>Le CES du secteur Uc est fixé à 0,20</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le CES dans le secteur Ua et Ub n'est pas règlementé puisque l'enjeu d'intégration urbaine est régulé par un autre outil : le pourcentage d'espaces de pleine terre.</li> <li>Le CES de 0,20 en Uc vise : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à limiter l'apport de population nouvelle dans les secteurs plus éloignés des pôles générateurs de déplacement</li> <li>- à mieux prendre en compte le cas échéant la difficulté liée à la mise en place d'un système d'assainissement individuel.</li> </ul> </li> </ul>

<b>Ui / Ux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le CES n'est pas règlementé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le foncier économique est limité par le SCoT. Ainsi, le PADD vise à optimiser le foncier des zones artisanales en régulant la densité uniquement avec l'intégration paysagère (espaces verts).</li> </ul>
----------------	---	--

### Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
<b>Secteurs Urbains Mixtes</b>  <b>1AU</b> <sub>indiciée</sub>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Précision apportée sur l'implantation des murs de soutènement : <ul style="list-style-type: none"> <li>Distinction entre mur de soutènement et mur de remblais</li> <li>Encadrement des terrasses successives</li> </ul> </li> <li>Mise en place de règles sur l'aspect extérieur des bâtiments patrimoniaux.</li> <li>La mise en place de possibilités de toiture-terrasse (hors UA1 et UH).</li> <li>Assouplissement sur les possibilités de réaliser des lucarnes et des fenêtres de toit.</li> <li>Possibilité de réaliser des toitures plates ou terrasses pour les annexes non accolées.</li> <li>Précision sur les reculs des haies végétales en limite du domaine public.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>la règle vise à assurer une meilleure intégration par rapport au TN</li> <li>Les dispositions règlementaires sur les bâtiments patrimoniaux pour assurer le respect des rythmes de façade dans les projets de réhabilitation.</li> <li>L'objectif est ici de faciliter la réalisation d'espaces extérieurs pour les logements en étage. En effet, le PLU vise à encourager le collectif et le semi-collectif ce qui nécessite d'autoriser des espaces privatifs extérieurs généreux qui correspondent à la demande.</li> <li>L'objectif est ici de ne pas contraindre les projets de réhabilitation notamment des combles : traduction des objectifs de modération de la consommation de l'espace définis dans le PADD.</li> <li>Les annexes non accolées sont des petits volumes et autoriser des toitures terrasses permet de mieux les différencier du bâtiment principal et donc le mettre en valeur.</li> <li>Cette disposition vise à faciliter l'entretien des voies et des dépendances.</li> </ul>
<b>Ue</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non règlementé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il apparaît nécessaire de ne pas figer trop strictement les règles d'aspect pour les secteurs d'équipement afin de permettre la réalisation de projet architecturaux marquant ainsi l'identité</li> </ul>

		du territoire au travers de ses équipements.
<b>Ui / Ux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les enseignes devront être intégrées à la façade</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'objectif est d'assurer une certaine cohérence dans le paysage urbain, y compris dans les secteurs urbains spécifiques.</li> </ul>

#### Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
<b>Secteurs Urbains Mixtes</b>  <b>1AU</b> <sub>indicée</sub>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il est imposé des pourcentages d'espaces verts de pleine terre, différenciés selon les secteurs</li> <li>Les sous-sols sont interdits dans les bandes de recul (sauf sous l'emprise d'un bâtiment implanté en limite)</li> <li>Les retraits par rapport aux limites de propriété des murs de soutènement et des murs de remblais sont précisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les espaces verts participent à l'intégration paysagère des projets. Avec la densification urbaine encouragée par le PLU, cette notion vise à maintenir une ambiance paysagère et des îlots de fraîcheur.</li> <li>L'objectif est ici de limiter les nuisances entre un collectif ou un semi-collectif et l'habitat individuel environnant. De plus, les bandes de recul ont aussi pour fonction de participer à la rétention des eaux pluviales du tènement et joue un rôle dans la prévention des risques.</li> </ul>  <p><i>Exemple d'aménagement interdit dans les bandes de reculs pour mieux intégrer les projets d'habitat dense dans le tissu pavillonnaire existant.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les murs de soutènement peuvent s'implanter jusqu'en limite de propriété puisqu'ils ne rehaussent pas le TN donc ne créent pas de nuisance au voisinage. Un mur de remblais vient rehausser le TN pour aménager généralement une terrasse, ce qui constitue un lieu d'usage privilégié. Ainsi, le retrait est plus important (2m), tout en restant moins contraignant que pour le bâtiment principal pour permettre des aménagements autour. Ces dispositions</li> </ul>

		ne s'appliquent pas en UA1 et UH compte-tenu des contraintes de configuration parcellaire.
<b>Ue</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non règlementé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il apparaît nécessaire de ne pas figer trop strictement les règles d'aspect pour les secteurs d'équipement afin de permettre la réalisation de projet architecturaux marquant ainsi l'identité du territoire au travers de ses équipements.</li> </ul>
<b>Ui / Ux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il est imposé 10% d'espaces verts de pleine terre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le foncier économique est limité par le SCoT. Ainsi, le PADD vise à optimiser le foncier des zones artisanales en régulant la densité uniquement avec l'intégration paysagère (espaces verts). La qualité paysagère des secteurs d'activités participe à leur attractivité.</li> </ul>

#### Art 7 : Stationnement

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
<b>Secteurs Urbains Mixtes</b>  <b>1AU</b> <sub>indicée</sub>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Absence d'obligation de réaliser la moitié des places couvertes.</li> <li>Obligation de réaliser des caves ou des espaces de stockage pour les projets de plus de 5 logements.</li> <li>Rappel que la réalisation de stationnement vélos est obligatoire pour les habitations.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Éviter d'imposer des stationnements en sous-sol qui génèrent des coûts de construction plus élevés et des mouvements de terre plus volumineux.</li> <li>L'objectif est ici de créer les conditions favorables à l'utilisation des garages pour le stationnement et éviter ainsi de le reporter sur le domaine public.</li> <li>Rappel du PADD : Faciliter la pratique du vélo en milieu urbain.</li> </ul>
<b>Ux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des règles de stationnement dégressives pour les SP industrielles</li> <li>Des règles concernant les cycles ont été ajoutées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le principe d'une règle dégressive est mis en place pour tenir compte des enjeux propres à l'industrie (densité d'emploi/m<sup>2</sup>SP plus faible que pour les bureaux, ...).</li> <li>Les règles correspondent à un stationnement cycle par tranche de quatre places voitures. L'objectif est ici d'encourager la pratique du vélo dans les déplacements domicile-travail.</li> </ul>

#### Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
<b>Tous secteurs</b>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les profils de voirie plus faibles sont prévus (6m dont trottoir ou 4m dont espace sécurisé pour piéton en cas de sens unique). La règle sur les rétrécissements de voirie sur 50m linéaires est maintenue.</li> <li>• Le pourcentage de la pente des aires de retournement est précisé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'objectif est ici d'encourager des profils plus contraints, limitant les vitesses.</li> <li>• L'objectif est ici d'assurer la sécurité.</li> </ul>
--	--	--

### Art 9 : Réseaux

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
<b>Tous secteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AEP : Les règles restent dans l'esprit du POS devenu caduc</li> <li>• EU : raccordement obligatoire ou dispositions spécifiques si ANC (hors secteurs inclus dans le zonage de l'assainissement collectif).</li> <li>• EP : Évolution des règles sur la gestion des eaux pluviales, afin de promouvoir les systèmes de rétention/récupération des eaux pluviales en limite du domaine public</li> <li>• Réseaux secs : Article nouveau issu de la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, au regard de la portée du PLU sur les questions notamment de déploiement du réseau fibre optique sur le territoire.</li> <li>• Déchets : Des règles complémentaires ont été mises en œuvre pour assurer la gestion des ordures ménagères.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il est impératif que toute construction puisse être desservie par le réseau public d'eau potable.</li> <li>• Traduction des dispositions prévues au schéma directeur.</li> <li>• Traduction d'une politique environnementale visant à lutter contre l'assèchement des sols.</li> <li>• Il est simplement précisé que les projets doivent anticiper la desserte haut débit en prévoyant les branchements nécessaires même si le réseau ne dessert pas encore le secteur.</li> <li>• Déchets : les règles sont fixées en accord avec la réglementation du service gestionnaire.</li> </ul>

## I.2.3. Les secteurs agricoles, naturels et forestiers

---

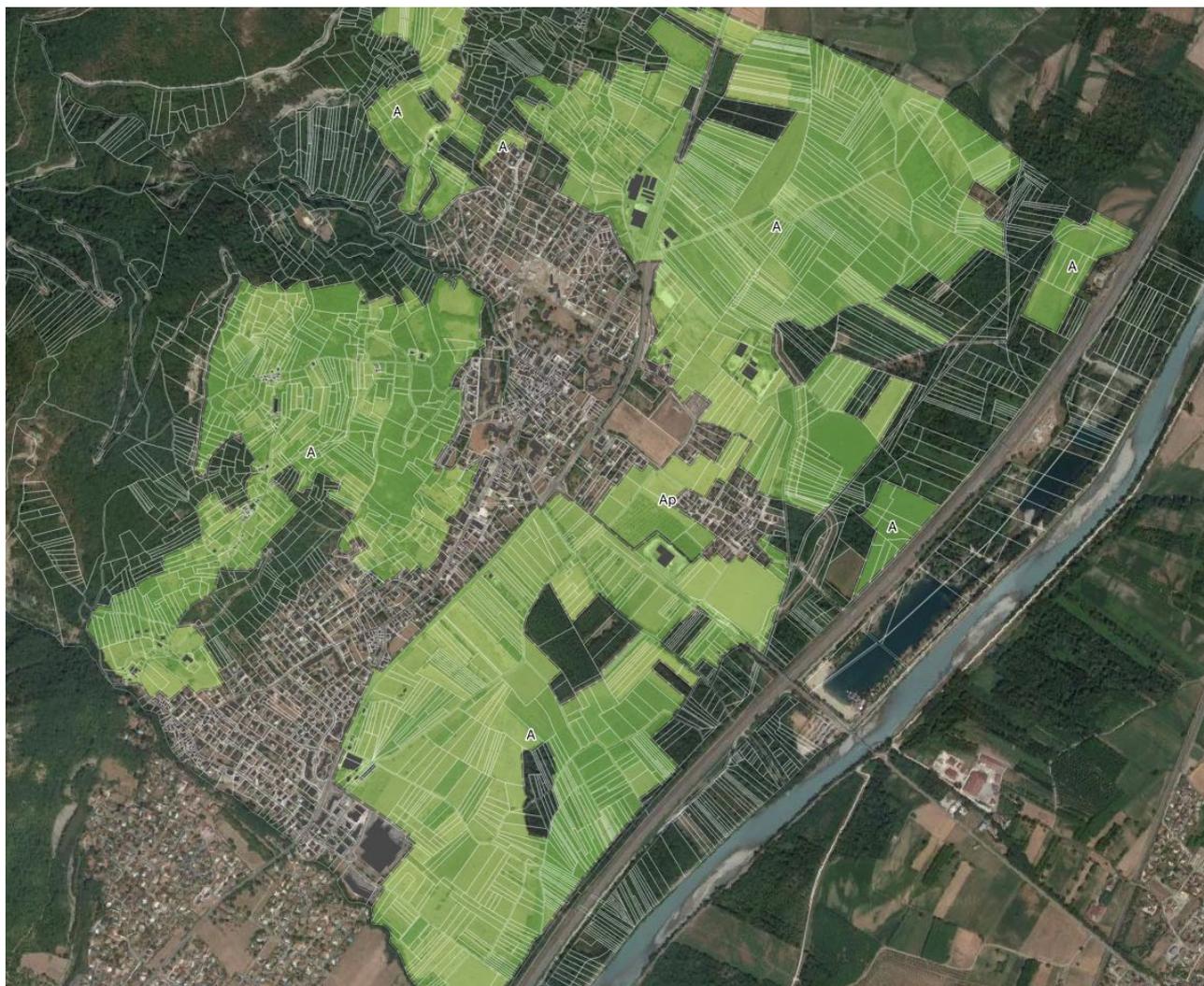
### 1. Les zones agricoles

■ **La zone A comprend les secteurs dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière.**

La zone A a été définie à partir de l'occupation du sol, des données transmises par les exploitants agricoles et sur la base des prairies agricoles cartographiées dans le diagnostic paysager. Les principales parcelles agricoles à enjeux, ainsi que les exploitations agricoles ont été préservées de l'urbanisation.

La zone A a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Par exception, **seuls peuvent y être admis les bâtiments et installations agricoles à condition que leurs implantations dans la zone soient reconnues indispensables à l'activité agricole**, justifiées par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères précisés, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

- Unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective ayant une activité de production agricole correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, générant des revenus professionnels.
- Justifier de l'exploitation, d'une surface minimum égale à une SMI (ou équivalent) : surface minimum d'installation : 16 ha dans les communes classées en zone montagne, 18 ha hors zone montagne) avec application des coefficients d'équivalence, surface située dans un rayon de 5 km du lieu d'implantation du siège d'exploitation.
- Retirer de ses revenus agricoles plus de 50% de ses revenus, et consacrer plus de 50% de son temps de travail à l'activité agricole.
- Justifier de la pérennité / viabilité de l'exploitation.



Carte des secteurs A et des secteurs Ap

Depuis la mise en application de **la Loi, n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt**, la gestion de l'habitat isolé est également autorisée (article L151-12 du Code de l'urbanisme). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions et des annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La zone A permet l'implantation des exploitations agricoles et du logement des actifs sous conditions. Au titre de l'article L151-12, la gestion du bâti existant est prise en compte à l'article 1-2 de la zone A. Il ne s'agit pas ici d'autoriser un développement mais de permettre l'évolution du bâti existant. Il s'agit donc de constructions isolées ou groupement de quelques constructions où les collectivités ne souhaitent pas voir un développement (secteurs excentrés, enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers importants). Ces habitations ont donc été identifiées au regard des objectifs de protection des milieux naturels et des paysages. Ils permettent, en outre de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage progressif qu'a pu connaître le territoire.

Ainsi, les extensions limitées sont autorisées (+30% maximum d'emprise au sol) ainsi que les annexes, accolées ou non (dans la limite de 2 annexes de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée). Le respect de l'environnement agricole est assuré par l'obligation pour les annexes non accolées de ne pas être implantées à plus de 10 m du bâtiment principal existant.

**La zone Ap** vient complémentarément pour interdire toutes construction agricole sur une coupure paysagère à Chonas (voir partie justificative du règlement graphique).

<b>Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales dispositions</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autorisation des remblais agricoles sous conditions.</li> <li>• Précision sur les modifications apportées aux éléments boisés paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme</li> <li>• Concernant les habitations existantes : des évolutions limitées sont autorisées.</li> <li>• Concernant les exploitations agricoles, les règles ont été remaniées pour être plus proches des attentes de la Chambre d'Agriculture</li> <li>• Mise en place de règles spécifiques pour maintenir une certaine perméabilité en secteur agricole concerné par la continuité écologique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'autorisation des remblais peut être nécessaire pour la valorisation des terres agricoles et sous réserve d'un suivi agronomique.</li> <li>• La règle est précisée pour autoriser les suppressions d'éléments à condition de replanter à proximité. L'objectif est ici de faciliter la gestion des boisements tout en maintenant ces ensembles paysagers : voir partie IV.2.4.</li> <li>• Les règles reprennent la doctrine e la CDPENAF</li> <li>• Concernant les exploitations agricoles : les logements liés à l'exploitations sont désormais limités à 1 logement par exploitation de maximum 80 m2 d'emprise au sol à l'intérieur du volume ou accolé au bâtiment agricole afin de limiter le risque d'évolution différenciée du logement et des bâtiments d'exploitation. Il est introduit aussi une dérogation au fait d'être intégré ou accolé au bâtiment agricole principal notamment pour des motifs d'ordre fonctionnel ou technique (respect de couloir de circulation entre les bâtiments, respect des distances au titre de l'incendie, aires de plein air pour les bêtes...), comme le prévoit le protocole départemental (avec la possibilité d'implantation à proximité immédiate) ».</li> </ul> <p>Les locaux pour le circuit court sont autorisés pour encourager une diversification des activités agricoles.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures doivent rester perméables à la faune. De même, les boisements doivent être conserver compte-tenu de leur rôle pour le maintien de la biodiversité : voir évaluation environnementale</li> </ul>

<b>Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales dispositions</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non concerné</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non concerné</li> </ul>

<b>Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales dispositions</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles pour l'habitat des zone U sont globalement reprises.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voir justification apportée pour les secteurs urbains + reprise de la doctrine de la CDPENAF</li> </ul>

<b>Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales dispositions</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les habitations existantes : suppression des règles spécifiques et report au secteur Uc</li> <li>• Pour les bâtiments agricoles, les règles sont souples et insistent sur la cohérence d'ensemble du site et l'intégration dans le paysage.</li> <li>• L'aspect des clôtures agricoles est précisé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Par souci de cohérence, les habitations existantes devront respecter les règles du secteur Uc.</li> <li>• L'objectif est ici de favoriser l'activité productive agricole</li> <li>• L'objectif est ici de conserver des « clôtures agricoles ».</li> </ul>

<b>Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales dispositions</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les plantations, en limites séparatrices, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est précisée en annexe du règlement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le recours aux espèces locales dans les plantations est incité</li> </ul>

<b>Art 7 : Stationnement</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales dispositions</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tenir compte de la diversité des projets</li> </ul>

<b>Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales dispositions</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dispositions ont été adaptées en fonction des règles applicables aux secteurs U.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit de règles générales de desserte des zones.</li> </ul>

Art 9 : Réseaux		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AEP : Les règles restent dans l'esprit de la zone U. Toutefois, la possibilité d'avoir recours à une source depuis un captage privé est introduite.</li> <li>• EU : Les règles restent dans l'esprit de celles des zone U.</li> <li>• EP : Évolution des règles sur la gestion des eaux pluviales, afin de promouvoir les systèmes de rétention/récupération des eaux pluviales en limite du domaine public</li> <li>• Réseaux secs : Article nouveau issu de la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, au regard de la portée du PLU sur les questions notamment de déploiement du réseau fibre optique sur le territoire.</li> <li>• Ajout de la possibilité de raccordement à un réseau électrique autonome</li> <li>• Déchets : Des règles complémentaires ont été mises en œuvre pour assurer la gestion des ordures ménagères.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte la situation de certains secteurs non raccordés au réseau d'eau potable, sous réserve de l'accord des autorités sanitaires.</li> <li>• L'objectif est ici de prendre en compte le non-raccordement à l'assainissement collectif de certains secteurs de la commune.</li> <li>• Désormais la gestion des eaux pluviales impose une gestion en amont des eaux pluviales (donc à l'échelle de chaque opération) plutôt qu'un raccordement systématique au réseau ceci afin de gérer au mieux les épisodes de pluies et de limiter les risques d'inondation.</li> <li>• Il est simplement précisé que les projets doivent anticiper la desserte haut débit en prévoyant les branchements nécessaires même si le réseau ne dessert pas encore le secteur.</li> <li>• Prendre en compte les nouvelles technologies permettant une alimentation électrique par panneaux photovoltaïques ou autres.</li> <li>• Déchets : les règles sont fixées en accord avec la réglementation du service gestionnaire.</li> </ul>

## 2. Les zones naturelles et forestières

■ **La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.** Ont été classés en zone N :

- les grandes unités boisées et les espaces naturels à enjeux de biodiversité.
- les réservoirs de biodiversité
- les zones humides
- les secteurs soumis à des risques naturels.

En outre, dans les zones N, le Code de l'Urbanisme ne limite pas la nature des constructions qui peuvent

être admises, contrairement à la zone A. Un découpage plus fin des zones naturelles du territoire a donc été effectué en fonction de la nature de l'occupation du sol analysée dans le cadre de l'état initial du site et de l'environnement. Pour chacune de ces zones, le PLUi a déterminé la nature des travaux, ouvrages, constructions susceptibles d'être admis et ce, en fonction du type de protection que ces zones justifient en préservant le maintien du caractère naturel de la zone.

Au titre de l'article L151-12, la gestion du bâti existant est prise en compte à l'article 1-2 de la zone N. Il ne s'agit pas ici d'autoriser un développement mais de permettre l'évolution du bâti existant. Il s'agit donc de constructions isolées ou groupement de quelques constructions où les collectivités ne souhaitent pas voir un développement (secteurs excentrés, enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers importants). Ces habitations ont donc été identifiées au regard des objectifs de protection des milieux naturels et des paysages. Ils permettent, en outre de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage progressif qu'a pu connaître le territoire.

Ainsi, les extensions limitées sont autorisées (30% maximum d'emprise au sol) ainsi que les annexes, accolées ou non (dans la limite de 2 annexes de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée). Le respect de l'environnement naturel est assuré par l'obligation pour les annexes non accolées de ne pas être implantées à plus de 10 m du bâtiment principal existant.



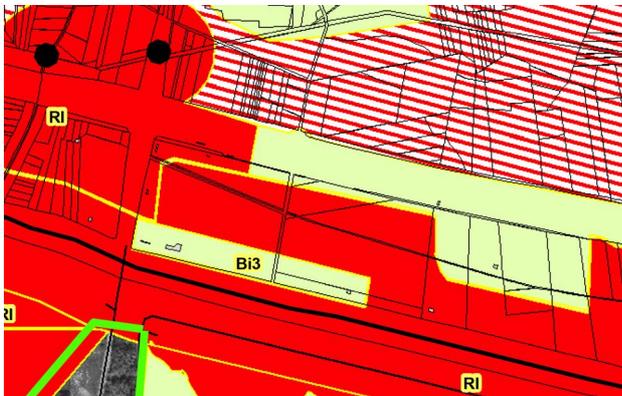
Carte de la zone N.

