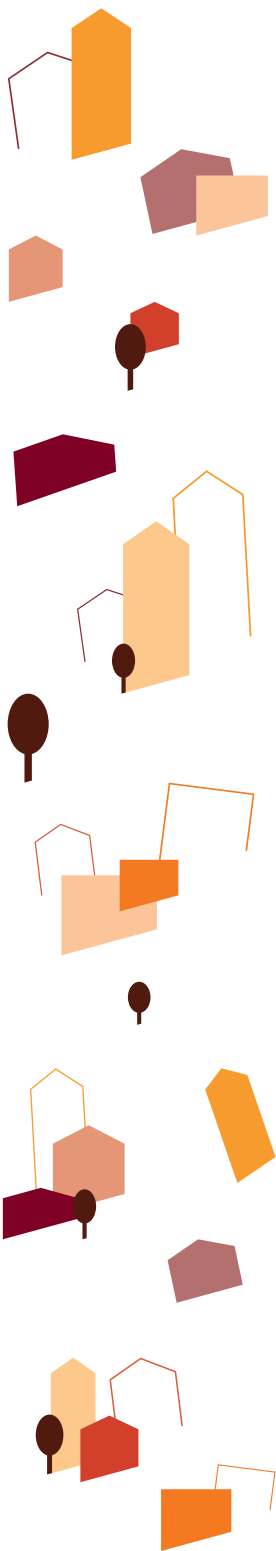


TENCIN - PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun n°1

SOMMAIRE



1 - Objets de la modification de droit commun n°1 3

2 - Compatibilité de la modification n°1 avec les orientations du PADD et avec le SCOT .. 4

3 - Corriger des erreurs matérielles 6

4 - Faire évoluer le règlement écrit sur certains points pour apporter des précisions et améliorer son interprétation 9

5 - Modifier l’Orientation d’Aménagement et de Programmation n°4 (secteur de Pré Sec) 18

6 - Modifier le périmètre de la zone 1AUb qui correspond à l’OAP n°4 (secteur de Pré Sec) 25

7 - Modifier le règlement écrit de la zone 1AUb (secteur de Pré Sec) 27

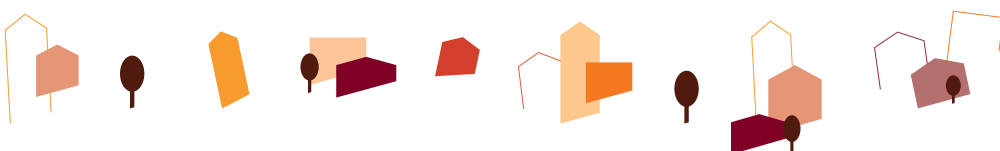


1 - Objets de la modification de droit commun n°1

La commune de Tencin dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 11 mars 2020.

Monsieur le maire a pris l'initiative d'engager une procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme pour faire évoluer, sur certains points, le règlement (écrit et graphique) ainsi que les OAP afin d'apporter des compléments, des précisions et améliorer l'interprétation :

- // Correction d'une erreur matérielle dans la rédaction de l'article «A 2.3 Recul par rapport aux limites séparatives».
- // Correction d'une erreur matérielle dans la légende des plans.
- // Correction d'une erreur matérielle concernant le report de la bande de précaution à l'arrière des digues.
- // Complément au règlement pour l'instauration d'une marge de recul le long des canaux et chantournes (Articles U 1.2 / 1AU 1.2 / A 1.2 / N 1.2).
- // Complément au règlement concernant quelques règles d'architecture (Article U 2.5).
- // Complément au règlement concernant l'instauration de dispositions spécifiques pour les ICPE (installations classées pour l'environnement) en zone agricole.
- // Modification du périmètre, du programme et de certaines dispositions relatives à l'OAP4.





2 - Compatibilité de la modification n°1 avec les orientations du PADD et avec le SCOT

2.1 Compatibilité de la modification avec les orientations du PADD

Les corrections d'erreurs matérielles et les évolutions du règlement écrit sont compatibles avec les orientations du PADD.

Les évolutions de l'OAP n°4 dite de «Pré Sec» contiennent des modifications du périmètre, du plan de composition et du programme de construction.