**Aussi, la zone naturelle de la commune se compose de 3 secteurs pour chacun desquels une réglementation spécifique est formulée :**

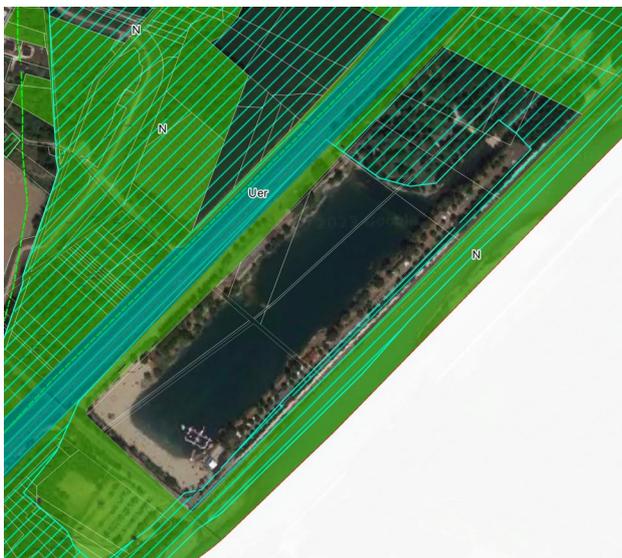
- Un **secteur Ne**, correspondant cimetière existant et son extension, vers Chonas. Bien que ce type d'occupation du sol soit autorisé dans la zone N (intérêt général), sa localisation permet d'assurer une meilleure lisibilité du plan. Le règlement est similaire à celui de la zone N.
- Un **secteur Nj**, secteur de parcs et jardins dans lequel les abris de stockage et les aménagements

sportifs/loisirs sont autorisés

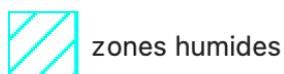
■ Un **secteur Nls**, secteur de la base de loisirs du lac de La Terrasse. Toutefois, le site est grevé pour partie par la zone rouge du PPRi et est ceinturé de zones humides. **Ses occupations du sol sont donc limitées à l'existant. Pour plus de lisibilité, il est identifié par un secteur spécifique, mais seule la rénovation du bâti existant est autorisée, ainsi que son extension limitée dans la zone bleue (Bi3) sous réserve des dispositions du PPRi.**



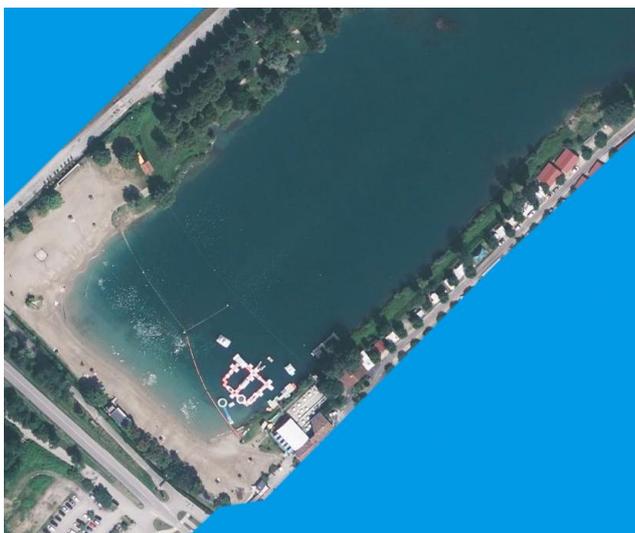
Extrait du PPRi



Secteur Nls de la base de loisirs



Ainsi, seules quelques possibilités existent en limite Sud contre le Lac (zone bleue du PPRi et hors zone humide). En l'absence de projet de confortement connu, seule la rénovation e du bâti existant est autorisée. Parallèlement les installations liées aux pratiques sportives et de loisirs sont autorisées.



En bleu : emprise de la zone humide présumée

<b>Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales dispositions</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autorisation des garages pour les engins forestiers</li> <li>• Précision sur les modifications apportées aux éléments boisés paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme</li> <li>• Concernant les habitations existantes : des évolutions limitées sont autorisées.</li> <li>• Mise en place de règles spécifiques pour maintenir une certaine perméabilité en secteur agricole concerné par la continuité écologique.</li> <li>• Autoriser les aménagements liés aux loisirs en secteur Nls</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le dépôt des engins est indispensable à l'activité d'exploitation forestière</li> <li>• La règle est précisée pour autoriser les suppressions d'éléments à condition de replanter à proximité. L'objectif est ici de faciliter la gestion des boisements tout en maintenant ces ensembles paysagers : voir partie IV.2.4.</li> <li>• Reprise de la doctrine de la CDPENAF.</li> <li>• Les clôtures doivent rester perméables à la faune. De même, les boisements doivent être conservés compte-tenu de leur rôle pour le maintien de la biodiversité : voir partie évaluation environnementale</li> <li>• Laisser quelques possibilités d'aménagement (hors construction) sur le secteur de la base de loisirs (uniquement en zone bleue du PPRi sous conditions)</li> </ul>

<b>Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales dispositions</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non concerné</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non concerné</li> </ul>

<b>Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales dispositions</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles pour l'habitat des zone U sont globalement reprises.</li> <li>• La hauteur des autres constructions est limitée à 9m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voir justification apportée pour les secteurs urbains + reprise de la doctrine de la CDPENAF</li> <li>• L'objectif est d'éviter l'implantation de bâti fortement visible sur les coteaux de la Chartreuse</li> </ul>

<b>Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales dispositions</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les habitations existantes : suppression des règles spécifiques et report au secteur Uc</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Par souci de cohérence, les habitations existantes devront respecter les règles du secteur Uc.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les bâtiments forestiers, les règles sont souples et insistent sur la cohérence d'ensemble du site et l'intégration dans le paysage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'objectif est ici de favoriser l'activité forestière.</li> </ul>
--	---	--

#### Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords

Zones	Principales évolutions par rapport au PLU 2011	Justification de la règle
<b>N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les plantations, en limites séparatrices, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est précisée en annexe du règlement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le recours aux espèces locales dans les plantations est incité</li> </ul>

#### Art 7 : Stationnement

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
<b>N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tenir compte de la diversité des projets</li> </ul>

#### Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
<b>N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dispositions ont été adaptées en fonction des règles applicables aux secteurs U. Toutefois, les trottoirs ne sont pas imposés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit de règles générales de desserte des zones.</li> </ul>

#### Art 9 : Réseaux

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
<b>N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AEP : Les règles restent dans l'esprit de la zone U. Toutefois, la possibilité d'avoir recours à une source depuis un captage privé est introduite.</li> <li>• EU : Les règles restent dans l'esprit de celles des zone U.</li> <li>• Ajout de la possibilité de réaliser des installations ANC dans la zone A ou N est limitée aux constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU et à moins de 30 m de la construction principale (même si situées en U).</li> <li>• EP : Évolution des règles sur la gestion des eaux pluviales, afin de promouvoir les</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte la situation de certains secteurs non raccordés au réseau d'eau potable, sous réserve de l'accord des autorités sanitaires.</li> <li>• L'objectif est ici de prendre en compte le non-raccordement à l'assainissement collectif de certains secteurs de la commune.</li> </ul> <p>Cette évolution vise à permettre la mise aux normes des systèmes ANC existants. Il est clairement fait mention que cette disposition ne s'applique pas aux constructions neuves, pour éviter tout dévoiement et ne facilite pas les démolitions/reconstructions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Désormais la gestion des eaux pluviales impose une gestion en amont des eaux</li> </ul>

	<p>systèmes de rétention/récupération des eaux pluviales en limite du domaine public</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux secs : Article nouveau issu de la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, au regard de la portée du PLU sur les questions notamment de déploiement du réseau fibre optique sur le territoire.</li> <li>• Ajout de la possibilité de raccordement à un réseau électrique autonome</li> <li>• Déchets : Des règles complémentaires ont été mises en œuvre pour assurer la gestion des ordures ménagères.</li> </ul>	<p>pluviales (donc à l'échelle de chaque opération) plutôt qu'un raccordement systématique au réseau ceci afin de gérer au mieux les épisodes de pluies et de limiter les risques d'inondation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il est simplement précisé que les projets doivent anticiper la desserte haut débit en prévoyant les branchements nécessaires même si le réseau ne dessert pas encore le secteur.</li> <li>• Prendre en compte les nouvelles technologies permettant une alimentation électrique par panneaux photovoltaïques ou autres.</li> <li>• Déchets : les règles sont fixées en accord avec la réglementation du service gestionnaire.</li> </ul>
--	--	---

## 1.2.4. Justifications réglementaires spécifiques

### **(Se référer au règlement pour l'ensemble des dispositions réglementaires)**

Le PLU doit appliquer l'ensemble des articles R.151-1 à R151-55 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Aussi le règlement s'en voit-il modifié d'un point de vue de sa formalisation, de son organisation et du fond puisque de nouvelles possibilités sont désormais envisagées.

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT ÉCRIT**

Des dispositions générales ont été introduites ; elles permettent de préciser dans un même lieu :

- les règles qui s'appliquent à l'ensemble des zones
- les modalités d'applications de certaines règles (calcul de la hauteur, des retraits, de l'emprise au sol, du stationnement, ...)
- les définitions des termes utilisés

Ce regroupement en dispositions générales permet d'éviter les divergences de rédaction entre les différentes zones, notamment lorsque des évolutions réglementaires interviennent après l'approbation du PLU (révision allégée, modification).

### **Rappel des outils proposés pour réguler la densité :**

- **POUR LE CONFORT CLIMATIQUE : % d'espaces de pleine terre**
- **POUR LE MAINTIEN DES PUIITS DE CARBONE : % d'espaces de pleine terre**
- **POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES : % d'espaces perméables**
- **POUR LE RESPECT DE LA SILHOUETTE URBAINE : hauteurs limitées et linéaires de façade**
- **POUR LES VIS-À-VIS ET L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE : gestion des bandes de recul et traitement paysager**
- **POUR L'AÉRATION DU TISSU BÂTI : distance entre les bâtiments et emprise au sol**
- **POUR LIMITER LA DENSIFICATION : emprise au sol (secteur UC)**

### **La justification de quelques définitions :**

<b>Mode de calcul de la hauteur</b>	La hauteur est aussi calculée par rapport au terrain naturel et au terrain après travaux, pour éviter un dévoiement de la règle et voir l'émergence de hauteurs bâties trop importantes (en décaissant le terrain naturel par exemple). Un double calcul sablière/faitage est aussi mis en place pour qualifier les façades urbaines souhaitées.
<b>Définition du comble aménageable</b>	Pour optimiser les volumes bâtis, le PLU vise à encourager la mobilisation des combles pour de l'habitat. Ainsi, les règles de hauteur sont ajustées pour réaliser des niveaux mansardés dans les combles.
<b>Modalité de calcul des reculs en cas de lotissement</b>	L'article R151-21 du Code de l'urbanisme est appliqué en imposant le respect des retraits par rapport aux limites séparatives extérieures à un lotissement. L'objectif est ici de promouvoir une densification pensée globalement à l'échelle d'un projet, plutôt qu'une application stricte du règlement. À noter que parallèlement, les distances entre les bâtiments sont règlementées et de 6m minimum. Cela permet donc des marges de reculs plus faibles que la règle générale (4m entre bâtiment et limite)
<b>Définition de l'emprise au sol</b>	La définition du PLU actuel est reprise. Sont toutefois ajoutés dans les dérogations au calcul du CES :

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions hors champs des autorisations d'urbanisme, les murs de remblais, les murs de soutènement pour des raisons pratiques.</li> <li>- Les terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60m, pour faciliter la réalisation d'espaces extérieurs privatifs pour les logements.</li> <li>- Les balcons, pour ne pas contraindre la réalisation d'extérieurs dans les appartements.</li> </ul>
<b>Définition de l'espace éco-aménagé</b>	Toutes les surfaces perméables sont aussi intégrées ainsi que la végétalisation des toitures.
<b>Définition de l'espace vert de pleine terre</b>	<p>Il s'agit uniquement des espaces verts ne surplombant pas de sous-sols. En effet, pour accueillir de arbres de haute tige, et pour assurer une bonne infiltration des eaux pluviales, les espaces de pleine terre sont donc incompatibles avec les sous-sols.</p> <p>De plus, dans le cadre de la loi Climat-Résilience, cette définition vise à limiter les mouvements de terre et conserver ainsi la fonction de puit de carbone des sols (plus aussi leur fonction d'accueil de biodiversité).</p>

## **LES DISPOSITIONS D'ÉCO-AMÉNAGEMENT RETENUES**

L'éco-aménagement vise à limiter l'impact environnemental de l'urbanisation. Cela concerne :

- Le maintien de la biodiversité
- Le confort climatique (îlots de chaleur, ...)
- Le maintien des eaux sur site (irrigation des sols)
- La limitation du recours aux énergies non renouvelables

Le projet de PLU intègre plusieurs dispositions répondant à cet enjeu :

	<b>Le maintien de la biodiversité</b>	<b>Le confort climatique</b>	<b>Le maintien des eaux sur site</b>	<b>La limitation du recours aux énergies non renouvelables</b>
<b>Le maintien de la règle de recul de 4 m en zones UB/UC</b>	Une bande de recul confortée pour l'implantation de haies vives plus favorables à la biodiversité	Un tissu plus aéré, avec des impacts sur la création d'ombre (ensoleillement en période hivernale), les capacités de rafraîchissement des espaces urbains (meilleure circulation de l'air)	Plus d'espace pour infiltrer les eaux pluviales et éviter le ruissellement sur les parcelles à l'aval	Plus d'aération du bâti : utile pour éviter les masques solaires
<b>Obligation de prévoir de 20%. A 50% d'espaces éco-aménagés ou de pleine terre (selon les zones) + dispositions spécifiques prévues dans les OAP :</b>		Espace vert qui émet peu de chaleur par rapport aux surface minéralisées  Absorption des eaux pluviales donc	Plus d'espace pour infiltrer les eaux pluviales et limiter le recours aux réseaux de	

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>végétaliser les stationnements aériens</b></li> <li>- <b>réaliser des aménagements paysagers et à dominante naturelle pour la rétention des eaux pluviales</b></li> </ul>		<p>rôle de rafraîchisseur de l'air par évaporation ou évapotranspiration</p>	<p>collecte qui assèchent les sols</p>	
<p><b>L'obligation de prévoir des récupérateurs d'eau pluviales des toitures</b></p>			<p>Limiter la pression sur la ressource</p>	

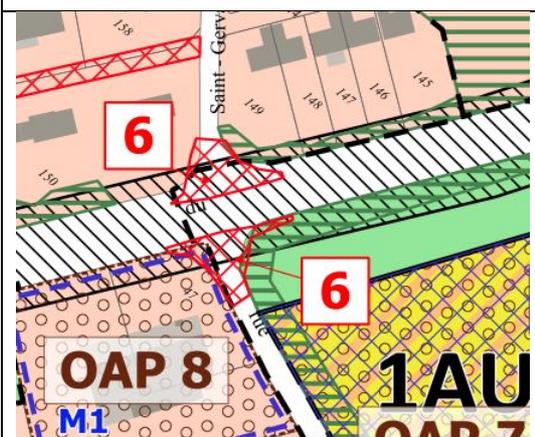
<b>La mise en place de recommandations sur les palettes végétales</b>	Favoriser des espèces endogènes qui participent à la biodiversité			
---	---	--	--	--

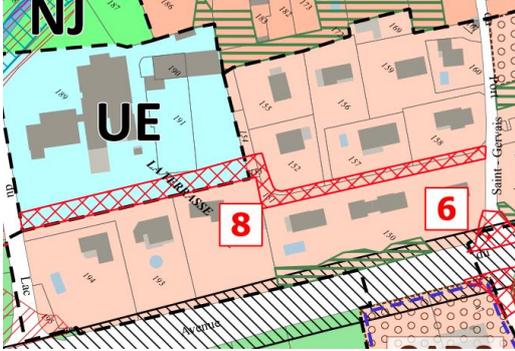
## **LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR AMÉNAGEMENTS PUBLICS**

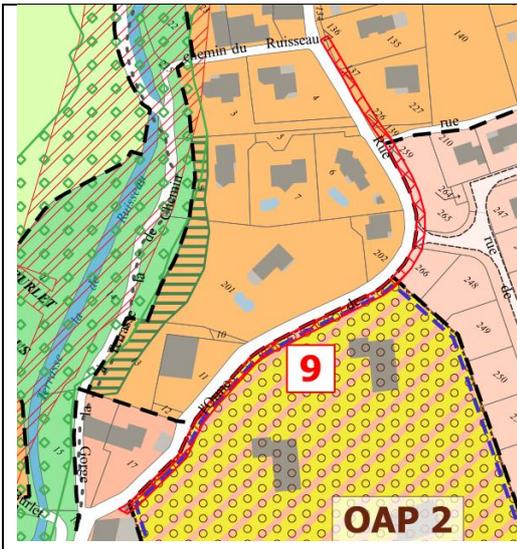
**Un emplacement réservé est un tènement supportant une réservation communale concernant exclusivement des projets d'intérêts collectifs.**

**Le PLU prévoit 10 emplacements réservés pour aménagements publics :**

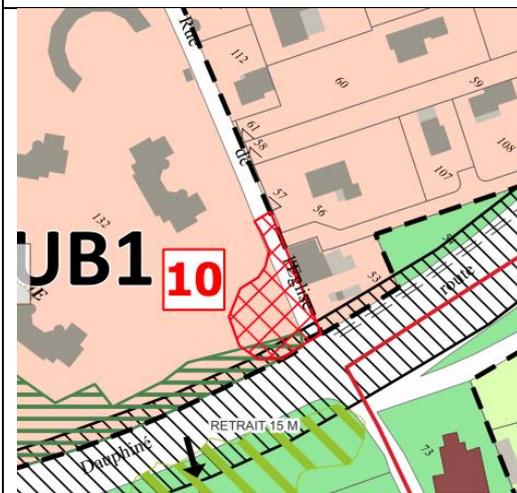
N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
6	Carrefour rue du Port Saint-Gervais / RD1090	Commune	628 m2
7	Connexion rue de Chartreuse / rue des Thermes	Commune	588 m2
8	Voie communale reliant la rue du Port Saint-Gervais à la route du Lac	Commune	1 818 m2
9	Élargissement rue de l'Orme	Commune	939 m2
10	Aire de retournement rue de l'Église	Commune	750 m2
11	Aire de retournement rue des quatre Fontaines	Commune	278 m2
12	Périmètre de protection de captage de la Gorge	Communauté de communes	10 643 m2
13	Véloroute	Conseil Départemental	ml
14	Voie verte le long de la rue du Lac	Conseil Départemental	ml
15	Aménagement de la VC 63	Conseil Départemental	ml

N° ER	Justifications
	<p>L'hypothèse retenue pour cet ER n'est pas un giratoire, puisqu'ils doivent être suffisamment espacés sur les routes à grande circulation telles que la RD1090.</p> <p>Ainsi, l'hypothèse proposée ici (non encore définitive) est de retravailler les angles d'entrées et de sortie et de prévoir des tourne-à-gauche.</p>

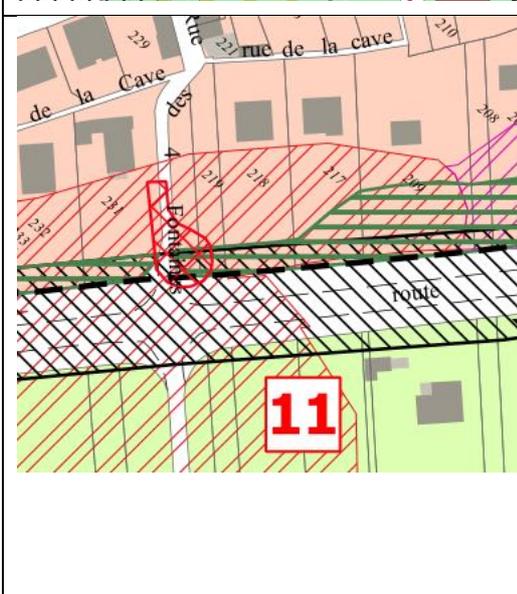
	
	<p>Cet ER était déjà présent au PLU de 2005. Il est maintenu puisque non réalisé. Disposer d'une seconde voie de desserte du haut de Montabon permet d'éviter de passer par le Touvet lors de travaux sur la rue de l'Orme. Il s'agit d'une demande récurrente des services de secours.</p>
	<p>Cet ER était déjà présent au PLU de 2005. Il est maintenu puisque non réalisé. La procédure de reprise de voirie est en cours.</p>



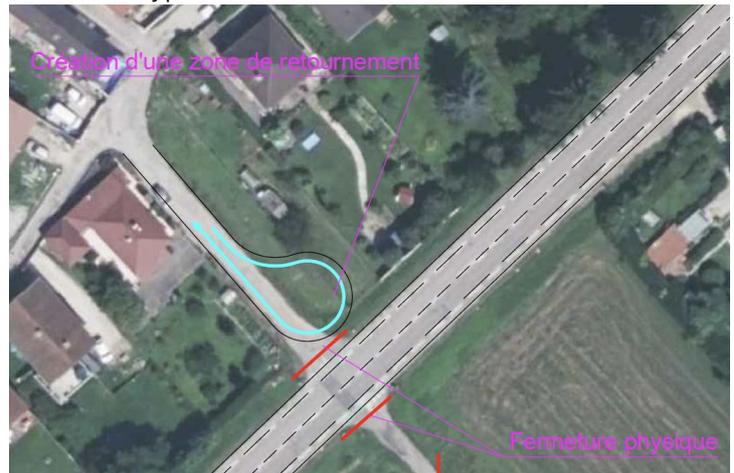
La rue de l'Orme fait face aujourd'hui à une augmentation de son trafic. Même si la partie haute du village desservie par cette rue n'a pas vocation à se densifier (zone UC1), une amélioration de la sécurité est nécessaire avec un élargissement ponctuel lorsque cela est possible (absence de bâti en limite du domaine public). L'objectif est notamment de créer des trottoirs et des couloirs de circulations pour les modes actifs (cycles, poussettes) dans la mesure où la configuration de voirie n'offre pas de visibilité. Cette opération sera également l'occasion de procéder à l'enterrement des réseaux secs.

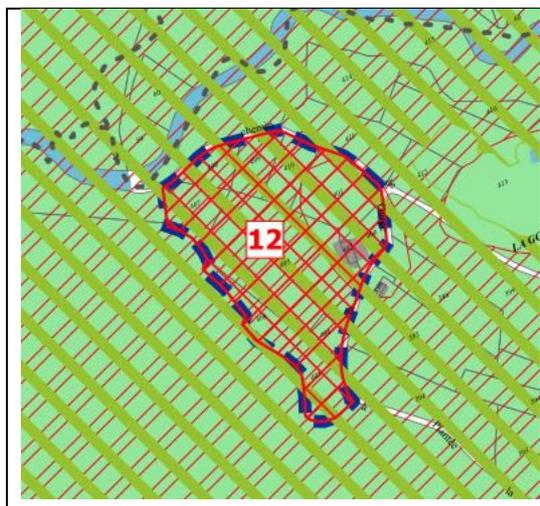


Cet ER vise en la création d'une aire de retournement sur la rue de l'Église, lors de la fermeture de ce carrefour



Cet ER vise en la création d'une aire de retournement sur la rue des quatre Fontaines, en cas de fermeture de ce carrefour (hypothèse non validée).





Cet ER correspond au périmètre de protection rapproché du captage de La Gorge. Il s'agit ici d'une demande de la communauté de communes (autorité compétente en alimentation en eau potable).

De plus, le PLU identifie par des emplacements réservés (n°13, n°14 et n°15) les itinéraires cyclables en cours de réalisation (liaison rue du Lac, portée par le SMMAG), ou le long de chemins ruraux (emplacement réservé n°13) ou en projet (véloroute Belle Via) porté par le département (emplacement réservé n°15).

#### **L'ensemble de ces emplacements réservés sont inscrits sur le plan de zonage du PLU.**

Pour information, le Département demande à être consulté :

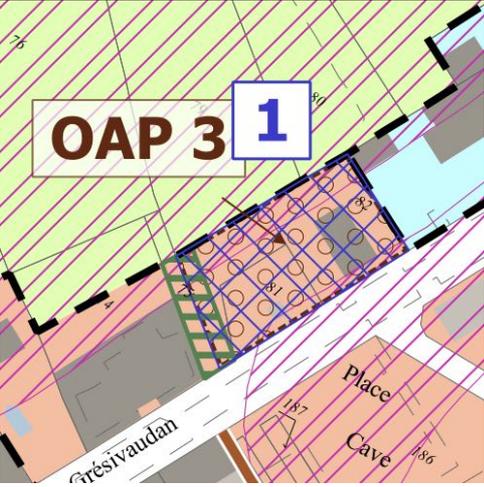
- préalablement à l'aménagement des emplacements réservés au bénéfice de la commune qui jouxtent une route départementale, notamment pour des questions d'accès et/ou de sécurité.
- Dès la phase projet pour les emplacements réservés situés à proximité des RD

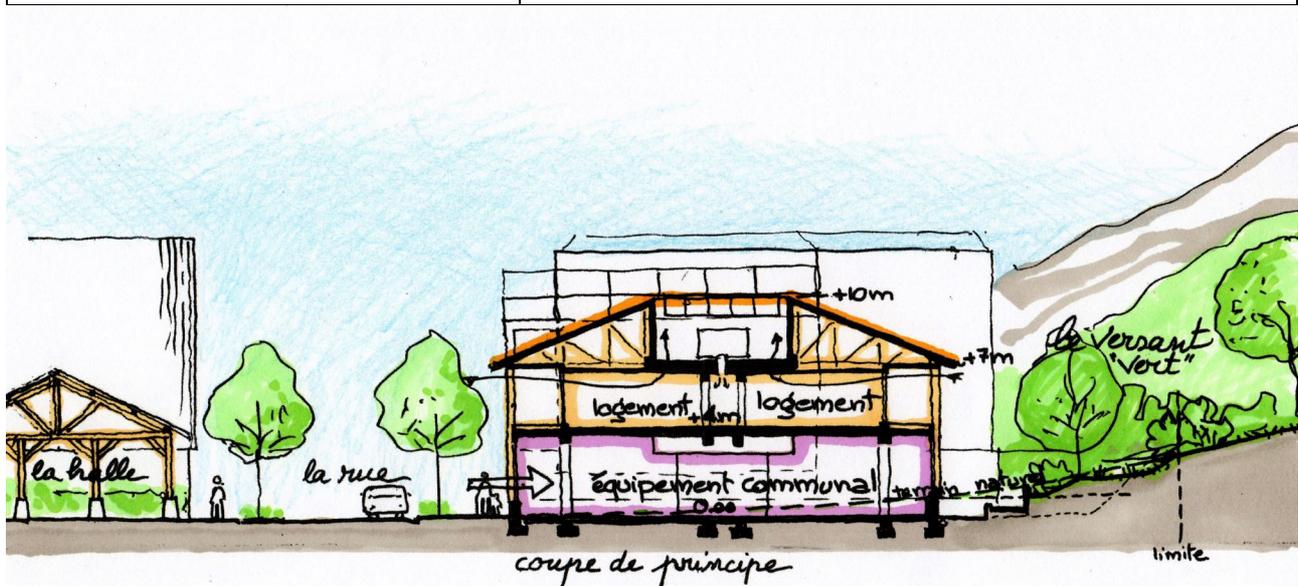
### **LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET LOGEMENTS SOCIAUX**

**Un emplacement réservé est un tènement supportant une réservation communale concernant exclusivement des projets d'intérêts collectifs.**

**Le PLU prévoit 5 emplacements réservés pour équipements et/ou logements sociaux :**

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
1	Avenue du Grésivaudan 1 668 m <sup>2</sup>	Commune	Projet d'équipement périscolaire, culturel et de 8 à 10 logements locatifs sociaux
2	Chonas Haut 8 700 m <sup>2</sup>	Commune	Minimum 30 logements sociaux (accession sociale)
3	Route de Montabon 1 153 m <sup>2</sup>	Commune	Minimum 4 logements locatifs sociaux
4	Rue des Entremonts 2 164 m <sup>2</sup>	Commune	Minimum 6 logements locatifs sociaux
5	Plaine des sports et de santé (zone 1AUE)	Commune	12 465 m <sup>2</sup>

N° ER	Justifications
	<p><b>Un emplacement réservé</b> pour conforter les équipements scolaires, périscolaires et plus généralement liés à la jeunesse</p> <p>-&gt; intention inscrite au PADD « <i>renforcement de ces équipements sera privilégié à proximité immédiate des groupes scolaires existants</i> »</p> <p>-&gt; programme envisagé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Résoudre les problèmes de saturation de la cantine, en créant un espace de restauration propre aux élèves de l'école élémentaire, en parallèle de la cantine de l'école maternelle</li> <li>- 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</li> <li>- + opportunité de répondre aux autres besoins connexes déjà identifiés (médiathèque, espace télétravail, espace jeunes, espaces aînés)</li> </ul> <p>Pour des raisons de fonctionnalité, ces équipements doivent être réalisés de plain pieds en rez-de-chaussée. Au regard du positionnement du site et de la non retenue de la zone 1AUB2 à l'Est du chemin du Stade (dans le cadre de l'association des PPA aux travaux PLU), la programmation ajoute 8 à 10 logements locatifs sociaux et un logement d'urgence à l'étage du programme. Cela permettra à la fois de répondre aux besoins en logements sociaux au cœur de la centralité et de maintenir une certaine ouverture sur la silhouette de la Chartreuse (hauteur de R+1+C)</p>



<p>Map showing urban planning zones 1AUB2 and OAP 7. Two specific areas are highlighted with blue boxes and numbered: area 2 (top right) and area 6 (top left).</p>	<p><b>Un emplacement réservé pour 30 logements en accession sociale (de type BRS)</b> est prévu pour compléter le parcours résidentiel proposé sur la commune : locatif social, accession sociale et accession libre.</p> <p>Pour rappel, le logement social au sens large permettra aussi de fixer des jeunes ménages sur la commune, donc d'assurer le bon fonctionnement des équipements.</p>
<p>Map showing urban planning zones with a highlighted area 3 in a blue box.</p>	<p>Cet ER est déjà présent au PLU actuel et s'intègre dans l'ambition portée par le PADD en terme de production de logement social.</p>
<p>Map showing urban planning zones with a highlighted area 4 in a blue box.</p>	<p>Cet ER est déjà présent au PLU actuel et s'intègre dans l'ambition portée par le PADD en terme de production de logement social.</p>
<p>Map showing urban planning zones 1AUE and OAP 7. A specific area is highlighted with a blue box and numbered 5.</p>	<p>Cet ER vise à permettre la réalisation de la programmation souhaitée sur la Plaine des Sports et de Santé (voir partie justificative du PADD).</p>

## **LES OUTILS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE**

Afin de tendre vers la réalisation de 25% de logements aidés dans la production de logements neufs à venir sur la durée du PLU, le PLU mobilise la servitude de mixité sociale (SMS) au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme ;

Des SMS ont été envisagées à partir du moment où la servitude permettait la réalisation d'au moins 5 logements aidés dans des secteurs d'OAP

En dessous de 5 logements, il apparaît peu probable que les opérations de logements puissent être réalisées avec des logements aidés. Aussi, un fléchage est-il réalisé en fonction du nombre de logements dans les projets, de la situation des tènements et dans une perspective de répartition optimale des logements aidés au sein de la commune.

Ainsi, les logements aidés se situent :

- Soit dans les secteurs soumis à OAP et qui supportent du logement important
- Soit dans les opérations importantes qui pourraient avoir lieu au coup par coup. C'est la raison pour laquelle une SMS de 25% est mise en place dans les opérations de logements collectifs à partir de 12 logements. Dans les faits, si la programmation est inférieure à 20 logements, il est probable que le taux effectif de logement social soit supérieur à 25%.

**La mise en place de cette SMS sur l'ensemble des zone U mixtes permettra d'éviter qu'en cas de démolition-reconstruction d'une maison individuelle vers du petit collectif en secteur UB2, un projet relativement dense ne produise pas de logement social, ce qui viendrait encore diminuer le taux de logement social sur la commune.**

→ Toutefois, dans les faits, l'application de cette servitude hors OAP sera très limitée :

- Absence totale de possibilité nouvelle de démolition-reconstruction en secteur UA2 hors OAP et hors zone violette du PPRN
- Secteur UB1 déjà bâti avec de l'habitat collectif
- Secteur UB2 hors OAP est constitué généralement d'habitat récent (postérieur à 1975), où la démolition-reconstruction devrait rester limitée. Toutefois, le règlement permet une densification de ce tissu et la mise en place de la servitude est donc nécessaire.
- Secteur UC1 avec des possibilités de construire qui ne permettent généralement pas d'arriver à des programmations aussi importantes.



Seul secteur UB2 présentant à la fois quelques constructions antérieures à 1975 (cercles marron sur la carte) et des emprises foncières suffisants pour envisager une densification par démolition-reconstructions (avenue de Savoie).

Le pourcentage s'applique soit à chaque permis de construire, soit aux opérations d'ensemble.

*En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.  
Le pourcentage s'applique au nombre de logements et à la surface de plancher.*

### **LINÉAIRE DE PROTECTION DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE (article L151-16 du Code de l'urbanisme)**

Le territoire bénéficie de la présence de commerces dans le centre bourg, que la collectivité souhaite pérenniser dans un objectif d'animation du centre et pour répondre aux besoins de la population.

Le PLU vise à assurer le maintien de cette dynamique économique dans la centralité par l'instauration de règles spécifiques.



### **LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (article L113-1 du Code de l'urbanisme)**

Le PLU ne prévoit aucun espace boisé classé.

### **BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION (articles L151-11-2°) du Code de l'urbanisme)**

Cette possibilité s'appuie sur le 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L151-11 2. du Code de l'urbanisme:

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*(...)*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

Le PLU ne prévoit aucun bâtiment pouvant changer de destination (articles L151-11-2°) du code de l'urbanisme).

## **LES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES (articles L151-19 du Code de l'urbanisme)**

**Dans l'ensemble des zones,** la commune a souhaité recenser les constructions susceptibles d'avoir un intérêt patrimonial à préserver, voire à réhabiliter, conformément à l'article **L151-19** du Code de l'Urbanisme.

Ainsi les constructions témoins de l'histoire communale ont été identifiées.

D'autre part, l'ensemble du des cœurs de hameaux font l'objet d'une protection spécifique.

Ce repérage vient en complément des Monuments Historiques classés ou inscrits qui vaut servitude d'utilité publique et qui implique l'avis conforme de l'ABF sur l'ensemble des projets (périmètre de protection modifiée autour du Château du Carré) ;

Parmi les constructions hrs bâtiments, sont notamment repérés :

- 5 Lavoirs témoignant de l'histoire du village situés 525 rue de la Cascade; 38 rue du Four ; 20 rue de Chaude ; 500 Av de Savoie ; 143 D30D :



- 1 porte située 424 Av. de Savoie



- deux calvaires situées 2 rue de l'église et 1 chemin du stade :



Les projets devront respecter strictement le caractère existant du bâti. Ces repérages ont été effectués à partir de visites de terrains. Toutefois, il convient de considérer :

- qu'une majeure partie d'entre elles sont liées à des habitations et sont plus ou moins réhabilitées. Le classement opéré sur ces constructions a donc pour but principal de préserver des éléments architecturaux essentiels et d'interdire les évolutions qui pourraient nuire à la qualité ou à l'identité des constructions.
- que les constructions repérées doivent pouvoir être préservées. En effet, le règlement précise que les réhabilitations sont possibles sans limitation de surface de plancher et encadre les extensions, afin de ne pas nuire à la qualité des constructions.



**Le règlement retient pour ces bâtiments patrimoniaux que :****Pour les constructions repérées BATIS D'INTERET PATRIMONIAL au titre de l'article L151-19 :**

- la **réhabilitation et la rénovation des bâtiments, et des annexes existantes**, est admise, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés dans les dispositions générales et sous réserve de garder le caractère architectural du bâti ;
- Les **annexes sont autorisées**, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal et aux conditions suivantes
  - Ces annexes présenteront une superficie cumulée totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 4 m.
  - Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur.
  - Les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions.
- Les **extensions**, sous réserve d'une intégration soignée en lien avec le bâtiment identifié au titre de l'article L151-19
- La **démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19** est interdite, sauf impératif de sécurité. Lorsque la démolition est requise, elle est soumise à permis de démolir

**ESPACES VERTS À VALORISER (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)**

La commune a retenu des protections paysagères fortes au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme afin de préserver notamment les principaux espaces verts et parcs. Une trame matérialise cette protection qui consiste à retenir dans le règlement que la majeure partie de ces espaces doit être préservés. En revanche, puisque situés en zone urbaine, une destruction partielle est autorisée (à hauteur de 30% maximum pour conserver l'esprit paysager actuel. Ces espaces participent au maillage et la trame verte et bleue en milieu urbain.

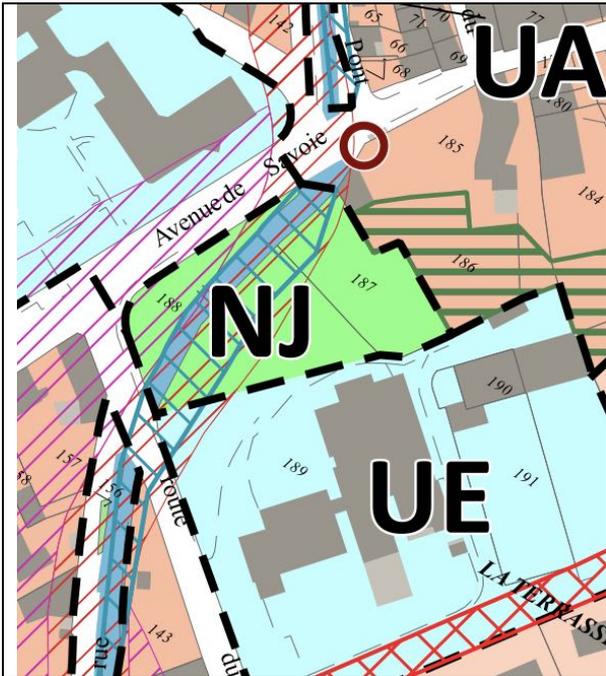
Pour rappel : ils rentrent en compte dans le calcul de espaces verts de pleine terre à prévoir à l'échelle de chaque projet.

De manière générale :

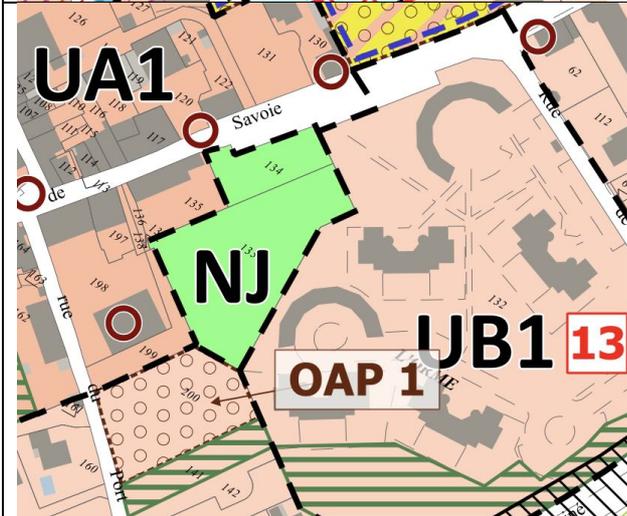
- Les espaces boisés de plus de 500 m<sup>2</sup> d'un seul tenant sont identifiés, puisque d'une emprise suffisante pour jouer un rôle dans le confort climatique des espaces urbains et être support de biodiversité.
- Les haies structurantes sont localisées pour leur rôle paysager et de maintien de la biodiversité
- Les espaces verts de transitions (fonds de parcelle) entre les cœurs de hameaux anciens et l'urbanisation contemporaine.
- Les grands parcs des ensembles d'habitat collectif, pour assurer le maintien d'espaces d'agrément pour les habitants, en accompagnement de la densité

L'inventaire des Espaces Verts à Valoriser (EVV) a été complété et mis à jour pour tenir compte d'une des réserves du commissaire-enquêteur. **Leur emprise représente environ 6 ha soit environ 5% de la surface des zones urbaines, ce qui est significatif dans l'objectif de mieux adapter les espaces urbains au changement climatique. A noter que chaque projet aura également des objectifs ambitieux d'espaces verts de pleine terre à maintenir (compris dans les EVV le cas échéant).**

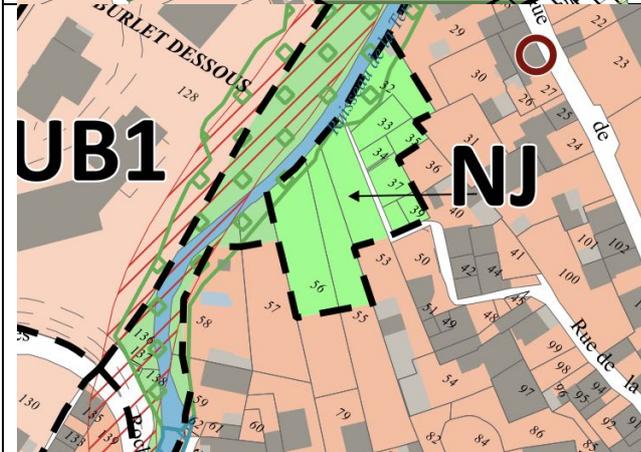
**LES JARDINS ET PARCS URBAINS (secteurs Nj)**



Parc public de proximité dont la vocation est ici pérennisée. Le PLU de 2005 classait cet espace en U avec une trame Espace Boisé Classé. Cette trame est supprimée mais le classement en zone N suffit à assurer les usages actuels.



Secteur classé en N au PLU de 2005 et reclassé en NJ au regard des usages (parc)



Ces espaces de fond de parcelle présentent un intérêt paysager fort, en accompagnement de la ripisylve. Puisque situé au contact d'un corridor écologique (ripisylve accompagnant le cours d'eau) un classement en NJ est justifié (et non pas en EVV).



### **ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER (article L151-23 du Code de l'urbanisme)**

La commune compte des massifs boisés. Elle a souhaité préserver ces boisements, tant du point de vue paysager qu'écologique que comme puits de carbone. Avec le même outil et les mêmes dispositions réglementaire, elle assure la protection du réseau de haies.

### **SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ZONES HUMIDES ET PELOUSES SÈCHES À PRÉSERVER (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)**

Le territoire abrite aujourd'hui de nombreuses zones humides et des pelousses sèches qui jouent un rôle écologique primordial dans le fonctionnement des équilibres environnementaux et écologiques. Le PLU a retenu des protections fortes afin de préserver les **zones humides et les pelousses sèches au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** en retenant dans le règlement une protection stricte de ces espaces.

*Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier un élément que le PLU a identifié au titre du L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.*

### **SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE CORRIDORS ÉCOLOGIQUES ET RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)**

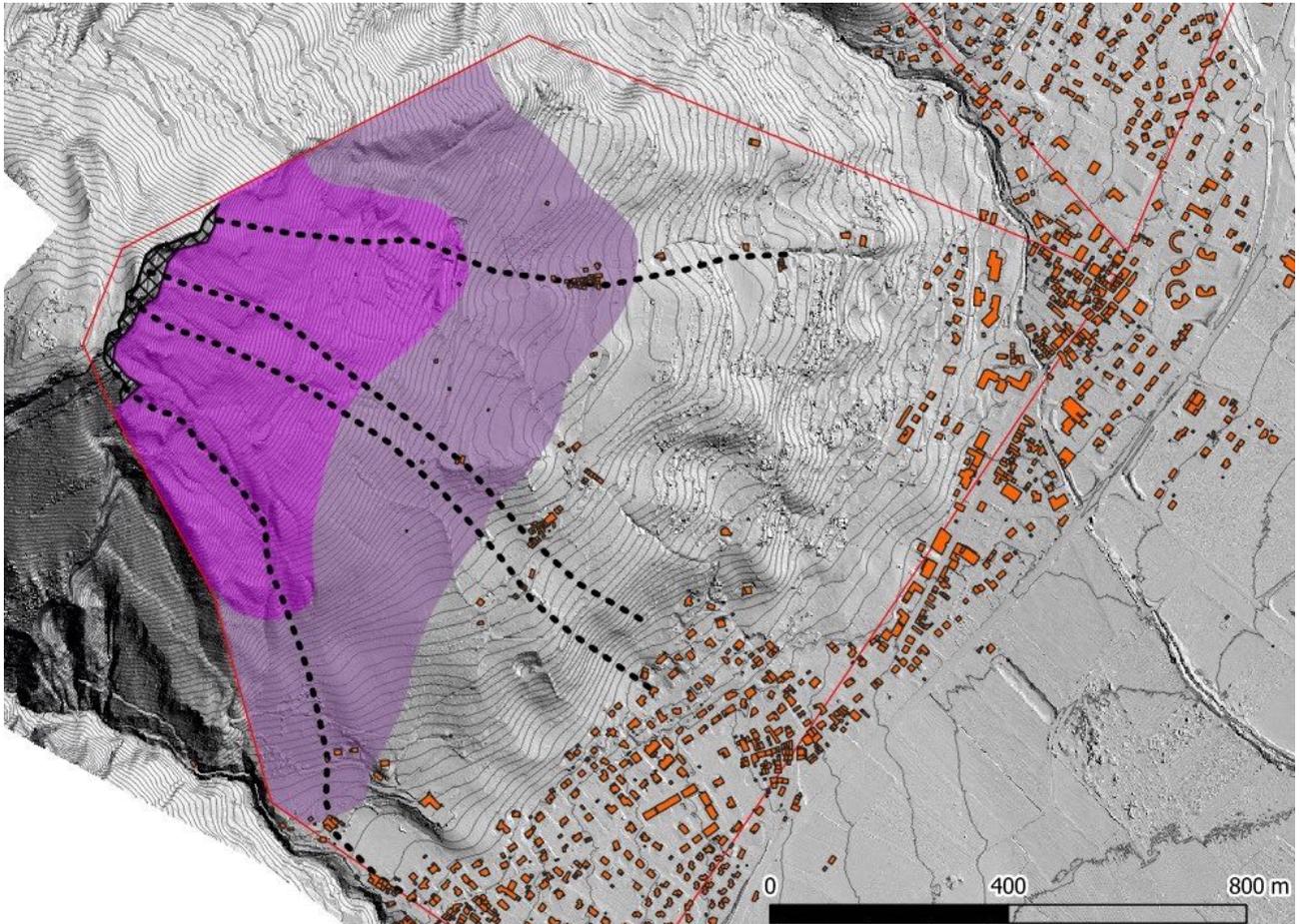
Des corridors écologiques sont existants sur le territoire communal et identifiés au niveau du SCOT. Le PLU a retenu des protections fortes afin de préserver les **corridors écologiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**.

Les réservoirs de biodiversités sont nécessaires dans le maintien des équilibres écologiques et environnementaux sur le territoire. La commune a retenu des protections fortes afin de préserver les **réservoirs de biodiversité au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**.