Pour assurer l'équilibre financier de l'OAP n°4 qui est entrée en phase opérationnelle, il est nécessaire d'augmenter le nombre de logements pour passer de 60 à 90 logements.

Le programme global des logements à construire dans les OAP passe de 105 logements à 135 logements.

Cette augmentation reste compatible avec les orientations du PADD qui retient un objectif de construction de 144 logements pour l'ensemble de la commune. Les 10 logements à réaliser hors OAP interviendront dans les quelques dents creuses existantes.

Les différents objectifs poursuivis ne remettent pas en cause les orientations du PADD, la procédure de modification de droit commun peut être appliquée.

2.1 Compatibilité de la modification avec le SCOT

Consulté lors de la constitution du dossier de modification, monsieur d'Olivier ALEXANDRE de l'EP SCOT avait rendu un avis préalable dans un mail daté du 13 décembre 2022 :

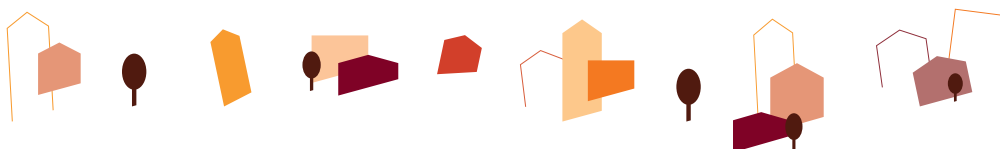
«J'ai pu regarder les éléments que vous m'avez envoyé, ainsi que les antécédents du dossier : PLU puis modification n°1 du PLU.

L'EP SCoT avait rendu un avis favorable lors de ces deux dernières étapes.

L'OAP de Pré Sec, s'était déjà vu adjoindre un nombre de logements en hausse dans la modification n°1, passant de 60 à 70 ; l'actuel projet consisterait à la passer à 90 logements et à réorganiser l'implantation des bâtiments, de part et d'autre du Chemin des Songes, plutôt que sur le seul tènement de l'actuelle scierie.

Les remarques ci-dessous sont formulées au regard d'une première lecture des orientations et objectifs du SCoT en matière de consommation d'espace et de localisation du développement; elles ne présument pas d'autres enjeux, notamment liés aux évolutions législatives et réglementaires.

Concernant le nombre de logements, je ne note pas a priori d'incompatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT, dans la mesure où ils ne conduisent pas à étendre les espaces urbanisables de la commune. Une partie de la zone d'équipement (Uep) sera transférée en 1AUb (puis Ub) mais cela représente environ 5500 m², ce qui ne me semble pas remettre en cause l'équilibre des espaces urbanisables de la commune, dont la surface était au PLU de 2019 nettement inférieure à ce que le SCoT rendait possible (8.7 ha inscrits au PLU, pour 10.5 ha octroyés par le SCoT). Il faudra prévoir d'explicitier cet enjeu et de mettre à jour ces chiffres

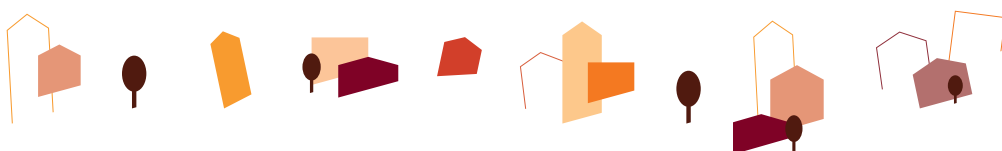


dans la notice de présentation de la modification.

L'ensemble est maintenu à l'intérieur des espaces potentiels du SCoT.

Concernant la réorganisation des bâtiments au sein de l'OAP, il ne me semble pas non plus relever d'incompatibilité avec le SCoT. Au titre de commentaires, il me semble y avoir un enjeu à maintenir les espaces verts et de loisir au Nord de la cité Pré-Sec, ce à quoi semble répondre le projet d'aménagement paysager de l'emprise actuelle de la scierie. Le maintien des prescriptions concernant le stationnement (au moins 1/3 en sous-sol) paraît aussi à ce titre, un enjeu pour limiter l'empiétement des espaces par les parkings.

De la même manière, sans savoir quel est l'avenir des bâtiments de la Grande Maison, il me semble important de soigner les vues qu'on y a depuis la RD523, au regard de leur dimension patrimoniale. A ce titre, le traitement du parking relais prévu au croisement me semble particulièrement à travailler ; je présume que ce parking a pour objectif de délester l'usage du parking de l'école par les futurs usagers de la gare de Tencin. Dans ce sens également, l'insertion de la future salle polyvalente, dont l'implantation est amenée à remonter au Nord du tènement, entre l'école et la Grande Maison, demandera une vraie réflexion, car plus compliquée dans cette OAP reconfigurée.»





3 - Corriger des erreurs matérielles

Légende :

Texte en vert : texte corrigé ou complété

RÈGLEMENT INITIAL

A 2.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Modalités de calcul du retrait :

Les règles énoncées ci-dessous s'appliquent à tout point de la construction.

Dans la zone A :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

RÈGLEMENT MODIFIÉ

A 2.3 Recul par rapport aux limites séparatives

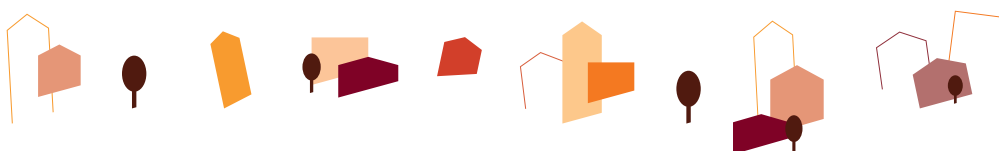
Modalités de calcul du retrait :

Les règles énoncées ci-dessous s'appliquent à tout point de la construction.

Dans la zone A :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport **à la limite séparative.**

Cette disposition vise à corriger une coquille puisque l'article A 2.3 concerne les limites séparatives non pas la limite de l'emprise des voies publiques.



RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LA LEGENDE DES PLANS

Les couleurs utilisées dans la légende pour les zone Uc et A ne correspondent pas avec les couleurs sur les plans. La modification corrige cette erreur matérielle :

- La couleur utilisée pour la zone UC est jaune et non le vert clair

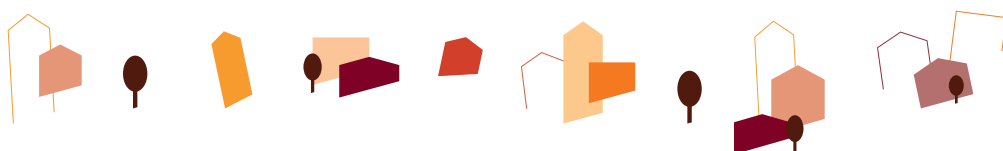
- La couleur utilisée pour la zone A est vert clair et non le blanc

Légende actuelle

| Légende | |
|-------------------------------------|---|
| Zones urbaines | |
| | Ua : secteur des noyaux urbains historiques. |
| | Ub : secteur destiné à l'habitat collectif dense et aux activités de services et de commerces de proximité. |
| | Uc : secteur destinés à l'habitat individuel moyennement dense. |
| | Uf : secteur destiné aux activités artisanales et commerciales. |
| | Uep : secteur destiné aux équipements publics. |
| | Uf : secteur d'infrastructure ferroviaire. |
| Zones à urbaniser | |
| | TAUb : secteur à urbaniser destiné à l'habitat collectif dense et aux activités de services et de commerces de proximité. |
| | TAUc : secteur à urbaniser destinés à l'habitat individuel moyennement dense et les petits collectifs. |
| Zones agricoles | |
| | A : secteur agricole. |
| Zones naturelles | |
| | N : secteur naturel. |
| | NI : secteur de la base de loisirs du lac des Martelles. |
| | Na : secteur d'accueil de la clientèle de la base de loisirs du lac des Martelles. |
| Règlements particuliers | |
| | zh : secteur concerné par une zone humide. |
| | Secteur concerné par des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP). |
| | Bâtiment patrimonial à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. |
| | Murs présentant un intérêt patrimonial à conserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. |
| | Secteurs de jardins à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. |
| | Arbres remarquables à conserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. |
| | Emplacement réservé. |
| | Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. |
| | Corridor écologique. |
| | Périmètre de protection immédiat |
| | Périmètre de protection rapproché |
| | Linéaire de préservation de la diversité commerciale |
| Prise en compte des risques | |
| | Bande de précaution de 50m à l'arrière des digues des torrents |
| Informations supplémentaires | |
| | Bâtiment non cadastré |