→ voir l'OAP thématique TVB pour connaître les dispositions réglementaires applicables sur ces espaces

## LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE CHUTES DE PIERRE

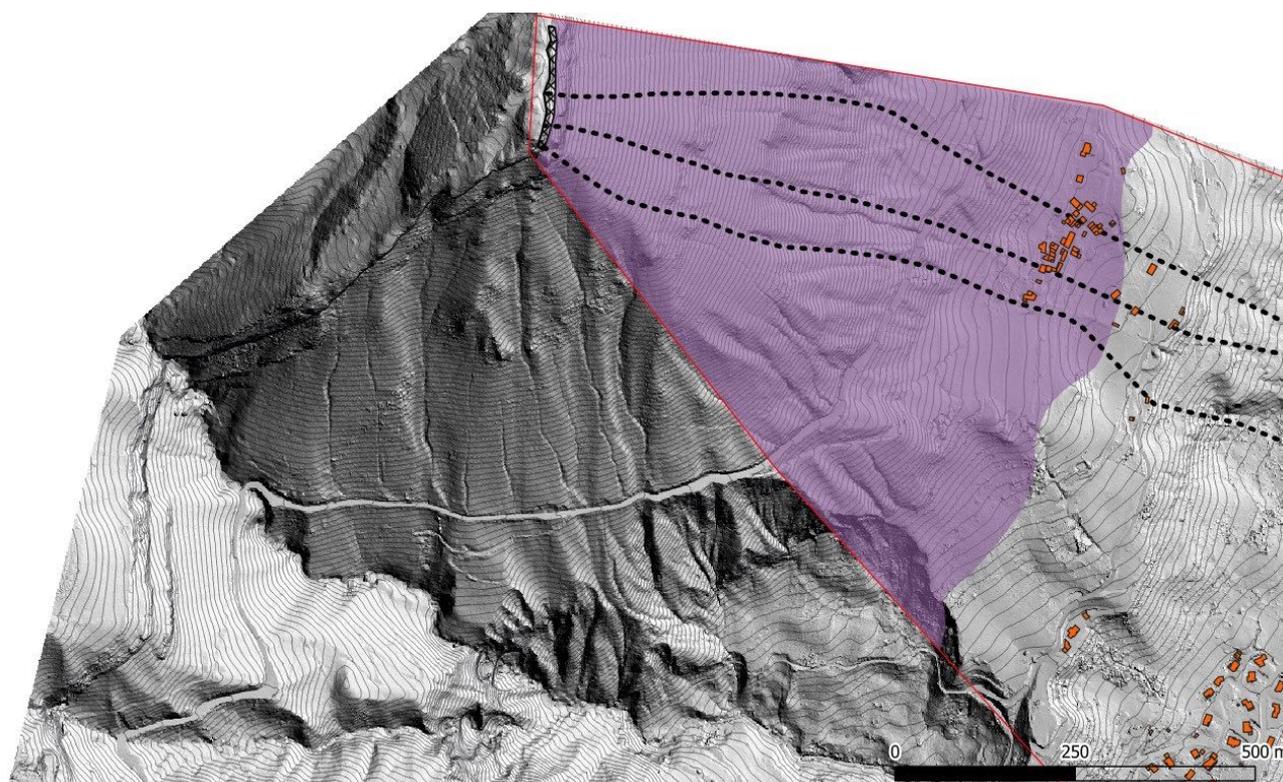
Bien que la commune soit couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels et par le Plan de prévention des Risque d'Inondation de l'Isère amont, un nouveau risque « chutes de blocs » a été porté à la connaissance de la commune en octobre 2023. Dans son avis sur le PLU arrêté, les services de l'État ont demandé de d'intégrer cette nouvelle connaissance du risque sur les secteurs d'aléa fort et d'aléa très fort, en ajoutant un règlement transitoire dans les dispositions générales du PLU, dans l'attente de l'évolution du Plan de Prévention des Risque Naturels (PPRN).



	Nul à négligeable
	Fort
	Très fort

*Secteurs d'aléas forts et très forts sur le secteur du Belvédère du Puy*

*Source : Diagnostic chute de blocs, propositions de sécurisation et mise à jour de la carte des aléas - RTM  
- octobre 2023*



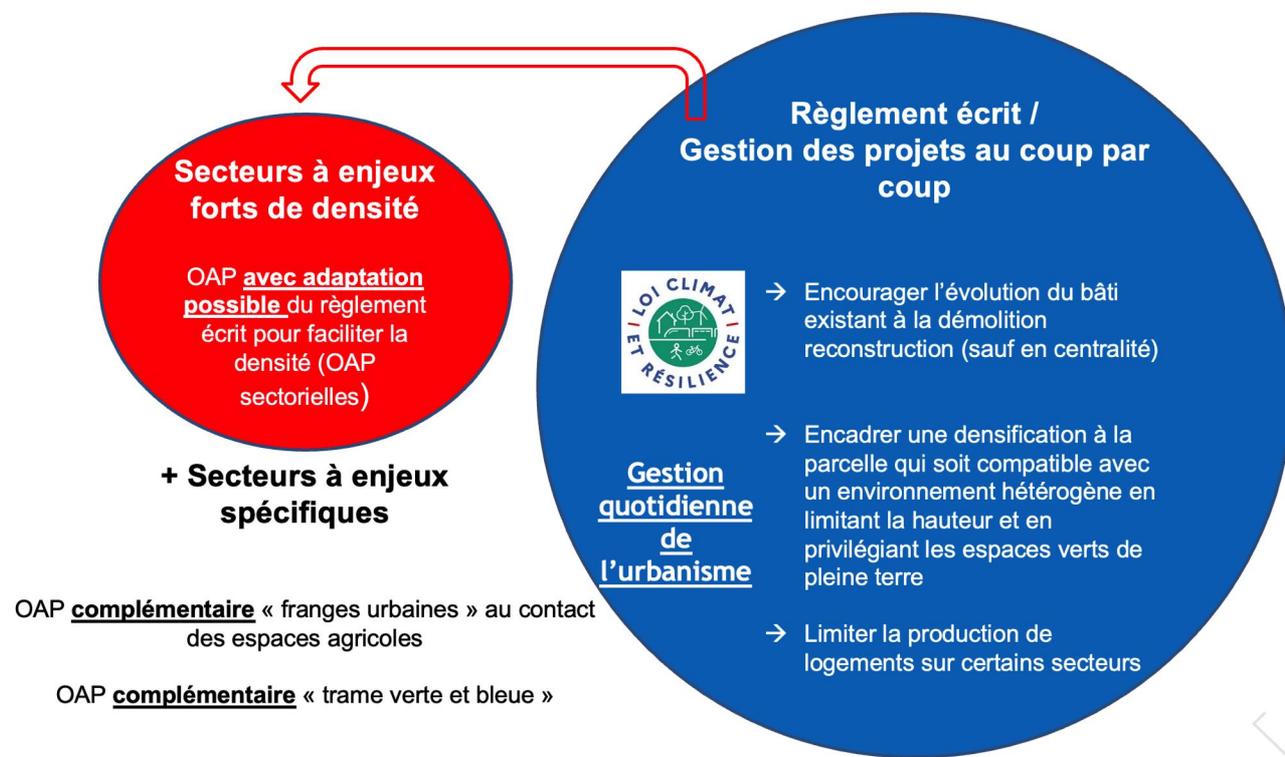
	Nul à négligeable
	Fort
	Très fort

*Secteurs d'aléas forts sur le secteur du Sands Bec (amont du hameau de Montabon)*

*Source : Diagnostic chute de blocs, propositions de sécurisation et mise à jour de la carte des aléas - RTM  
- octobre 2023*

## I.2.5. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Préalable, la philosophie générale

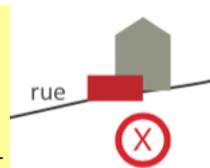


### 1. Les dispositions générales des OAP

Ces dispositions visent à prendre en compte les nouveautés issues de la loi ALUR avec la suppression des COS qui engendre une multiplication des possibilités de construire sur un terrain. En effet, des divisions de parcelles se sont opérées ces dernières années avec des conséquences, notamment sur les accès depuis le domaine public.

Disposition	Justification
Imposer une mutualisation des accès en cas d'opération de densification.	L'objectif est ici d'assurer la sécurité des accès depuis le domaine public et d'éviter leur multiplication sur de courtes distances.
Obligation d'un traitement végétalisé des bandes de recul en limite de propriété entre l'habitat collectif et l'habitat individuel.	L'objectif est ici de limiter l'impact des opérations d'habitat collectif sur le tissu pavillonnaire limitrophe.
Adapter l'implantation de l'habitat collectif en interface avec l'habitat individuel.	L'objectif est de limiter les vis-à-vis sur les habitations existantes, en privilégiant une implantation avec le plus petit linéaire de façade en interface avec la limite de propriété.

Gestion du stationnement pour limiter l'imperméabilisation



Limiter l'effet escalier

Minimiser les emprises sous-sols en dehors des emprises des bâtiments (30% maximum).

Encourager aux stationnements en rez-de-chaussée ou semi-enterrés :

- pour limiter les nuisances pour les logements donnant sur rue
- pour limiter les terrassements
- pour limiter les coûts de construction

Viser des logements assurant une ventilation naturelle à partir du T3 ,

Assurer un meilleur confort thermique pour les logements (sobriété énergétique et confort de vie). Toutefois, la règle ne s'applique pas aux petits logements, pour des problèmes de faisabilité. De plus, les T1. Et T2 offrent un turnover important à l'inverse des logements plus familiaux.

Prévoir systématiquement des caves dans les programmes exclusivement à usage d'habitat

Éviter les dévoiements des stationnements couverts vers le stockage et donc le report du stationnement résident sur le domaine public.

Dans les programmes mixtes, cette obligation n'est pas retenue, du fait de l'usage différent des rez-de-chaussée

## **2. Les OAP sectorielles**

La commune a souhaité porter une attention particulière au développement de son urbanisation, dans une logique de développement durable, de structuration et d'économie du foncier agricole. Il convient de rappeler que le SCoT demande d'encadrer l'urbanisation et de respecter d'une part une densité moyenne et d'autre part une répartition des typologies de logements.

Enfin le code de l'urbanisme prescrit désormais que les toutes les zones 1AU doivent être couvertes par une OAP.

Le PLU comporte donc 9 OAP sectorielles : 8 pour des secteurs d'habitat et une OAP pour le développement de la plaine des sports et de santé :



Pour chaque OAP, une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la cohérence générale de l'urbanisation du site.
- promouvoir un cadre de vie qualitatif avec des équipements structurants
- Imposer une mixité des formes urbaines (collectifs, intermédiaires, quelques individuels)
- Conforter le maillage piétons/cycles.
- Assurer un schéma de desserte pour sécuriser les accès
- Traiter qualitativement la question de l'espace public
- Gérer l'interface entre la zone de développement et les secteurs bâtis environnants

→ **Sur chaque OAP, les constats et les objectifs d'aménagement sont précisés.** Il convient donc de se référer directement à ce document

OAP 1	Secteur rue du Port Saint-Gervais
<b>Thème</b>	<b>Justifications</b>
<b>ESTIMATIF LOGEMENTS</b>	Ce secteur très proche du centre-bourg mais avec des capacités de voirie trop contraintes pour permettre une densification allant au-delà de 25/30 logement/ha. De plus, le muret existant participe à l'approche paysagère du vieux village avec la magnanerie réhabilitée en accroche focale.

	
<b>CONDITIONS D'AMENAGEMENT</b>	Du fait de sa surface limitée et d'un unique propriétaire foncier, cette OAP est classée en U sans conditions d'ouverture à l'urbanisation
<b>PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL</b>	Règlement de la zone UB2
<b>ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS</b>	<p>Un seul accès/sortie sera autorisé pour préserver l'essentiel du muret. Il n'y a pas de connexion carrossable possible avec une autre voirie. En revanche, une continuité piétonne sera imposée en direction du parc plus au Nord. Il sera accessible au public et permettra à terme des cheminements piétons alternatifs depuis l'avenue de Savoie vers l'école maternelle.</p> <p>Vu le caractère étroit de la rue du Port saint Gervais, l'OAP précise bien que le stationnement lié à l'opération devra être réalisé en totalité sur l'emprise de l'OAP.</p>
<b>NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS</b>	Du fait de la vue à préserver sur la magnanerie, la hauteur est limitée à 7m de façade, avec de l'habitat individuel groupé (4 logements)
<b>TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES</b>	<p>Le secteur est bordé d'arbres qu'il convient de préserver pour assurer l'insertion paysagère de cette nouvelle opération.</p> 
<b>ENVIRONNEMENT</b>	<p>L'OAP prescrit (en plus des dispositions générales) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- n'impose pas de PAV (vu avec le service compétent).</li> </ul>

OAP 2	Secteur de l'ITEP
Thème	Justifications
<b>ESTIMATIF LOGEMENTS</b>	<p>Du fait de la proximité du centre village l'habitat collectif sera privilégié. Toutefois, l'aménagement d'un parc urbain au cœur de site est souhaité pour accompagner cette densification et préserver les principaux sujets existants. Ce parc pourrait être de l'ordre d'un hectare. Le solde du secteur effectivement constructible est donc d'environ 2,30 ha.</p> <p>Pour assurer une transition entre le centre-village dense et les lotissements périphériques, une ventilation entre l'habitat collectif R+2+C (50 logts/ha), l'habitat collectif R+1+C (40 logts/ha) et l'habitat individuel groupé (20 logts/ha) est attendu. Le Parc central marquera la transition entre le collectif et l'individuel dense. <b>La densité moyenne brute visée sera d'environ 30 logements/ha soit minimum 70 logements sur 2,40 ha.</b></p> <p>Cela permettra d'assurer une densité deux fois supérieure à celle observée sur le lotissement de 37 lots limitrophe (2,40 ha soit 15 logements/ha).</p>
<b>CONDITIONS D'AMENAGEMENT</b>	<p>Du fait de sa grande surface et des usages actuels, l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à une opération 'ensemble et sera différée à +5 ans à partir de l'approbation du PLU, pour rester compatible avec le dimensionnement actuels et futurs des équipements.</p> <p>L'opération d'ensemble permettra aussi un aménagement cohérent du parc urbain.</p>
<b>PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL</b>	Règlement de la zone 1AUB1
<b>ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS</b>	Les accès se limitent à ceux existants. Aucune connexion carrossable sur la rue de l'Orme n'est prévue au regard des contraintes de trafic aujourd'hui observés sur cet axe.
<b>NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS</b>	<p>L'habitat individuel accolé ou intermédiaire est privilégié au contact du lotissement pour graduer cette densité et rester dans l'esprit des règles de la zone UB2. Cela explique la densité moyenne de 30 logements/ha.</p> <p>La partie Sud comprendra de l'habitat collectif avec un épannelage adapté à la topographie.</p>
<b>TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES</b>	Pour répondre aux aspirations des habitants, et assurer la continuité de la trame verte urbaine, un parc linéaire d'environ 1 ha sera prévu au cœur du site.

<b>ENVIRONNEMENT</b>	L'OAP prescrit : <ul style="list-style-type: none"><li>- une obligation de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération</li><li>- un traitement paysager des ouvrages de gestion des eaux pluviales, afin qu'ils s'insèrent parfaitement dans les espaces paysagers et les espaces de convivialité.</li><li>- la réalisation des ouvrages de gestion des déchets, après définition avec le service gestionnaire des modalités de réalisation.</li></ul>
----------------------	--

**OAP 3**      **Secteur avenue du Grésivaudan - place de la Cave**

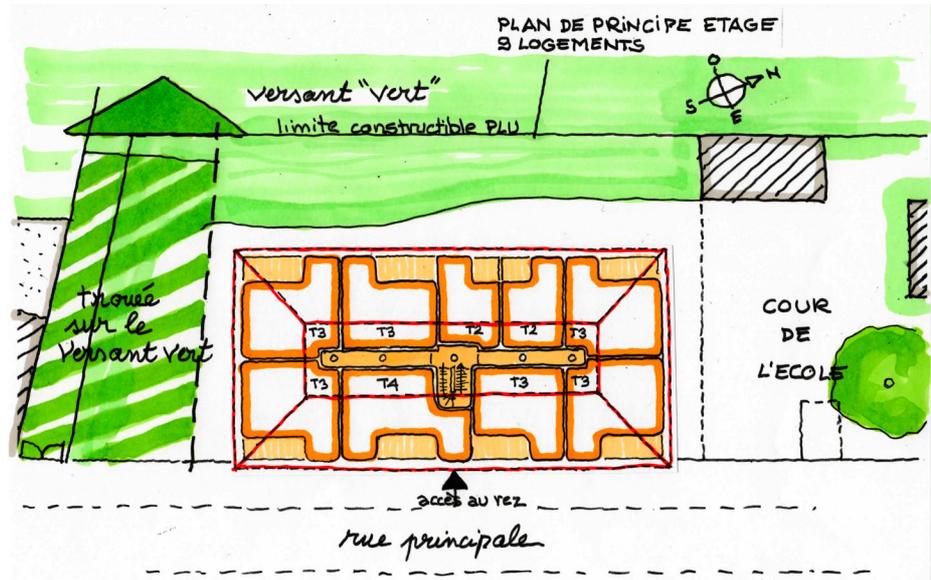
Cette opération sera réalisée sous maîtrise d'œuvre publique : une étude programmatique et urbaine a été réalisée afin de construire une OAP sectorielle opérationnelle permettant une mise en œuvre rapide de cette OAP alliant densité et qualité.

L'objectif est de répondre, au sein de l'enveloppe urbaine, à des objectifs d'intérêt général constitués d'une part d'équipements publics et d'autre part de logements sociaux, en veillant à l'intégration urbaine des éléments du programme.



Thème	Justifications
<b>ESTIMATIF LOGEMENTS</b>	<p>La programmation intégrant aussi un plateau d'équipements, il est prévu ici la réalisation d'environ 9 logements sur un niveau. La configuration d'un bâtiment relativement épais (en lien avec le rez-de-chaussée d'équipement), il est possible d'arriver à 9 logements sur un plateau.</p> <p>En effet, la proportion de logements sociaux a diminué ces dernières années, avec notamment aucune construction de logements sociaux depuis 2009. Bien que la commune ne soit pas soumise à l'article 55 de la loi SRU, les objectifs fixés par le SCoT (plus deux points de logements sociaux tous les 6 ans) ne sont pas atteints, et seule la maîtrise d'œuvre public semble être en capacité de faire réellement aboutir des programmes de construction sociale</p>

sur le court terme : la rétention foncière est réelle et n'apporte aucune certitude quant à l'application des servitudes prévues dans le cadre de la révision du PLU. C'est la raison pour laquelle la commune voudrait inclure dans cette OAP 8 à 10 logements sociaux.



#### PROGRAMME D'ÉQUIPEMENTS

La commune de La Terrasse a des besoins clairement identifiés : les bâtiments servant aux services périscolaire (cantine et temps périscolaires du soir) sont saturés, et subissent des augmentations de fréquentation déconnectées de l'évolution des effectifs scolaires : une proportion de plus en plus importante des parents sollicite les services périscolaires. Ces services ont lieu sur le site de l'école maternelle, qui ne peut pas faire l'objet d'agrandissement, ce qui oblige la commune à viser un tènement à proximité de l'école primaire. C'est du même coup l'occasion d'éliminer les trajets entre les deux écoles. Salle de restauration scolaire et espaces périscolaires sont donc les deux premiers éléments du programme. La bibliothèque municipale, sous-dimensionnée, ne peut pas être agrandie : une nouvelle médiathèque, incorporant les nouveaux éléments de l'offre culturelle (ludothèque, lecture pour les classes, artothèque, vidéothèque, etc.) est le second élément du programme. Des salles mises à disposition des associations (espace jeune et club des anciens) est le troisième élément du programme.

	<p>PLAN DE PRINCIPLE ÉQUIPEMENT INTER-CONNEXIONS DES ÉLÉMENTS DU PROGRAMME</p> <p>versant "vert"</p> <p>limite constructible PLU</p> <p>trouée sur le versant vert stationnement 3 places</p> <p>locaux associatifs 145 m<sup>2</sup></p> <p>médiathèque 205 m<sup>2</sup></p> <p>office 63 m<sup>2</sup></p> <p>restauration ② 105 m<sup>2</sup> ③</p> <p>pénitencière 84 m<sup>2</sup></p> <p>seuil de 1m à gérer</p> <p>cour de l'école</p> <p>rue principale</p> <p>évinement</p>
<p><b>CONDITIONS D'AMENAGEMENT</b></p>	<p>Il n'est pas fixé de conditions d'ouverture à l'urbanisation puisqu'il s'agit d'un zonage UA2.</p>
<p><b>PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL</b></p>	<p>Règlement de la zone UA2</p>
<p><b>ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS</b></p>	<p>Les liaisons avec l'école primaire sont à traiter pour assurer un bon fonctionnement d'ensemble.</p>
<p><b>NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS</b></p>	<p>Dans un souci de maintien des perspectives sur le versant vert de la Chartreuse, la hauteur est limitée à R+1+combles.</p>
<p><b>TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES</b></p>	<p>Un portail ouvre vers l'Ouest sur 4 m de large, en limite Sud au-delà de la propriété à acquérir, comme un cordon ombilical vers la verdure du versant. Cette ouverture entre la rue principale doit être élargie. C'est l'esprit d'une servitude paysagère mise en place au règlement graphique.</p>
<p><b>ENVIRONNEMENT</b></p>	<p>L'OAP prescrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une obligation de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération</li> <li>- la réalisation des ouvrages de gestion des déchets, après définition avec le service gestionnaire des modalités de réalisation.</li> </ul>

<b>OAP 4</b>	<b>Secteur de la rue de L'Écluse</b>
<b>Thème</b>	<b>Justifications</b>
<b>ESTIMATIF LOGEMENTS</b>	Le site de 0,13 ha est situé dans le parc d'une grosse maison bourgeoise. Un volume R+1+comble présentant environ 4 logements permettrait de conserver une échelle comparable (densité de 30 logements/ha).
<b>CONDITIONS D'AMENAGEMENT</b>	Il n'est pas fixé de conditions d'ouverture à l'urbanisation puisqu'il s'agit d'un zonage UB2.
<b>PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL</b>	Règlement de la zone UB2
<b>ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS</b>	Le secteur sera desservi par la rue de l'Écluse.
<b>NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS</b>	Afin de conserver une cohérence avec les volumes bâtis voisins, un seul volume sera proposé.
<b>TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES</b>	/
<b>ENVIRONNEMENT</b>	L'OAP prescrit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- une obligation de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération</li> <li>- la réalisation des ouvrages de gestion des déchets n'est pas imposé par l'autorité compétente.</li> </ul>

<b>OAP 5</b>	<b>Secteur de la rue du Four</b>
<b>Thème</b>	<b>Justifications</b>
<b>ESTIMATIF LOGEMENTS</b>	Du fait de sa situation, cette OAP sera la moins dense, avec une prescription à 25 logt/ha.
<b>CONDITIONS D'AMENAGEMENT</b>	Sa superficie de 0,20 ha ne justifie pas la mise en place d'une zone 1AU : ouverture au coup par coup est donc possible.
<b>PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL</b>	Règlement de la zone UB2
<b>ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS</b>	/
<b>NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS</b>	Le secteur est voué à conforter l'offre de logements individuels denses. En effet, la largeur du terrain n'est pas compatible avec l'habitat collectif, même horizontal.
<b>TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES</b>	/
<b>ENVIRONNEMENT</b>	L'OAP prescrit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- une obligation de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération</li> <li>- la réalisation des ouvrages de gestion des déchets, n'est pas imposé par l'autorité compétente.</li> </ul>

<b>OAP 6</b>	<b>Secteur de la rue de la Cascade</b>
<b>Thème</b>	<b>Justifications</b>
<b>ESTIMATIF LOGEMENTS</b>	L'OAP ne vise pas de la densité sur ce site éloigné de la centralité et aux conditions d'accès contraintes. Ainsi, la densité cible n'excède pas 15 logements/ha.
<b>CONDITIONS D'AMENAGEMENT</b>	Du fait de la nécessité de prévoir un accès commun sur le domaine public, une opération d'ensemble est imposée.
<b>PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL</b>	Règlement de la zone 1AUc1
<b>ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS</b>	Un accès unique depuis le foncier bâti sur la rue de la Cascade.
<b>NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS</b>	Du fait de la situation du secteur, il n'est pas imposé de formes urbaines denses.
<b>TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES</b>	/
<b>ENVIRONNEMENT</b>	L'OAP prescrit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- une obligation de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération</li> <li>- la réalisation des ouvrages de gestion des déchets, n'est pas imposé par l'autorité compétente.</li> </ul>

<b>OAP 7</b>	<b>Secteur de Chonas Haut</b>
<b>Thème</b>	<b>Justifications</b>
<b>ESTIMATIF LOGEMENTS</b>	L'OAP vise une densité de 35 à 40 logements/ha, soit le maximum que les règles de la zone UB2 permettent.
<b>CONDITIONS D'AMENAGEMENT</b>	Du fait de la nécessité de prévoir un accès commun sur le domaine public, et de prolonger les réseaux au cœur du site, une opération d'ensemble est imposée.
<b>PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL</b>	Règlement de la zone 1AUB2
<b>ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS</b>	Un accès unique depuis la rue du Port Saint-Gervais.  Une continuité modes doux sera imposé en direction de la plaine des Sports et de Santé, ce qui permettra entre autres de prolonger l'itinéraire existant depuis le centre-bourg.
<b>NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS</b>	Du fait de la densité attendue, l'habitat collectif et intermédiaire (individuel groupé) sera recherché.
<b>TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES</b>	Un traitement paysager avec arbres de haute tige des abords du site sera imposé. Cela participera au confort climatique et de la prise en compte du bruit au sein de l'opération. De plus, un espace collectif central sera imposé, pour tenir compte du fait que chaque logement ne bénéficiera pas d'un jardin privatif.
<b>ENVIRONNEMENT</b>	L'OAP prescrit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- une obligation de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération</li> <li>- un traitement paysager des ouvrages de gestion des eaux pluviales, afin qu'ils s'insèrent parfaitement dans les espaces paysagers et les espaces de convivialité.</li> <li>- la réalisation des ouvrages de gestion des déchets, après définition avec le service gestionnaire des modalités de réalisation.</li> </ul>

<b>OAP 8</b>	<b>Secteur de la rue du Port Saint-Gervais, côté Chonas</b>
<b>Thème</b>	<b>Justifications</b>
<b>ESTIMATIF LOGEMENTS</b>	<p>Environ 16 logements sont estimés ici. En effet, la configuration du tènement permet d'imaginer 2 volumes d'habitat collectif horizontaux. Avec une servitude de mixité sociale de 30%, il est possible d'avoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un volume R+1+attique de 10 logements</li> <li>- un volume plus petit R+1+attique de 6 logements sociaux</li> </ul>
<b>CONDITIONS D'AMENAGEMENT</b>	Du fait d'un unique propriétaire foncier et de sa faible superficie, cette OAP devra être urbanisée en une seule opération d'aménagement.
<b>PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL</b>	Règlement de la zone UB2
<b>ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS</b>	L'accès au secteur devra s'effectuer depuis l'accès existant. L'opération devra se connecter au cheminement modes doux vers le centre-village.
<b>NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS</b>	<p>Le secteur recevra des logements collectifs.</p> <p>La hauteur limitée à R+1+attique, couplé au fait que le terrain est légèrement en contrebas de la RD1090, assurera un impact visuel limité du bâti.</p>
<b>TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES</b>	<p>Pour assurer une insertion paysagère dans ce secteur bâti, l'OAP demande de conserver le muret existant.</p> <p>Un traitement paysager avec des essences de haute tige est imposé le long de la RD1090, pour limiter les nuisances sonores.</p>
<b>ENVIRONNEMENT</b>	<p>L'OAP prescrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une implantation du bâti limitant les linéaires de façade donnant directement sur la RD1090 (nuisances sonores)</li> <li>- une obligation de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération</li> <li>- un traitement paysager des ouvrages de gestion des eaux pluviales, afin qu'ils s'insèrent parfaitement dans les espaces paysagers et les espaces de convivialité.</li> <li>- la réalisation des ouvrages de gestion des déchets, après définition avec le service gestionnaire des modalités de réalisation.</li> </ul>

<b>OAP 8</b>	<b>Secteur de la plaine des Sports et de Santé</b>
<b>Thème</b>	<b>Justifications</b>
<b>CONDITIONS D'AMENAGEMENT</b>	<p>Du fait qu'une partie du site est déjà artificialisée, le classement UE permet une ouverture immédiate à l'urbanisation. Le solde de la zone, classée 1AUE, voit son ouverture différée à + 5 ans après l'approbation du PLU, pour échelonner la consommation d'espace, comme demandé par la loi Climat et Résilience.</p> <p>Le projet retenu nécessitant des investissements communaux importants, une réalisation échelonnée dans le temps est très probable.</p>
<b>PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL</b>	Règlement de la zone Ue et de la zone 1AUE
<b>ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS</b>	/
<b>NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS</b>	<p>Un atelier participatif a été réalisé avec la population courant 2021 (hors démarche PLU), pour affiner les besoins (outre la mise aux normes du terrain de football/rugby existant). Est notamment ressorti la nécessité d'une nouvelle salle polyvalente pour accueillir notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un terrain multisports</li> <li>- Un mur d'escalade</li> <li>- Une salle annexe multi-activité</li> </ul> <p>Dans le cadre de la concertation faite au cours des travaux sur le PLU, il a été clairement affiché la nécessité de se limiter aux stricts besoins communaux et limiter ainsi la consommation d'espace. Ainsi, la réalisation de gradins n'est pas prévue.</p> <p>Parallèlement, la commune fait face à une demande importante des professionnels de santé pour s'installer sur la commune (médical, paramédical, soins infirmiers). Les locaux existants place de la cave sont aujourd'hui trop petits pour répondre à la demande. Leur confortement sur site n'étant pas possible (rez-de-chaussée d'un bâtiment de logement), la réalisation d'une maison médicale s'impose.</p>
<b>TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES</b>	/
<b>ENVIRONNEMENT</b>	<p>L'OAP prescrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une obligation de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération</li> <li>- un traitement paysager des ouvrages de gestion des eaux pluviales, afin qu'ils s'insèrent parfaitement dans les espaces paysagers et les espaces de convivialité.</li> <li>- la réalisation des ouvrages de gestion des déchets, après définition avec le service gestionnaire des modalités de réalisation.</li> </ul>

### **3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques**

#### **■ Une OAP thématique A relative à prise en compte de la trame verte et bleue**

→ voir tome 3 relatif à l'évaluation environnementale du projet.

Les dispositions relatives à la gestion des clôtures sont renforcées à la suite de l'enquête publique, afin d'améliorer leur intégration paysagère, et maintenir ainsi l'image de bourg ou de village (clôtures à claire voie, emploi d'essences végétales à dominantes caduques, ...). À noter toutefois que pour tenir compte de la densification urbaine, lorsque un bâtiment est édifié en limite séparative, la possibilité de prévoir une clôture pleine est laissée de manière ponctuelle en limite séparative dans le prolongement du bâtiment (dans la limite de 4 mètres linéaires).

#### **■ Une OAP thématique B sur la gestion des franges urbaines et rurales**

L'idée principale est ici d'assurer une bonne transition entre l'espace bâti et l'espace agricole

##### **L'OAP thématique « franges urbaines et rurales »**

<b>Disposition</b>	<b>Justification</b>
Seules les annexes <5m2 sont autorisées	Éviter les divisions des fonds de parcelles pour construction de nouveaux logements en interface direct avec l'espace productif agricole et donc générateur de conflits d'usages.
Traitement des clôtures avec des haies végétales obligatoires.	Assurer une transition favorable à la biodiversité et prendre ainsi mieux en compte le rôle écologique de ces espaces.

**Seule est concernée l'interface avec la zone Ap, au regard du risque de fermeture de cet espace.**

## 1.2.6. Les capacités du PLU et lien avec les orientations du SCoT

### 1. Méthode

#### Le cadre

L'analyse a été réalisée à partir de l'enveloppe urbaine de fin 2022 (date du débat sur le PADD), puisqu'aucune consommation nouvelle de foncier non bâti n'a été constatée entre septembre 2021 (promulgation de la loi Climat) et septembre 2022.

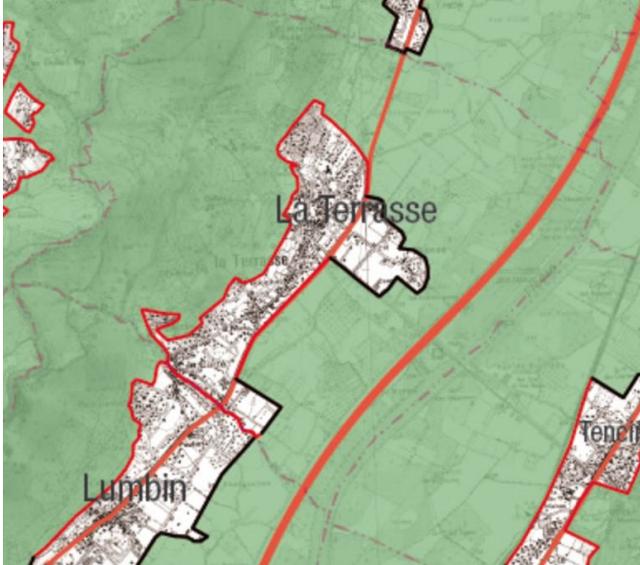
L'analyse a été conduite sur les capacités de densification et de mutations concernant l'habitat, les équipements et les activités.

Le code de l'urbanisme demande dans son article L151-4 :

*Il (le rapport de présentation) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

Indépendamment de la nécessité de retrouver une certaine sobriété foncière dans la production future de logements, le SCoT fixe des limites à ne pas dépasser :

 <p>Région Urbaine Grenobloise</p> <p><b>6 logements/an/1000 habitants</b></p>	<p>La production de logements (hors rénovations et divisions parcellaires) doit respecter un rythme de maximum 6 logements/an/1000 habitants, soit environ 180 logements sur les 12 années projetées par le PLU.</p>
	<p>À minima 50% des 180 logements à produire doivent être compris dans l'espace préférentiel de densification.</p>

 <p>Région Urbaine Grenobloise</p> <p>40% habitat individuel (700 m<sup>2</sup>)</p> <p>60% habitat intermédiaire et collectifs (350 m<sup>2</sup>)</p>	<p>Une diversification des formes urbaines. Est attendue. Ainsi, sur la base de cette répartition et des 180 logements, la mobilisation maximum de foncier serait de 9 ha, soit une densité moyenne de l'ordre de 20 logements/ha.</p>								
	<p>Des limites stratégiques sont inscrites et ne doivent pas être dépassées.</p>								
<table border="1" data-bbox="185 1059 708 1415"> <thead> <tr> <th></th> <th>Objectifs d'accroissement de l'offre en logement social pour 6 ans</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sud Grenoblois</td> <td><b>+ 2 points</b></td> </tr> <tr> <td>Agglomération grenobloise</td> <td><b>+ 1 point</b></td> </tr> <tr> <td>Grésivaudan</td> <td><b>+ 1 point</b></td> </tr> </tbody> </table>		Objectifs d'accroissement de l'offre en logement social pour 6 ans	Sud Grenoblois	<b>+ 2 points</b>	Agglomération grenobloise	<b>+ 1 point</b>	Grésivaudan	<b>+ 1 point</b>	<p>Le SCoT impose un effort de production de logement social à l'échelle de la communauté de communes.</p>
	Objectifs d'accroissement de l'offre en logement social pour 6 ans								
Sud Grenoblois	<b>+ 2 points</b>								
Agglomération grenobloise	<b>+ 1 point</b>								
Grésivaudan	<b>+ 1 point</b>								

## 2. Le dimensionnement du projet pour l'habitat

Depuis l'approbation du SCoT, en ne comptabilisant que les projets dont les travaux ont commencé, environ 4,40 ha ont été mobilisés, pour environ 105 logements, soit une densité moyenne de 24 logements/ha (compatible avec le SCoT).

Concernant le foncier non bâti ou les grosses opérations de renouvellement urbain, le SCoT limite quantitativement les possibilités de mobilisation : maximum 180 logements sur les 12 années du PLU : ce chiffre correspond au rythme maximum de 6 logements/an/1000 habitants) de consommation de foncier non bâti maximum sur la commune.

Pour rappel, la population municipale est estimée à 2 450 habitants en 2013 (départ du SCoT). Ainsi, le SCoT autorise au maximum sur 2023-2034 :

$$6 \times 2,450 \times 12 = 176,4$$

*Nota : le rythme de production de logement (sur foncier non bâti) sur 2013-2022 est d'environ 105 logements (contre 130 maximum autorisés).*

Au regard des objectifs de relance démographique, les objectifs totaux de production de logements se ventilent comme suit :

- Environ 110 logements pour l'accueil de la population nouvelle (250 habitants à 2,2 personnes/ménage)
- Environ 60 logements pour « compenser » le desserrement des ménages
- Environ 5 logements estimés en résidences secondaires (maintien de la part actuelle de 4% du parc immobilier)
- Environ 5 logements estimés en logements vacants (maintien de la relative fluidité du marché immobilier)

**Soit un besoin total estimé à 180 logements. Pour arriver à cet objectif, le foncier non bâti et le renouvellement urbain sont les deux leviers utilisés.**

### 3. Capacités retenues par le PLU

#### Secteur clairement identifié pour des opérations de renouvellement urbain :

Le projet a été construit en lien avec l'étude du potentiel de densification des espaces déjà urbanisés. Ainsi, plusieurs sites de renouvellement urbain ont été identifiés :

- Site de l'ITEP (3,30 ha)
- Terrain bâti en face de la place de la Cave (0,17 ha)
- Terrain économique rue du Port Saint-Gervais (0,45 ha)

Il est donc prévu 3 OAP de **renouvellement urbain**, pour un total **d'environ 95 logements, soit plus de 50% de l'objectif de production.**

#### Secteurs privilégiés pour la mutation « au coup par coup » du bâti :

Du fait d'une structure urbaine assez compacte dans la commune il y a peu de bâti dispersé. La plus grande majorité du bâti isolé a déjà été réhabilité en logement ou a conservé sa vocation agricole. **Au regard des contraintes d'accès, de réseaux ou d'enjeux agricoles/naturels, la commune n'a pas souhaité identifier de bâti isolé pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle.**

De plus, cette mutation resterait relativement incertaine dans la mesure où elle dépend de la volonté des propriétaires, de travaux importants et d'aménagement des sites en question.

Dans le centre-ville il y a des logements vacants, mais essentiellement en zone violette du PPRN, ce qui empêche les travaux venant augmenter l'exposition aux risques. La remise sur le marché de ces logements n'est donc pas possible aujourd'hui.



Localisation des zones violettes du PPRNP dans le centre-bourg

Pour rappel, la vacance étant déjà faible, celle-ci devrait se maintenir autour de 4% du parc.

**Densification de l'enveloppe sur du foncier non bâti**

Environ 20 logements sont prévus dans les autres OAP, sur du foncier non bâti mais déjà ceinturé de constructions :

Site	Programmation	surface
OAP n°1	4 logements	0,15 ha
OAP n°4	4 logements	0,13 ha
OAP n°5	5 logements	0,20 ha
<b>Total dans le pôle préférentiel</b>	<b>Environ 18 logements</b>	<b>0,48 ha</b>

D'autres fonciers sont mobilisés :

- les dents creuses situées dans ou en dehors du pôle préférentiel de développement et étant maîtrisées par des bailleurs sociaux (emplacements réservés pour logement social mis en place)



Environ 0,20 ha - rue des Entremonts  
Secteur dans le pôle préférentiel de développement (emplacement réservé pour minimum 6 logements sociaux)

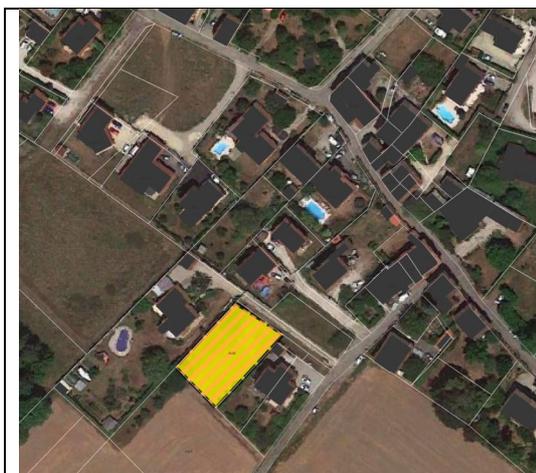


Environ 0,11 ha - route de Montabon  
Secteur en dehors du pôle préférentiel de développement (emplacement réservé pour minimum 4 logements sociaux)

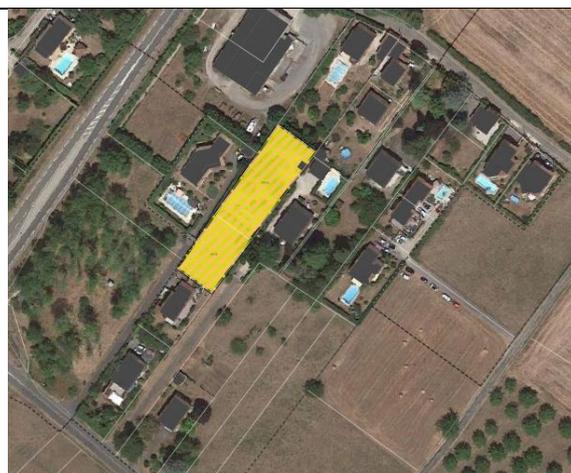
- les dents creuses situées dans ou en dehors du pôle préférentiel de développement et qui n'ont pas une emprise foncière suffisante pour imposer de la densité. Toutefois, leur caractère de dent creuse (terrain non bâti ceinturé de constructions), ainsi que leur surface (inférieure à 2 500 m<sup>2</sup>\*) ne permet pas une pérennité d'un usage agricole par exemple. Ils n'ont donc pas vocation à être reclassés en zone inconstructible.

\* surface correspondant au minimum d'une micro-ferme de maraichage par exemple

Sont donc concernés :



Environ 0,10 ha - Chonas  
Secteur hors pôle préférentiel donc d'ayant pas vocation à se densifier.



Environ 0,17 ha - secteur rue du Port Saint-Gervais côté Chonas  
Secteur dans le pôle préférentiel mais avec un accès et une configuration parcellaire (20m. de large) ne permettant pas une optimisation du foncier



Environ 0,19 ha - rue des Thermes  
Secteur hors pôle préférentiel donc d'ayant pas vocation à se densifier.

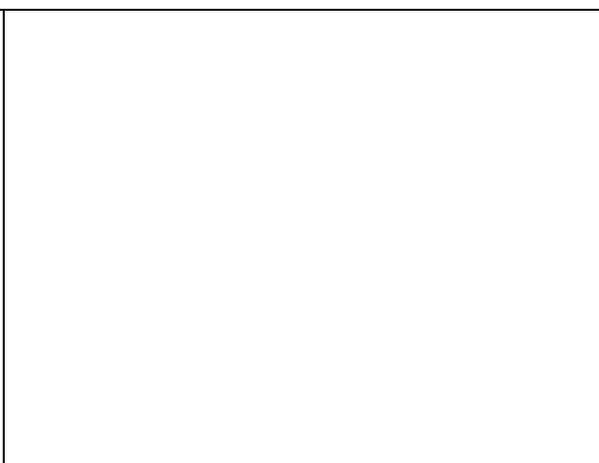


Environ 0,12 ha - secteur rue du Sabot  
Secteur dans le pôle préférentiel mais avec des surfaces prises unitairement (< 1 500 m<sup>2</sup>) trop faibles pour imposer une densité significative.

- Un cas particulier est à noter en plus :

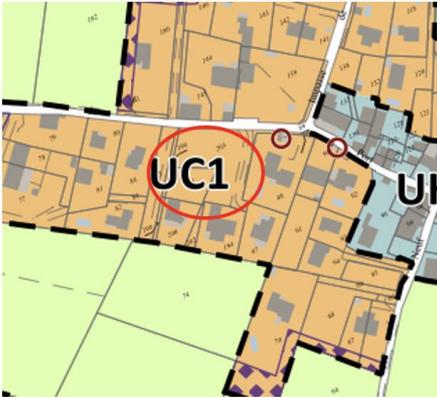


Environ 0,30 ha - rue de la cascade (village du Carre)

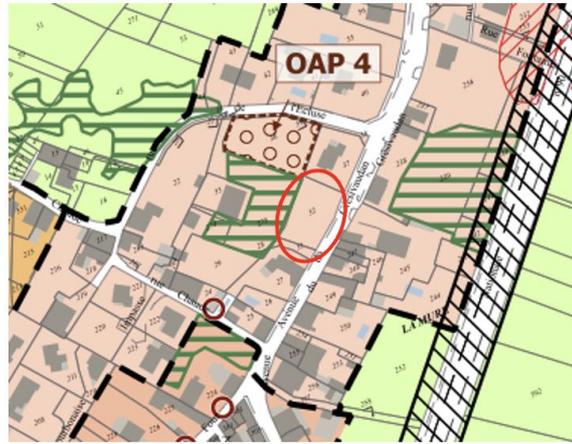


<i>Secteur hors pôle préférentiel donc d'ayant pas vocation à se densifier, mais qui fait l'objet d'une OAP pour gérer les accès</i>	
--	--

Il convient aussi d'ajouter quelques coups partis sur du foncier non bâti dans l'enveloppe (dents-creuses) :



Environ 0,16 ha à Chonas



Environ 0,08 ha avenue du Grésivaudan



Environ 0,24 ha rue du Château

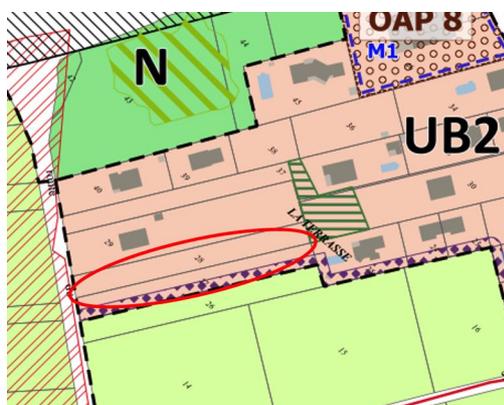
**Synthèse pour le projet dans l'enveloppe :**

site	Nombre de logements	Surface (en ha)	Consommation d'espace *
OAP n°2 (ITEP)	70	3,3 (2,30 sans le parc urbain)	non
OAP n°3 (Avenue du Grésivaudan / face place de la Cave)	9	0,17	non
OAP n°8 (Rue du Port Saint-Gervais côté Chonas)	16	0,45	non
Petites dents-creuses < 500m2	7	0,30	non
OAP n°6 (rue de la Cascade)	4	0,30	oui
Coups partis dans l'enveloppe	7	0,48	oui
OAP n°1	4	0,15	oui
OAP n°4	4	0,13	oui
OAP n°5	5	0,20	oui
Emplacements réservés logement social	10	0,30	oui
Autres dents-creuses	12	0,58	oui
<b>TOTAL</b>	<b>148</b>	<b>6,36</b>	<b>2,14</b>

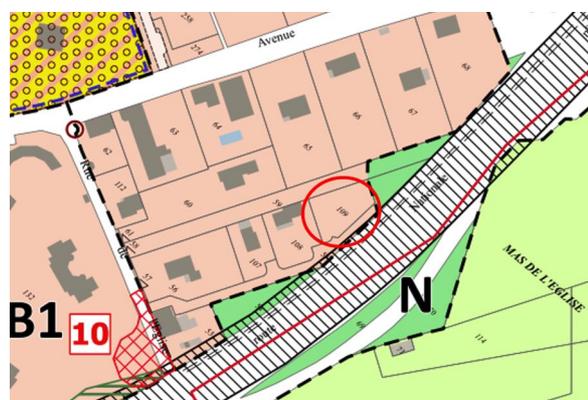
\* pour rappel, le PLU considère la mobilisation de foncier non bâti de plus de 500 m2 comme de la consommation d'espace, à décompter des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace fixés au PADD

**Mobilisation du foncier pour l'habitat en extension de l'enveloppe urbaine (donc foncier non bâti mobilisé hors dents-creuses) :**

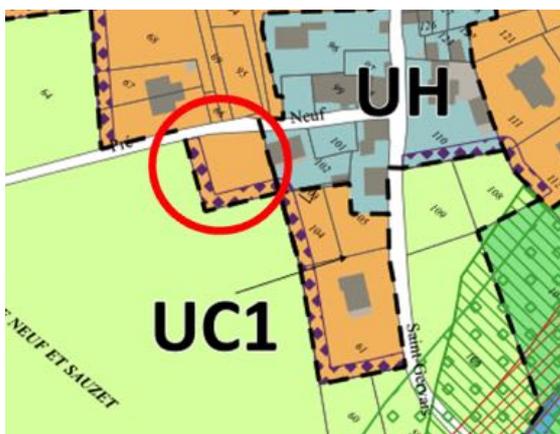
Cinq coups partis sont à intégrer pour 6 logements :



Environ 0,25 ha vers le chemin du Stade



environ 0,06 ha dans le centre-bourg



Environ 0,07 ha à Chonas



Environ 0,03 ha en continuité du lotissement le Burlet



Environ 0,02 ha route de Montabon

Seule la zone 1AUB2 est prévue en extension pour la réalisation de 30 logements sociaux minimum, sur 0,87 ha.