Légende modifiée

| Légende | |
|-------------------------------------|---|
| Zones urbaines | |
| | Ua : secteur des noyaux urbains historiques. |
| | Ub : secteur destiné à l'habitat collectif dense et aux activités de services et de commerces de proximité. |
| | Uc : secteur destinés à l'habitat individuel moyennement dense. |
| | Uf : secteur destiné aux activités artisanales et commerciales. |
| | Uep : secteur destiné aux équipements publics. |
| | Uf : secteur d'infrastructure ferroviaire. |
| Zones à urbaniser | |
| | TAUb : secteur à urbaniser destiné à l'habitat collectif dense et aux activités de services et de commerces de proximité. |
| | TAUc : secteur à urbaniser destinés à l'habitat individuel moyennement dense et les petits collectifs. |
| Zones agricoles | |
| | A : secteur agricole. |
| Zones naturelles | |
| | N : secteur naturel. |
| | NI : secteur de la base de loisirs du lac des Martelles. |
| | Na : secteur d'accueil de la clientèle de la base de loisirs du lac des Martelles. |
| Règlements particuliers | |
| | zh : secteur concerné par une zone humide. |
| | Secteur concerné par des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP). |
| | Bâtiment patrimonial à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. |
| | Murs présentant un intérêt patrimonial à conserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. |
| | Secteurs de jardins à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. |
| | Arbres remarquables à conserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. |
| | Emplacement réservé. |
| | Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. |
| | Corridor écologique. |
| | Périmètre de protection immédiat |
| | Périmètre de protection rapproché |
| | Linéaire de préservation de la diversité commerciale |
| Prise en compte des risques | |
| | Bande de précaution de 50m à l'arrière des digues des torrents |
| Informations supplémentaires | |
| | Bâtiment non cadastré |





4 - Faire évoluer le règlement écrit sur certains points pour apporter des précisions et améliorer son interprétation

RÈGLEMENT INITIAL

U 1.2 / 1AU 1.2 / A 1.2 / N1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

...

Risques naturels :

Les secteurs identifiés par le PPR multirisques approuvé le 02 août 2007 et par le PPR inondation «Isère amont» approuvé le 30 juillet 2007 comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique du PLU. Il convient de se référer au règlement des PPR joints en annexes du PLU pour connaître les prescriptions et recommandations qui s'appliquent.

- Trame pointillée peu dense : zone « bleue » du PPR, constructible sous condition.
- Trame pointillée dense : zone « rouge » du PPR, inconstructible.

Dans les bandes de précaution de 50 mètres à l'arrière des torrents endigués, les dispositions réglementaires de la zone RT du PPR s'appliquent.

Risques sismiques : la commune est classée en zone de risque sismique niveau 4

La commune est traversée par de nombreux fossés et chantournes qu'il convient de protéger, de pérenniser et d'entretenir.

Dans cet objectif une nouvelle disposition instaure une marge d'espace libre de part et d'autres de ces ouvrages.

RÈGLEMENT MODIFIÉ

U 1.2 / 1AU 1.2 / A 1.2 / N1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

...

Risques naturels :

Les secteurs identifiés par le PPR multirisques approuvé le 02 août 2007 et par le PPR inondation «Isère amont» approuvé le 30 juillet 2007 comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique du PLU. Il convient de se référer au règlement des PPR joints en annexes du PLU pour connaître les prescriptions et recommandations qui s'appliquent.

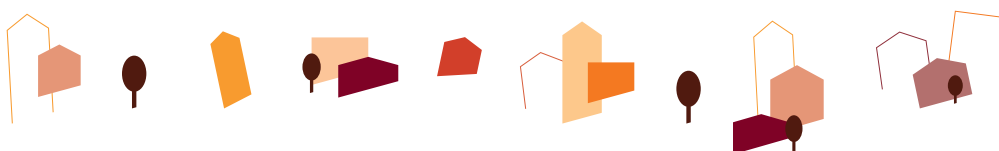
- Trame pointillée peu dense : zone « bleue » du PPR, constructible sous condition.
- Trame pointillée dense : zone « rouge » du PPR, inconstructible.