**Synthèse générale pour l'habitat :**

**Pour la réalisation d'environ 180 logements, le PLU vient mobiliser 7,63 ha de foncier, qu'il soit déjà bâti (renouvellement urbain) ou non bâti. La compatibilité avec le SCoT est donc assurée.**

**Pour le respect des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace, le projet vient mobiliser, pour l'habitat, 3,44 ha de foncier non bâti de plus de 500 m<sup>2</sup>.**

*Rappel du PADD : maximum 3,90 ha (tous usages confondus) avec possibilité de +20% maximum pour les équipements structurants, soit 4,68 ha au maximum.*

**4. La mixité sociale**

En traduction du PADD, sur les 180 logements, cela renvoie à environ **45 logements sociaux** minimum. Si le potentiel logements en divisions parcellaires est ajouté, l'objectif serait d'environ **55 logements**.

En l'absence de PLH applicable, il convient toutefois de prévoir une offre plus conséquente pour assurer la comptabilité avec le SCoT :

	Nombre de logements sociaux attendus	Durée foncière prévisible
OAP n°2 (ITEP)	21	Moyenne : absence de visibilité à moyen terme sur le devenir de l'activité existante
OAP n°3 (place de la Cave)	8	Faible : emplacement réservé mis en place au PLU
OAP n°7 (Chonas Haut)	30*	Faible : seul secteur maintenu en extension et emplacement réservé mis en place au PLU.
OAP n°8 (rue du Port Saint-Gervais côté Chonas)	5	Moyenne : cessation de l'activité existante envisagée à moyen terme seulement
2 ER logement social	10	Faible à moyenne : foncier détenu depuis de nombreuses années par des bailleurs sociaux, mais les règles doivent faciliter l'émergence de projets.
<b>TOTAL</b>	<b>64</b>	

\* Les 30 logements minimum de cette OAP sont en accession sociale à la propriété de type BRS.

Ainsi, la réalisation d'une quarantaine de logements sociaux est possible à court terme. En revanche, la réalisation des logements sociaux sur les OAP n°2 et n°8 est plus aléatoire, et dépendra de la mutation effective du bâti existant.

**5. La définition du pôle préférentiel de densification**

Voir partie sur la justification du PADD

## 6. Bilan des typologies de logements

	<b>Collectif</b>	<b>Semi-collectif / accolé</b>	<b>Individuel isolé</b>
OAP n°1		4	
OAP n°2	55	15	
OAP n°3	9		
OAP n°4		4	
OAP n°5		5	
OAP n°6			4
OAP n°7		30	
OAP n°8	16		
2 ER logement social		10	
Coups partis >500 m <sup>2</sup> (dans l'enveloppe)			7
Coups partis > 500 m <sup>2</sup> (en extension)			6
Dent-creuses < 500 m <sup>2</sup>			7
Dent-creuses > 500 m <sup>2</sup>			12
<b>TOTAL</b>	<b>80 (43%)</b>	<b>68 (37%)</b>	<b>36 (20%)</b>

La compatibilité avec le SCoT est assurée.

La compatibilité avec le PADD est assurée.

## 6. Bilan des capacités pour les activités

Le projet de PLU reste au sein des espaces déjà urbanisés. Un site de renouvellement urbain est identifié (bâtiment dit « du Concurrent »).

Les règles évoluent pour encourager la densité en zone UI (majoration de la hauteur de +3m notamment).

La compatibilité avec le SCoT est assurée.

La compatibilité avec le PADD est assurée.

## 7. Bilan des capacités pour les équipements

Le projet de PLU intègre le projet de plaine des sports et de santé, qui vient mobiliser 1,20 ha de foncier non artificialisé.

La compatibilité avec le SCoT est assurée.

La compatibilité avec le PADD est assurée.

## 1.2.7. Rapprochement avec la trajectoire « ZAN 2050 »

La loi Climat et Résilience impose aux communes dans un 1<sup>er</sup> temps à diviser par 2 la consommation d'espace sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie 2011-2021.  
Sur la période 2031-2050, l'objectif est de diminuer progressivement l'artificialisation (notion différente de « consommation d'espace ») jusqu'à arriver « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) en 2050.

À noter que :

- Les rythmes de diminutions sur 2031-2050 ne sont pas encore connus.
- Les objectifs de diminution s (y compris sur 2021-2031) doivent se décliner à l'échelle des SRADDET, puis des SCoT et enfin des PLU(i).

En l'absence de SCoT ayant déjà intégré les dispositions de la loi Climat et Résilience, il a été fait le choix de tendre directement vers cet objectif dans le PLU.

La méthodologie retenue dans le calcul de la consommation passée et celle de la consommation future est la même, pour assurer une comparaison pertinente.

La méthode est détaillée dans le tome 1 du rapport de présentation et rappelée ci-dessous :

Depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience, environ 6,40 ha ont été consommés en 10 ans (cf tome 1 du rapport de présentation).

Le PADD fixe comme objectif de modération de la consommation d'espace « maximum 4,68 ha sur 12 ans ».

La consommation d'espace englobe :

- le foncier\* non bâti au contact direct des espaces naturels et agricoles périphériques
- le foncier\* non bâti en dent creuse :
  - o déclaré à la Politique Agricole Commune (PAC) et/ou contigus aux bâtiments agricoles
  - o ou qui est majoritairement boisé
  - o ou qui n'est ni boisé, ni déclaré à la PAC si il présente une surface de plus de 500 m<sup>2</sup>.
- jardin de tènements déjà bâtis mais présentant une surface de jardin de plus de 1 000 m<sup>2</sup>

\* par foncier on entend ici tous tènements contigus

Le PADD se fixe comme objectif une consommation d'espace de 3,90 ha, pouvant être majorée de +20% pour les projets structurants, **soit une consommation totale de 4,68 ha maximum sur 2022-2034**. Cet objectif a donc été construit avec souplesse, conformément à la circulaire ministérielle du 31 janvier 2024 « *Accompagner la mise en œuvre de la réforme vers le zéro artificialisation nette des sols* » qui précise que le dépassement peut aller jusqu'à 20%.

**Consommation 2011-2021 : 6,40 ha**

**Consommation entre aout 2021 (promulgation de la loi Climat et Résilience) et l'approbation du PLU : 0 ha**

Toutefois, de nombreux « coups partis », correspondant à des autorisations d'urbanisme délivrées mais dont les travaux n'ont pas encore commencés ont été recensés. Ils représentent environ

Ainsi :

CONSOMMATION 2011-2021	CONSOMMATION « COUPS PARTIS » SUR 2022-2024	CONSOMMATION « PROJET » 2024-2034
6,40 ha	0,90 ha	3,78 ha*
<b>Soit 0,64 ha/an</b>	<b>Soit 0,39 ha / an (soit -40%)</b>	

Pour assurer un échelonnement de l'urbanisation et le respect du rythme maximum de consommation d'espace, l'ouverture à l'urbanisation la zone 1AUE de la Plaine des Sports et de Santé est différée dans le temps (+ 5 ans à compter de l'approbation du PLU). L'autre zone 1AU différée (site de l'ITEP), est en renouvellement urbain et n'a donc pas d'incidence sur la consommation d'espace.

Les autres zones 1AU en consommation d'espaces apparaissent comme prioritaires (logement social pour Chonas Haut, faible programmation pour la zone 1AUC1 rue de la Cascade).

\* Sont pris en compte dans la consommation foncière du projet :

Nature	Surface
Emplacement réservé n°7	0,05 ha
OAP n°9 Secteur 1AUE de la Plaine des Sports et de Santé	1,20 ha
OAP n°7 Secteur 1AUB2 de Chonas Haut	0,87 ha
2 emplacements réservés pour logement social	0,30 ha
OAP n°6 Secteur 1AUC1 rue de la Cascade	0,30 ha (hors partie déjà bâtie)
OAP n°1 rue du Port Saint-Gervais	0,15 ha
OAP n°4 rue de l'Ecluse	0,13 ha
OAP n°5 rue du Four	0,20 ha
Dents-creuses > 500 m <sup>2</sup>	0,58 ha
<b>TOTAL</b>	<b>3,78 ha</b>

**Avec une consommation foncière totale de 4,68 ha sur la période 2022-2034, la compatibilité avec le PADD est assurée.**

Nota : sur la période 2031-2050, la notion d'artificialisation vient remplacer celle de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. Cela implique que :

- Les seuils de définition des dents-creuses non artificialisées se conformeront aux décrets d'application de la loi Climat et Résilience.
- Les consommations liées aux bâtiments agricoles seront prises en compte

## I.2.8. Le tableau des surfaces du PLU

### PLU en vigueur

Nom de zone	Surface (ha)
UA	33,92
UB	63,54
UI	6,78
<b>Sous-total U</b>	<b>104,24</b>

AU	12,46
<b>Sous-total AU</b>	<b>12,46</b>

A/AI	415,07
<b>Sous-total A</b>	<b>415,07</b>

N	364,45
<b>Sous total N</b>	<b>364,45</b>

<b>TOTAL</b>	<b>896,22</b>
--------------	---------------

### Projet de PLU

Nom de zone	Surface (ha)
UA1	7,5
UA2	3,2
UB1	3,1
UB2	26,9
UC1	39,8
UC2	2,3
UE	3,5
Uer	20,5
UH	4,3
UI	5,9
UX	1,0
<b>Total U</b>	<b>118,1</b>

Nom de zone	Surface (ha)
1AUB1	3,4
1AUB2	0,9
1AUC	0,5
1AUE	1,2
<b>Total AU</b>	<b>5,9</b>

Nom de zone	Surface (ha)
A	332,4
Ap	8,4
<b>Total A</b>	<b>340,8</b>

Nom de zone	Surface (ha)
N	427,8
Ne	0,4
NJ	0,8
NIs	15,7
<b>Total N</b>	<b>444,6</b>

<b>Total général</b>	<b>909,4</b>
----------------------	--------------

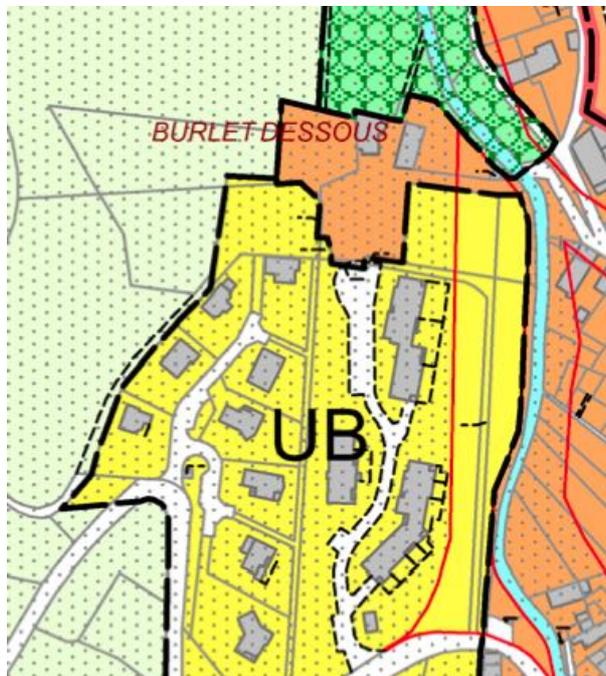
Nota : le différentiel de surface communale s'explique par la mise à jour du référentiel SIG entre le plan de 2005 et la nouvelle digitalisation de 2023.

Les principales évolutions :

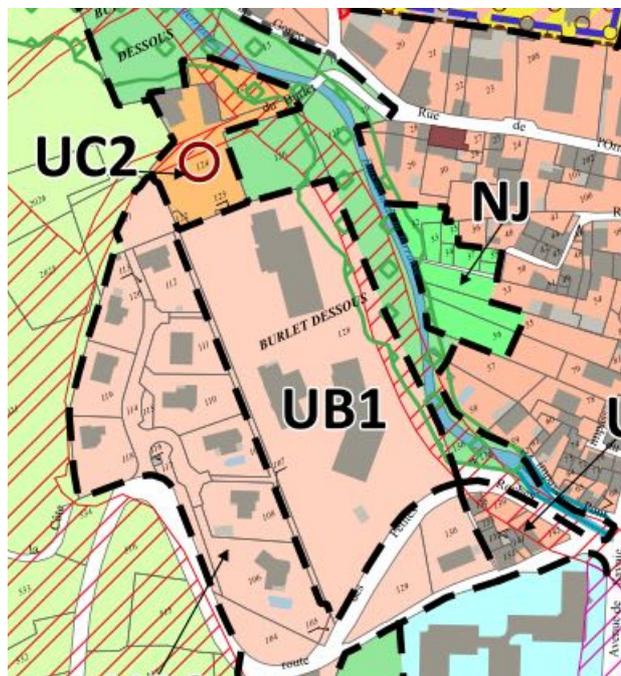
- L'emprise des zones urbaines est augmentée du fait du reclassement du domaine autoroutier en secteur Uer (plus de 20 ha).
- L'emprise des zones AU est largement diminuée au profit de la zone agricole.
- La zone AU comprend aussi le site de renouvellement urbain de l'ITEP, classé en U au PLU de 2005.
- L'emprise de la zone agricole est diminuée du fait du reclassement des principaux boisements faisant partie de la trame verte et bleue en zone N. Le solde est en faveur des zones naturelles, mais inversement des secteurs classés en N en 2005 ont été reclassés en zone A sur les coteaux de la Chartreuse.

## I.2.9. Évolution du règlement graphique par rapport au PLU approuvé en 2005

### Secteur du Burlet



PLU de 2005



PLU de 2023

- Un secteur UC2 est mis en place de part et d'autre du chemin du Moulin afin d'éviter la réalisation de nouvelles constructions sur ce site contraint par le PPRN.
- Les parties non bâties et grevées par le PPRN sont reclassées en zone N puisque inconstructibles.
- La frange Nord constituée d'habitat individuel est reclassée en UB2 afin de limiter les hauteurs bâties à R+1+attique et ainsi éviter l'émergence de bâtiments trop hauts (et donc de points focaux qui viendraient fragiliser la lecture de cette frange urbaine) au contact de l'espace agricole des coteaux de la Chartreuse.

La zone UA a été conservée dans son ensemble, hormis une petite adaptation pour exclure une vaste maison donnant sur le clos Pascal dont l'implantation relève de la zone UB.

Les zones UB et UC ont été redéfinies en fonction des attendus de densification plutôt qu'en fonction de la structure urbaine actuelle. Le nouvelle zone UB regroupe les espaces dans lesquelles la commune attend une densification et une diversité fonctionnelle alors que le secteur UC qui constitue également la centralité accueillera une densité moins forte.

La zone AU1 de la route de Sermérieu est restée une zone d'urbanisation à court terme. Le secteur UCa immédiatement au Sud de cette zone 1AUb est désormais classé en UB car il est desservi par le réseau EU. Les 3 zones AUs (AU strictes) sont devenues 1AUb ou 1AUc du fait de la mise à niveau de la station d'épuration (dont la saturation était un facteur bloquant dans le cadre du PLU de 2015). La zone 1AUc de Daubigny a été redessinée pour exclure la maison existante.

La zone 1AUc de la Manine a été créée sur la zone A du PLU actuellement opposable. L'analyse de l'enveloppe urbaine a montré que cet espace est intégré à l'enveloppe urbaine car il s'agit du parc de la maison bourgeoise voisine. En tout état de cause, ce tènement n'avait pas d'usage agricole.

La zone UE du groupe scolaire a été redessinée pour inclure l'ensemble de la cour d'école et intégrer le vaste parking au nord de la CPAM (ex maison du pays des couleurs).

Les jardins implantés au sud du lotissement de la Baube ont été reclassés en Nj afin de confirmer leur inconstructibilité. De la même manière l'espace vert au nord du lotissement de la Baube ou le parc de la maison bourgeoise à l'entrée Sud du centre-ville est classé en Nj pour affirmer l'intérêt de ces parcs (en plus d'une trame L151-19).

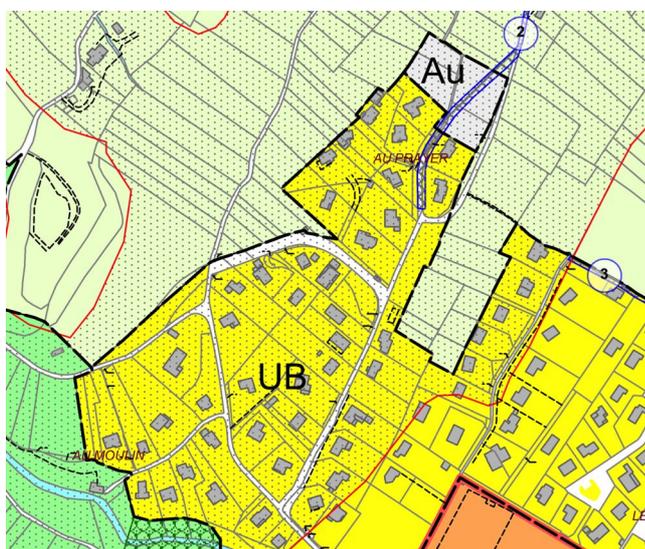
La zone UE à l'Est du lycée a été réduite pour préserver le corridor écologique.

La zone UE du secteur de l'ancienne gare a été agrandie pour intégrer le bâtiment à l'Ouest qui pourrait trouver un usage d'équipement.

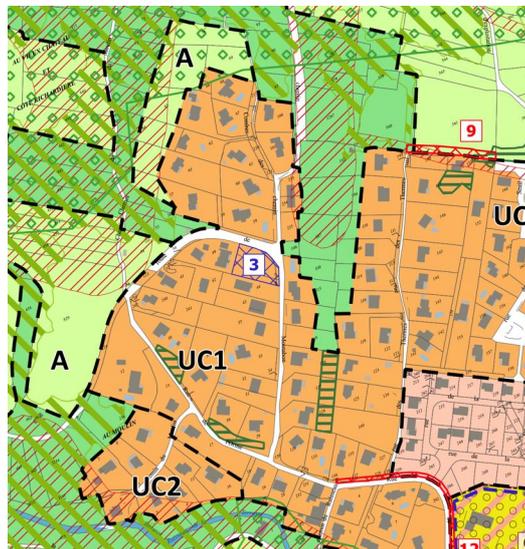
La zone AU au Nord du lycée a été reclassée en UE avec un emplacement réservé et une trame d'espaces vert pour confirmer que cet espace est voué à améliorer la qualité du cadre de vie et non densifier l'habitat. D'autant que le sous-sol comporte des remblais de mauvaise qualité qui rendrait le coût de construction trop important.

En limite Sud la zone UB a été réduite au profit de la zone N pour matérialiser le passage du ruisseau de la Bordelle.

### Secteur du Moulin (hors pôle préférentiel de développement)



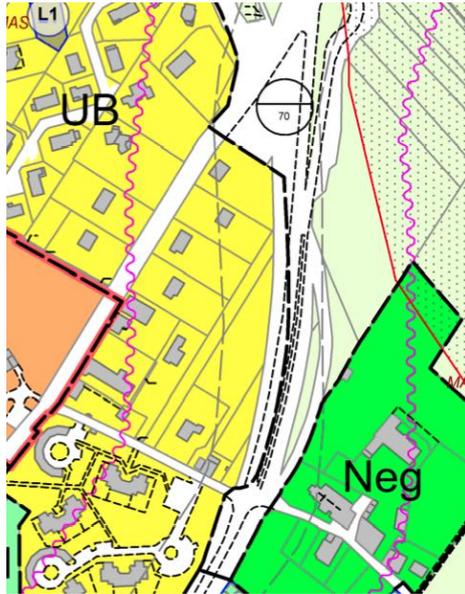
PLU de 2005



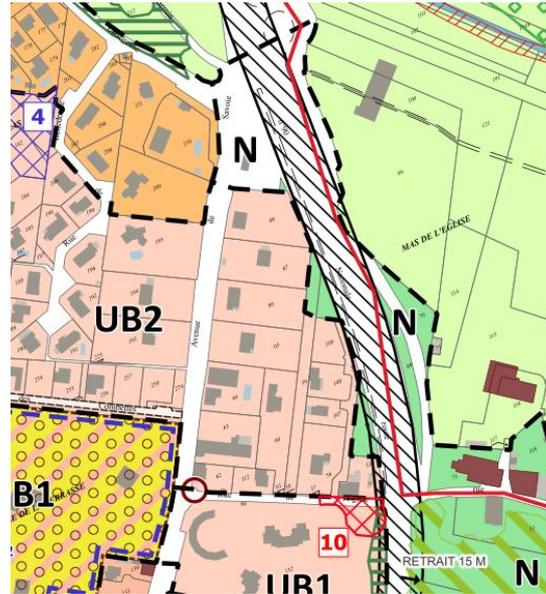
PLU de 2024

- La zone UB est reclassée en UC1, puisqu'en dehors du pôle préférentiel de densification.
- Les parties en forte pente et par nature inconstructibles sont reclassées en N.
- Un secteur UC2 est mis en place de part et d'autre du chemin du Moulin afin d'éviter la réalisation de nouvelles constructions sur ce site contraint par le PPRN.

## Entrée Nord



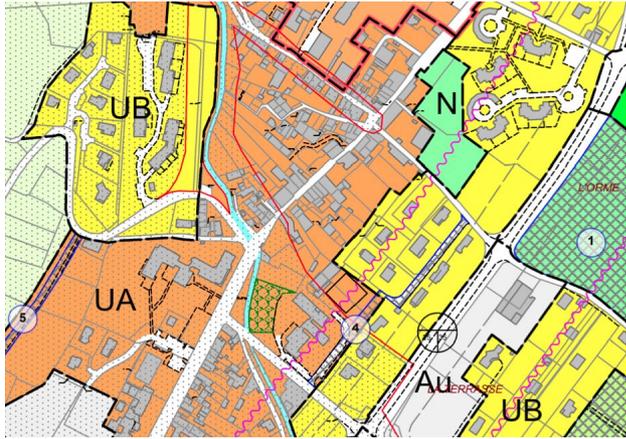
PLU de 2005



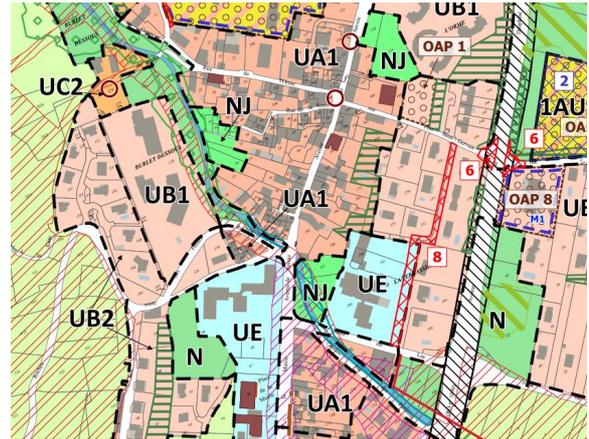
PLU de 2024

- Les zones UB et UC ont été redéfinies en fonction des attendus de densification plutôt qu'en fonction de la structure urbaine actuelle. La nouvelle zone UB regroupe les espaces dans lesquelles la commune attend une densification et une diversité fonctionnelle alors que le secteur UC accueillera une densité moins forte (en dehors du pôle préférentiel de densification).

## Centre-Village de La Terrasse



PLU de 2005



PLU de 2024

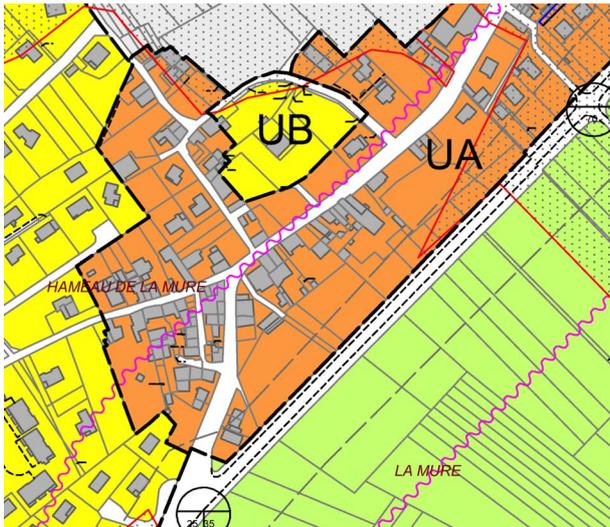
- La zone N située le long de la rue du Port Saint Gervais est diminuée pour ne conserver que les espaces boisés. En revanche, la partie Sud peut être mobilisée pour la production de logement, puisque située dans le prolongement du cœur du village (OAP n°1)
- L'espace boisé classé est reclassé en zone Nj, puisque correspondant à un parc urbain.



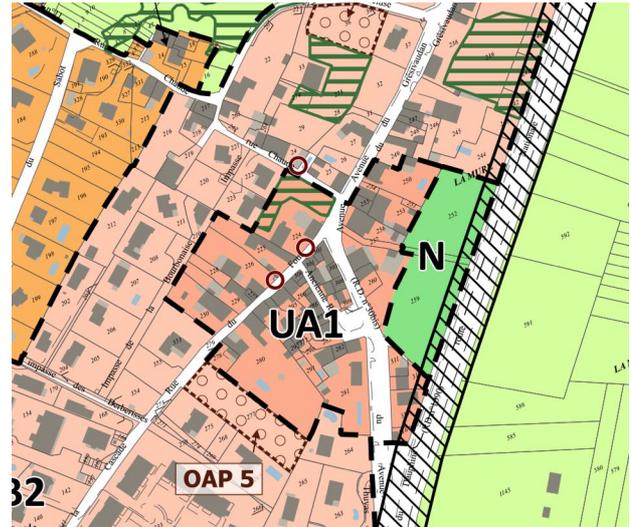
Parc dans le prolongement de l'école maternelle

- Les secteurs en zone inconstructible au titre du PPRN sont reclassés en zone inconstructible.
- La zone UA est divisée entre une zone UA1 (centre ancien) et une zone UA2 (centralité plus contemporaine), afin de mieux différencier les exigences d'espaces de pleine terre et d'ouvertures depuis le domaine public.

## Hameau de La Mure



PLU de 2005



PLU de 2023

Seul le cœur du hameau historique est conservé en UA1, puisque situé dans le périmètre préférentiel de développement.

Les secteurs d'urbanisation plus contemporains sont eux reclassés en UB2, pour :

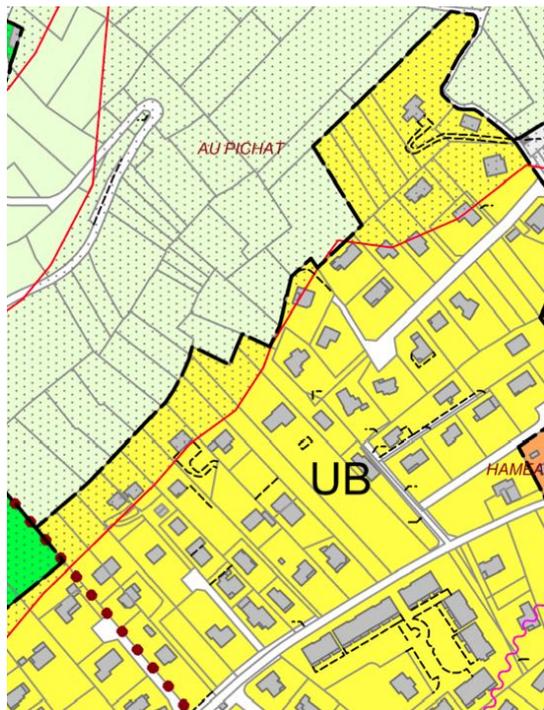
- limiter la hauteur bâtie à R+1+combes/attique pour assurer une densification « au coup par coup » graduée du tissu pavillonnaire
- éviter la poursuite de l'urbanisation continue le long de l'avenue du Grésivaudan (recul domaine public et retrait sur au moins une limite séparative latérale.

Environ 0,45 ha de foncier non bâti entre la RD1090 et le cœur du hameau sont reclassés en zone naturelle pour différentes raisons :

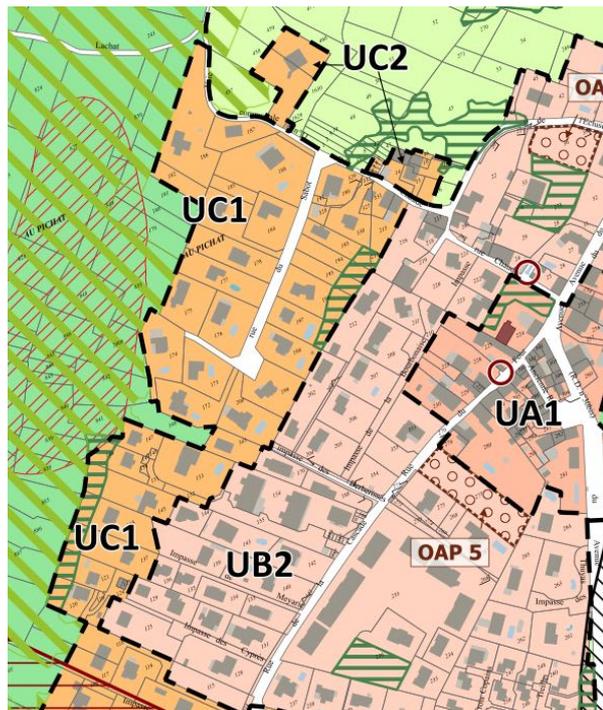
- Cet espace non bâti assure la mise en scène de la silhouette du hameau de La Mure depuis la RD1090 (enjeu paysager).
- Cette superficie est suffisamment importante pour supporter des usages agricoles, type maraichage par exemple.
- Ce site est concerné par les nuisances sonores de la RD1090, donc contraignant pour une constructibilité nouvelle.



## Secteur rue Chaude / rue du Four



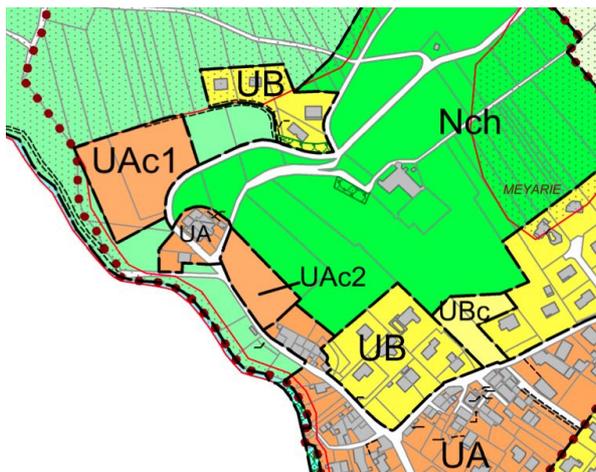
PLU de 2005



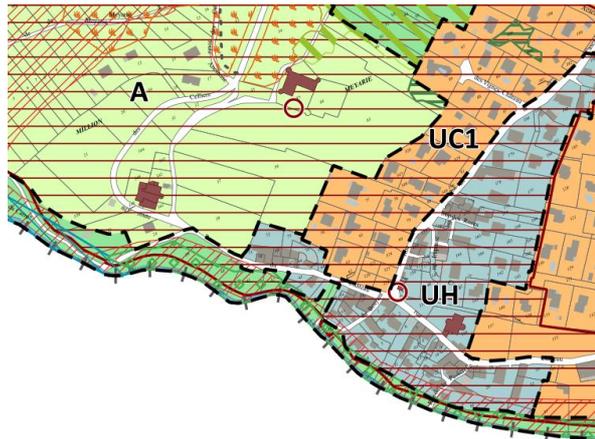
PLU de 2024

- Les terrains non bâtis (hors coups partis) situés en extension périphérique de la zone urbaine (c'est à dire en venant consommer l'espace agricole à l'amont du village) sont reclassés en zone agricole, puisque situés en dehors du pôle préférentiel de densification.
- Les terrains bâtis situés de l'autre côté de la rue Chaude, sur l'espace à dominante agricole sont reclassés en UC2 : ils sont dans le prolongement de la zone bâtie mais ce secteur n'a pas vocation à se densifier pour conserver la dominante agricole de cet espace (enjeu de lisibilité paysagère des différentes séquences du territoire).

## Le hameau du Carré



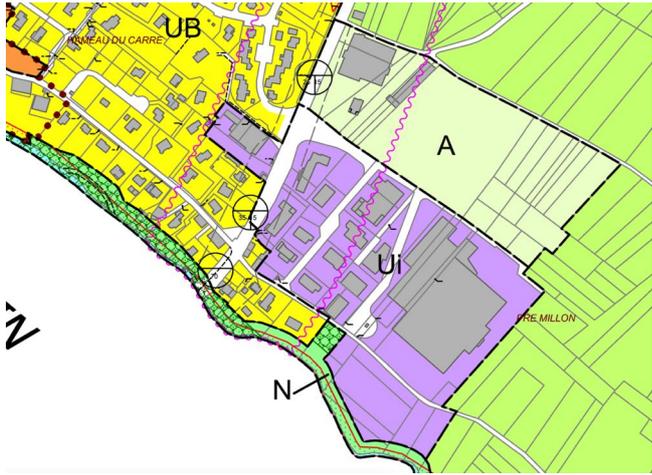
PLU de 2005



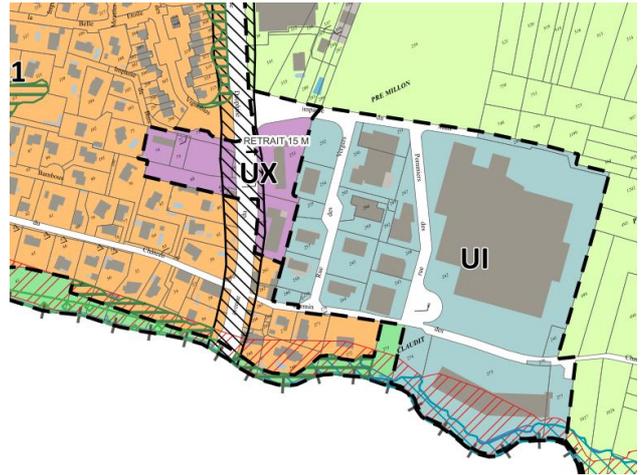
PLU de 2024

- Les secteurs UAc1 et UAc2 sont reclassés en zone agricole puisque :
  - non bâtis
  - hors espace préférentiel de densification
  - en extension sur des espaces agricoles homogènes
  - dans le périmètre de protection modifié du Château
- Les micro-secteurs UA et UB déconnectés de l'enveloppe urbaine sont reclassés en zone agricole. En effet, il ne s'agit pas de véritables groupements bâtis ou hameaux qui justifient un classement en zone urbaine. Il s'agit ici plutôt d'habitats isolés, dont la gestion est prévue par l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.
- La zone Nch est supprimée au bénéfice de la zone A pour tenir compte de l'usage du sol. À noter ici que le périmètre de protection modifié du Château du Carré reste mentionné au plan.

## Secteur de Pré Millon



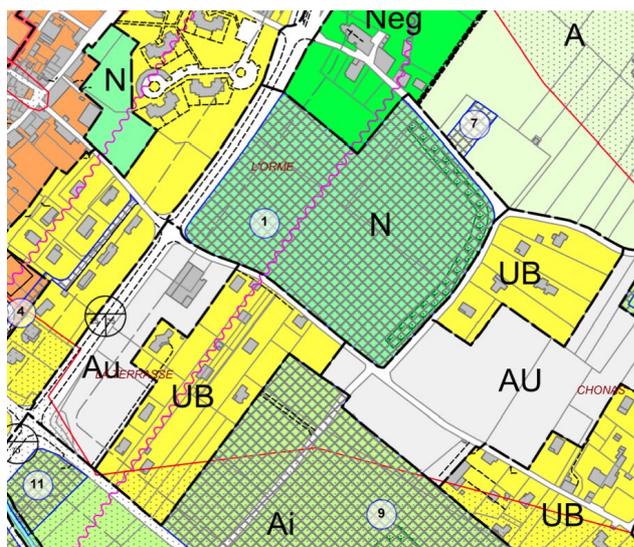
PLU de 2005



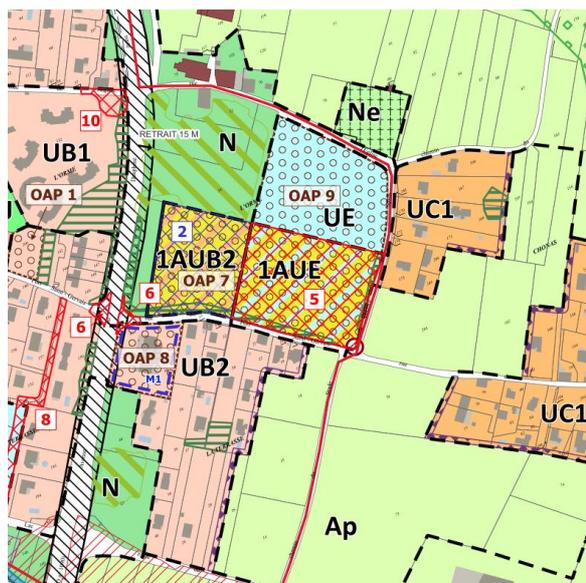
PLU de 2024

- La zone UB est reclassée en zone UC1, puisqu'en dehors du pôle préférentiel de densification.
- Une habitation classée Ui en 2005 et limitrophe de la nouvelle zone UC1 est reclassée en UC1 pour être en cohérence avec l'occupation effective du sol.
- Les commerces le long de la RD1090 ainsi que le site de renouvellement urbain du Concurrent sont classés dans la nouvelle zone UX, afin d'autoriser les activités commerciales et de services (voir PADD).

## Secteur du Stade



PLU de 2005

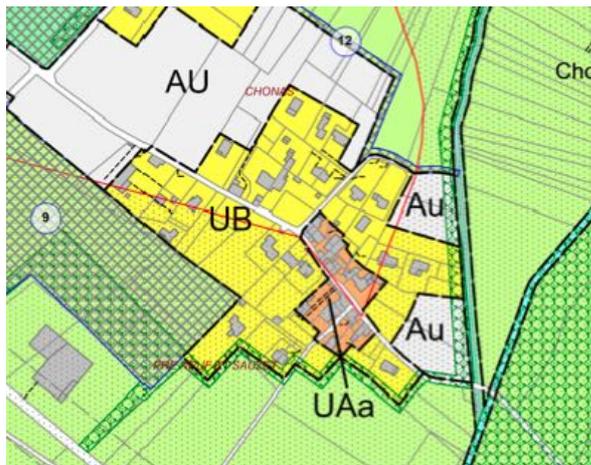


PLU de 2024

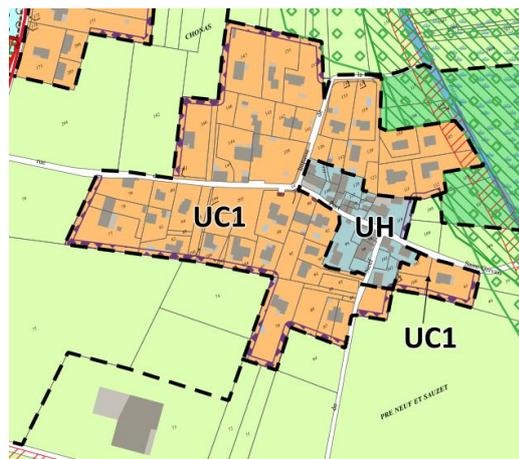
### Ce secteur évolue fortement entre le PLU de 2005 et celui de 2023 :

- La zone UB située à l'Est du chemin du Stade est reclassée en zone UC1, puisqu'en dehors du pôle préférentiel de densification.
- L'activité économique classée en AU est reclassée en zone UB1 puisque déjà bâtie et pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain sur la durée du PLU (ajout d'une OAP n°8)
- Le solde de cette zone AU est reclassée en zone N puisque en grande partie boisée (enjeu de préservation des masses boisées).
- Le projet de plaine des sports et de santé (emplacement réservé n°1 au PLU de 2005) est revu pour se limiter aux stricts besoins du projet. Le zonage est aussi mis en adéquation avec les usages souhaités (classement en zone constructible). En effet, la réalisation d'une salle polyvalente et d'une maison de santé n'est pas possible en zone N.
- Environ 0,87 ha de zone N est reclassé en zone 1AUB2 afin de permettre la réalisation d'une opération dense de logement social (mise en œuvre du projet communal).

## Le hameau de Chonas



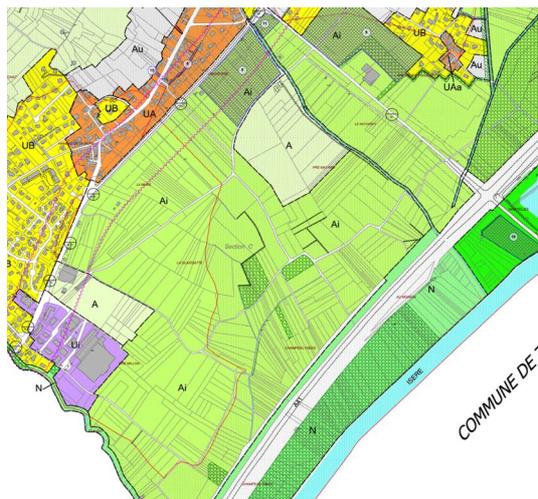
PLU de 2005



PLU de 2024

- Le secteur UAa est renommé UH
- La zone UB est reclassée en zone UC1, puisqu'en dehors du pôle préférentiel de densification.
- Les terrains non bâtis en extension périphérique sur les espaces agricoles et naturels sont reclassés en zone agricole, puisque :
  - Non bâtis
  - Hors pôle préférentiel de densification
  - A proximité ou dans les corridors écologiques identifiés au SCoT

## Zones A et N de la plaine



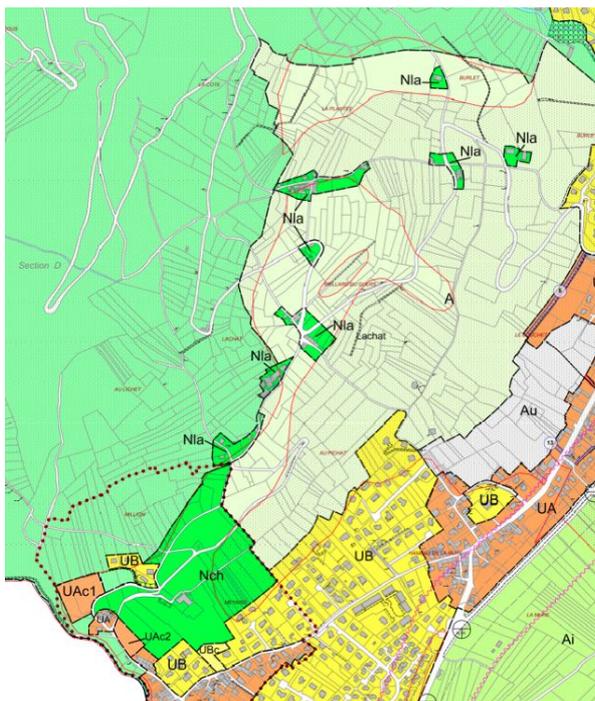
PLU de 2005



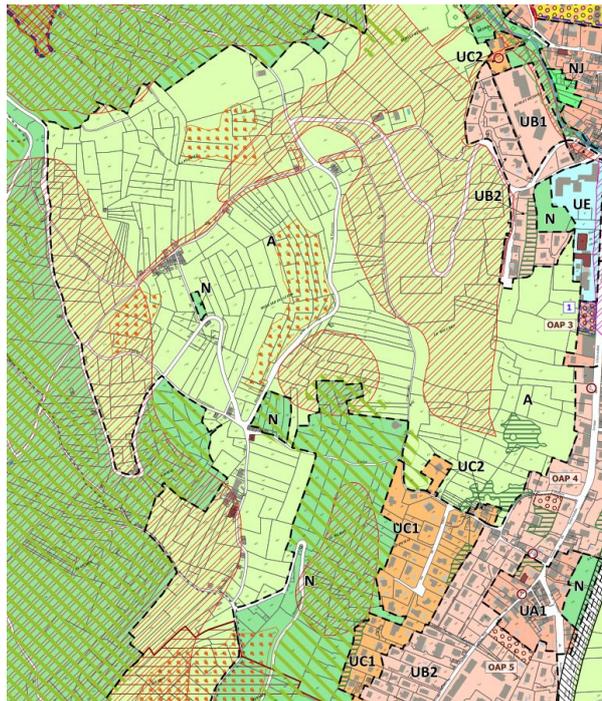
PLU de 2024

- Les secteurs Ai (équivalent des secteurs Ap du nouveau PLU) sont largement diminués pour se concentrer sur les ouvertures paysagères fragilisées à conserver, ce qui est le cas entre le chemin du Stade et le hameau de Chonas. De plus, ce zonage Ai était largement prépondérant sur la zone A « classique », ce qui pouvait contraindre le développement des activités agricoles, y compris le maraîchage (sauf petites installations techniques). De plus, le règlement écrit limite la construction de bâtiments agricoles en zone A aux seules « constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site ».
- Les grandes masses boisées existantes sont en revanche reclassées en N pour tenir compte de leur rôle « relais » dans le fonctionnement de la trame verte et bleue communale.

## Zones A et N des coteaux de la Chartreuse



PLU de 2005



PLU de 2024

- L'emprise de la zone A est agrandie sur le secteur de Lachat pour tenir compte des projets agricoles existants.
- Le secteur Np, correspondant au périmètre immédiat et rapproché de protection du captage de la Gorge est remplacé par un périmètre renvoyant aux dispositions générales du règlement.
- Le bois du Pichat est en revanche reclassé en zone N, pour tenir compte de son rôle dans la trame verte et bleue du territoire.

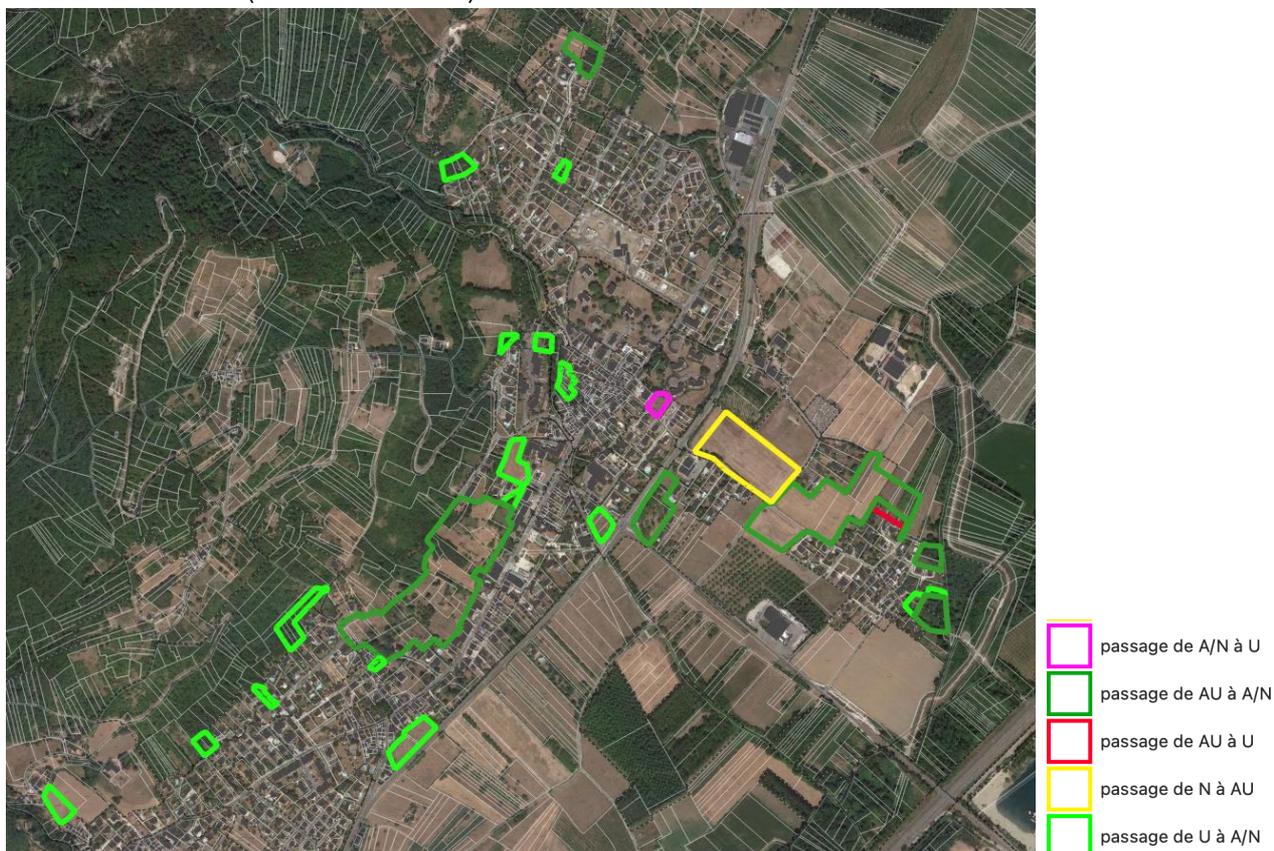
## I.2.10. Synthèse chiffrée de l'évolution du foncier constructible non bâti par rapport au PLU approuvé en 2005

### Chiffres clés

Nota : les changements de zone de foncier déjà bâti ou artificialisé (exemple : terrain de football reclassé en zone UE) ne sont pris en compte ci-dessous.

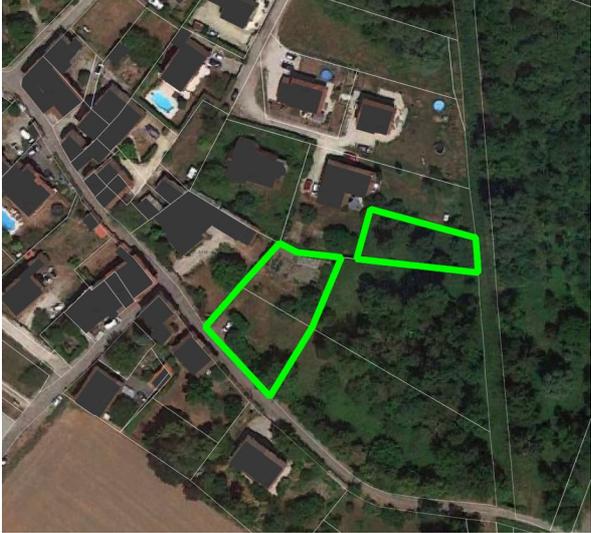
Par rapport à 2005 :

- Environ 1,20 ha de zone N est reclassée en zone 1AUE (plaine des sports et de santé)
- Environ 0,87 ha de zone N sont reclassés en zone 1AUB2 (OAP n°7 pour 30 logements sociaux minmium)
- Environ 0,18 ha de zone AU est reclassée en zone U (fond de parcelle de terrain déjà bâtis sur Chonas)
- Environ **11,15 ha** de zones AU sont reclassés en zone A ou en zone N
- Environ 0,15 ha de zone A est reclassée en zone U (site de l'OAP n°1 en centre-village)
- Environ 3,10 ha de zone U sont reclassées en zone A ou en zone N :
  - o Environ 0,95 ha du fait du zonage PPRN en secteur inconstructible
  - o Environ 1 ha pour des motifs paysagers ou d'accessibilité
  - o Environ **0,90 ha** du fait de leur positionnement hors pôle principal de densification **et** en extension sur les espaces agricoles ou naturels
  - o Environ **0,25 ha** du fait du périmètre de protection modifié des monuments historiques (château du Carré)



## Détail et justification des évolutions

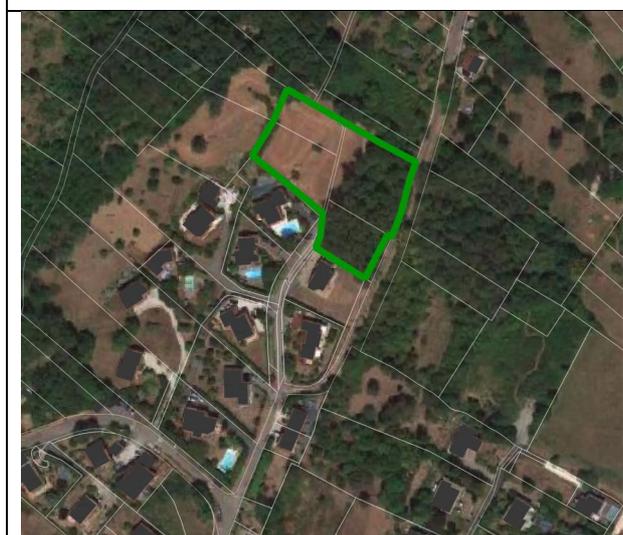
	<p><b><u>Plaine des Sports et de Santé et secteur 1AUB2 pour 30 logements sociaux minimum</u></b></p> <p>Pour traduire le PADD, environ 2,07 ha sont reclassés dans la zone 1AUE et 1AUB2</p> <p>Environ 0,87 ha de zone N sont reclassés en zone 1AUB2 pour permettre la réalisation d'environ 30 logements sociaux, au sein du pôle préférentiel de densification. Ces terrains ont aussi été choisis par rapport à la topographie favorable à la densité et puisque ces terrains ne présentent pas d'enjeux agricoles forts (proximité des habitations, déconnexion des grandes plages agricoles, terrain non déclaré à la PAC).</p> <p>→ voir chapitre I-1-2</p>
	<p><b><u>Hameau de Chonas</u></b></p> <p>Reclassement de 0,18 ha en fond de parcelle dans la zone UC1, afin de permettre les extensions et les annexes des habitations existantes.</p> <p>Au PLU de 2005, ces fonds de parcelles étaient intégrés dans la vaste zone AU limitrophe et qui est reclassée en zone A. Puisque ce foncier n'a pas d'usage agricole, il convient d'avoir un zonage cohérent avec l'occupation du sol, d'où un reclassement en UC1.</p>
	<p><b><u>Hameau de Chonas</u></b></p> <p>Les zones AU périphériques (environ 4,20 ha) sont reclassées en zone agricole ou naturelle. En effet, le PADD ne prévoit pas d'extension périphérique en dehors du pôle principal de développement. De plus, le SCoT affiche clairement l'arrêt de l'urbanisation du hameau en direction de l'Isère.</p> <div data-bbox="810 1749 1222 2007" style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: right;"><i>Extrait du SCoT</i></p>

	<p>De plus, la vaste zone AU de 2005 au Nord est reclassée en zone A, puisque ces terrains sont inscrits au registre parcellaire graphique (enjeu agricole).</p>
	<p><b>Hameau de Chonas</b></p> <p>Les zones U périphériques (environ 0,17 ha) sont reclassées en zone agricole ou naturelle. En effet, le PADD ne prévoit pas d'extension périphérique en dehors du pôle principal de développement. De plus, le SCoT affiche clairement l'arrêt de l'urbanisation du hameau en direction de l'Isère.</p>  <p><i>Extrait du SCoT</i></p>
	<p><b>Secteur RD1090 côté Chonas</b></p> <p>Environ 0,75 ha de zone U sont reclassés en zone N puisque correspondant à une masse boisée importante. Ainsi, la même logique qu'en centre-village est appliquée ici.</p>



**Amont du centre-village**

Environ 5,80 ha de zone AU sont reclassés en zone A, pour partie en raison de son inconstructibilité au titre du PPRN, et pour partie au regard de la topographie, qui ne permet pas une optimisation du foncier (voir partie IV-1-2).



**Chemin des Combes**

La zone AU (environ 0,40 ha) est reclassée en zone A puisque située en dehors du pôle principal de densification.

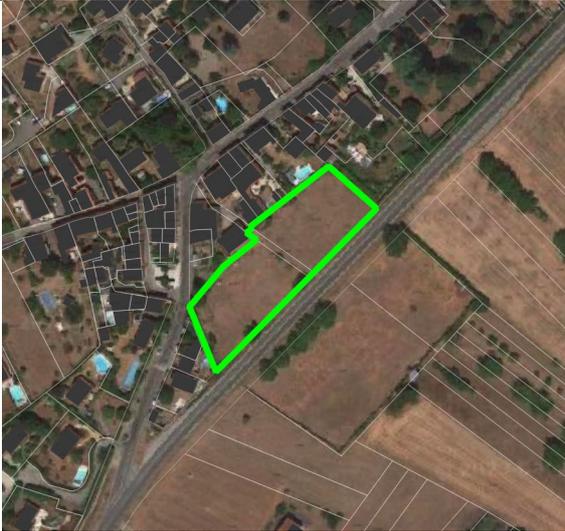
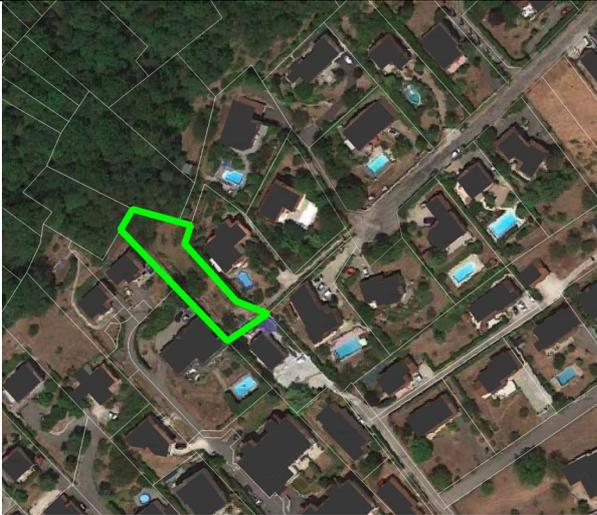


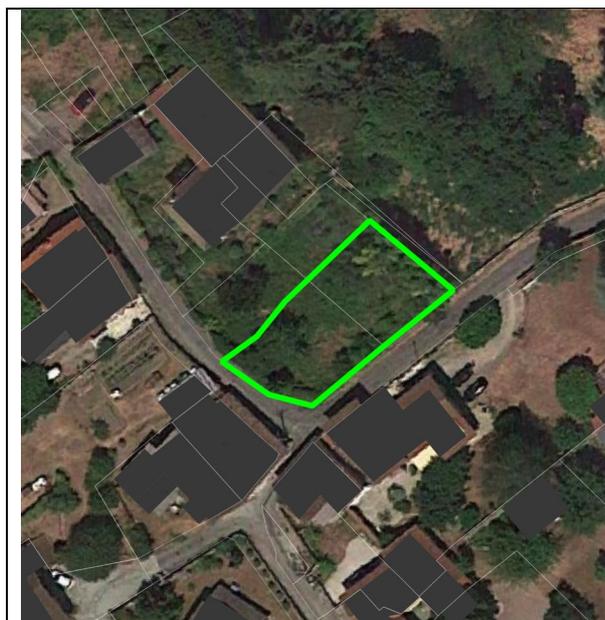
**Centre-village**

Environ 0,15 ha de zone N est reclassée en zone U puisque situé au centre-village et non boisé. Il s'agit donc d'un espace prioritaire pour accueillir le développement futur.

*Nota : la partie boisée de la zone N de 2005 est quant à elle maintenue (secteur Nj).*

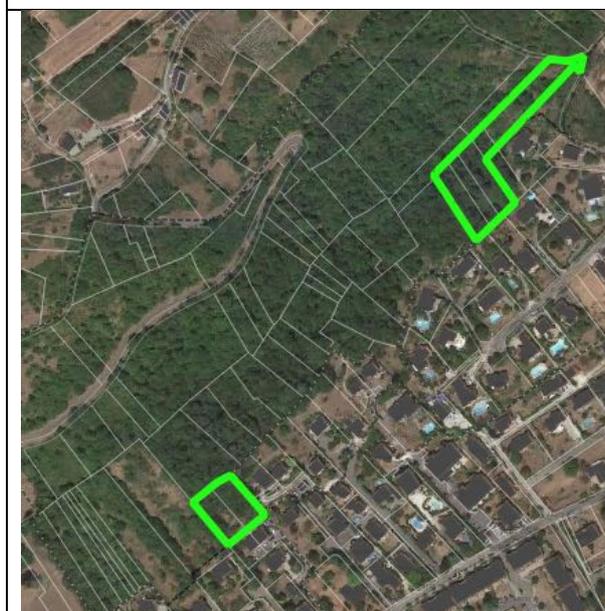


	<p><b><u>Entrée du village côté avenue du Grésivaudan</u></b></p> <p>Environ 0,50 ha sont reclassés en zone N pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en scène les vues, via cet espace ouvert, sur la silhouette du vieux hameau de La Mure depuis la RD1090.</li> <li>- Limiter les nuisances sonores (RD1090) dans l'habitat</li> </ul> 
	<p><b><u>Rue des Thermes</u></b></p> <p>Environ 0,08 ha sont reclassés en N puisque inaccessibles et à la topographie trop contraignante.</p>
	<p><b><u>Rue du Sabot</u></b></p> <p>Environ 0,09 ha reclassés en zone N puisque sans accès et avec une configuration ne permettant pas sa constructibilité (largeur de 13 m)</p>



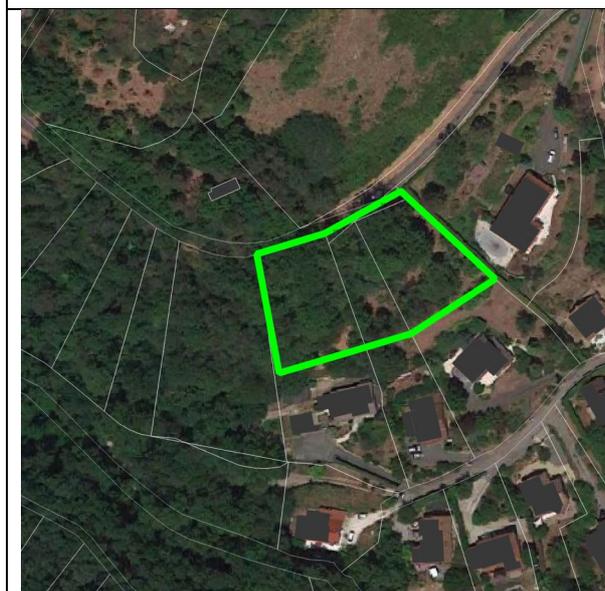
**Rue de l'Écluse / rue Chaude**

Environ 0,05 ha sont reclassés en zone A puisque ce secteur a vocation à conserver sa dominante agricole. Ainsi, seule l'évolution du bâtiment existant est autorisée



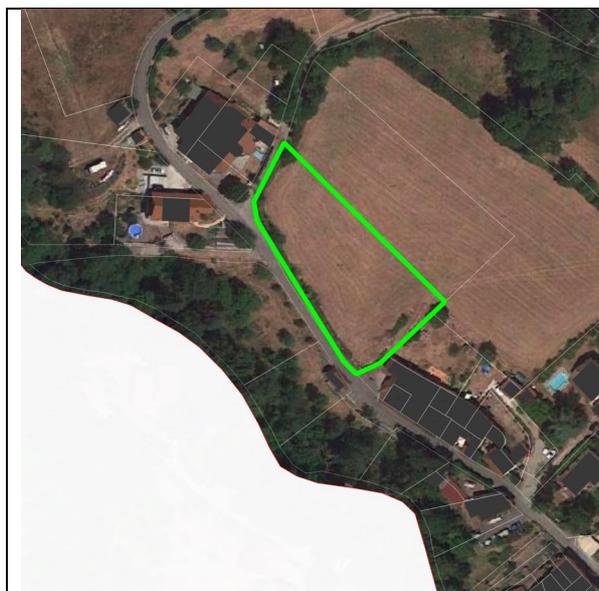
**Limite amont du village**

Environ 0,57 ha sont reclassés en zone N puisqu'en extension périphérique en dehors du pôle préférentiel de densification.



**Route de Montabon**

Environ 0,26 ha de fonds de parcelles sont reclassés en zone N puisque boisés et avec une forte pente, ce qui ne permet pas de division parcellaire.



**Secteur du Château du Carré**

Environ 0,25 ha sont reclassés en zone A puisque situés en extension sur un espace agricole homogène qui participe à la mise en scène du Château, classé Monument Historique.

De plus, le terrain n'est pas dans l'espace préférentiel de densification.

# **PARTIE II : INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU**

---

## Chapitre II.1 : DISPOSITIF DE SUIVI

Les mesures destinées à évaluer les incidences des orientations du PLU à l'échéance de 6 ans, se traduisent par des propositions d'indicateurs de suivi.

Les indicateurs de suivi développés dans le tableau suivant répondent aux enjeux et aux objectifs environnementaux du territoire de La Terrasse.

Chaque indicateur de suivi proposé renvoie à un ou plusieurs objectifs environnementaux établis dans le PADD et directement liés à la mise en œuvre du PLU.

Ces indicateurs sont répertoriés par thématique environnementale.

Ils doivent permettre le suivi des orientations environnementales retenues par le PLU.

Ils ont également été retenus en vertu de leur facilité de mise en œuvre par la commune et de la disponibilité des données mobilisables.

### II.1.1. Indicateurs généraux

6 indicateurs ont été retenus pour le suivi du PLU de La Terrasse. Ils sont présentés dans le tableau suivant précisant :

- le rappel des objectifs environnementaux poursuivis dans le PLU
- l'indicateur de suivi
- sa fréquence de renseignement
- les sources de données
- la valeur de référence

Thème	Indicateur de suivi	Source
<b>Population</b>	Évolution de la démographie : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ cumul de la population municipale</li> <li>○ cumul de la population des ménages</li> <li>○ taille des ménages</li> </ul>	Commune
<b>Habitat</b>	Concernant les logements produits : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Typologie des logements produits (accession, locatif, public, privé)</li> <li>○ Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif...)</li> </ul>	Commune
<b>Foncier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Suivi de la consommation foncière pour l'habitat et rapport des surfaces en fonction du nombre de logements : bilan des consommations moyennes sur la période écoulée (en global)</li> <li>○ Suivi de la consommation foncière pour les activités : bilan des consommations moyennes sur la période écoulée (en global)</li> <li>○ Suivi de la part de renouvellement urbain dans l'urbanisation totale en matière de zones d'habitat et d'activités.</li> </ul>	Commune

PARTIE V : INDICATEURS DE SUIVI

<b>Artificialisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Suivi de la consommation d'espace non bâti en la caractérisant selon les différents usages du sol actuels :</li> </ul>			Commune													
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Catégories de surfaces</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5" style="text-align: center; vertical-align: middle;"><b>Surfaces artificialisées</b></td> <td>1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).</td> </tr> <tr> <td>2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).</td> </tr> <tr> <td>3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).</td> </tr> <tr> <td>4° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée (**).</td> </tr> <tr> <td>5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.</td> </tr> <tr> <td rowspan="5" style="text-align: center; vertical-align: middle;"><b>Surfaces non artificialisées</b></td> <td>6° Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.</td> </tr> <tr> <td>7° Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture) soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture) y compris si ces surfaces sont en friche.</td> </tr> <tr> <td>8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.</td> </tr> <tr> <td>9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.</td> </tr> <tr> <td>10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Dans l'attente de la publication d'un futur décret, le seuil de référence à prendre en compte pour le caractère non artificialisé d'une dent creuse est de 2 500 m<sup>2</sup>.</i></p>				Catégories de surfaces		<b>Surfaces artificialisées</b>	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).	4° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée (**).	5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.	<b>Surfaces non artificialisées</b>	6° Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.	7° Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture) soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture) y compris si ces surfaces sont en friche.	8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.	9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.
Catégories de surfaces																	
<b>Surfaces artificialisées</b>	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).																
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).																
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).																
	4° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée (**).																
	5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.																
<b>Surfaces non artificialisées</b>	6° Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.																
	7° Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture) soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture) y compris si ces surfaces sont en friche.																
	8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.																
	9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.																
	10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.																
<b>Déplacements doux</b>	Évolution du linéaire de liaisons douces	Traitement géomatique simple	Mètres linéaires	Commune (PLU/Cadastre)													
<b>Milieux agricoles</b>	L'évolution de la surface vouée à l'agriculture	Traitement géomatique simple	Hectares	Commune (PLU/Cadastre)													

## II.1.2. Indicateurs environnementaux

**Voir partie VI de l'évaluation environnementale**