Dans les bandes de précaution de 50 mètres à l'arrière des torrents endigués, les dispositions réglementaires de la zone RT du PPR s'appliquent.

Risques sismiques : la commune est classée en zone de risque sismique niveau 4

Canaux et chantournes :

Une bande de 4 mètres de part et d'autre des canaux et chantournes devra rester libre de construction et de passage.



RÈGLEMENT INITIAL

U 2.5 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures et couvertures :

Les toitures comporteront au moins 2 pans. Toutefois, il sera autorisé pour les extensions de l'habitation et les annexes accolées à la construction principale ou au mur d'enceinte, une toiture à un pan. La pente de toit sera comprise entre 45 et 90%. Toutefois, il sera autorisé pour les annexes des pentes plus faibles.

La toiture comprendra des dépassées d'au moins 40 cm et inférieures à 80 cm (excepté sur les façades édifiées en limite de propriété). Les sous faces de dépassées de toiture pourront être habillées par des planches larges et disposées parallèlement à la façade.

La couverture sera réalisée en tuiles de couleur rouge brun. Pour les vérandas de moins de 40m², des matériaux translucides pourront être autorisés. Les tuiles à rabat en rive seront de préférence évitées.

A l'exception du secteur Ua, les toitures végétalisées sont admises.

Cette disposition précise le type de toiture autorisé pour les abris de jardin.

L'objectif est de conserver une harmonie dans le traitement de la toiture de la construction principale et des annexes.

RÈGLEMENT MODIFIÉ

U 2.5 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures et couvertures :

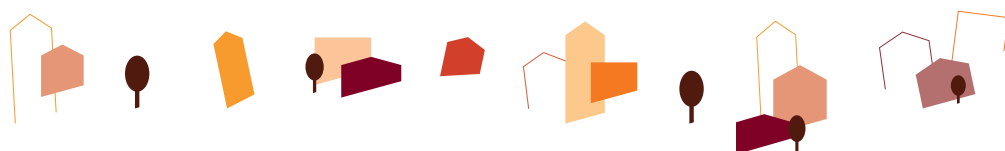
Les toitures comporteront au moins 2 pans. Toutefois, il sera autorisé pour les extensions de l'habitation et les annexes accolées à la construction principale ou au mur d'enceinte, une toiture à un pan. La pente de toit sera comprise entre 45 et 90%. Toutefois, il sera autorisé pour les annexes des pentes plus faibles.

La toiture comprendra des dépassées d'au moins 40 cm et inférieures à 80 cm (excepté sur les façades édifiées en limite de propriété). Les sous faces de dépassées de toiture pourront être habillées par des planches larges et disposées parallèlement à la façade.

La couverture sera réalisée en tuiles de couleur rouge brun. Pour les vérandas de moins de 40m², des matériaux translucides pourront être autorisés. Les tuiles à rabat en rive seront de préférence évitées.

Pour les abris de jardin, les toitures d'aspect tuile sont autorisées.

A l'exception du secteur Ua, les toitures végétalisées sont admises.



RÈGLEMENT INITIAL

U 2.5 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Façades :

Les bois apparents respecteront la tonalité générale du site urbain : la teinte foncée sera privilégiée.

Le recouvrement de la façade en bardage bois est autorisé. Il sera utilisé de préférence de larges planches.

Le bardage devra faire l'objet d'une composition de façade.

Les enduits seront réalisés dans les règles de l'art. Les finitions devront être soit frottées, grattées, lissées ou écrasé. Les enduits seront de préférence de teinte claire. Les couleurs vives sont interdites.

Les menuiseries seront d'aspect bois de type dauphinois à cadre. Les volets roulants sont interdits sauf si le bloc est encastré et non visible sur la façade extérieure.

Les enseignes commerciales sont soumises à autorisation préalable. Les couleurs et dimensions devront s'intégrer dans l'environnement architectural.

Les volets roulants sont interdits dans le secteur Ua.

Cette disposition précise les modalités de réalisation des volets roulants

L'objectif est de faciliter la mise en confort des constructions existantes..

RÈGLEMENT MODIFIÉ

U 2.5 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Façades :

Les bois apparents respecteront la tonalité générale du site urbain : la teinte foncée sera privilégiée.

Le recouvrement de la façade en bardage bois est autorisé. Il sera utilisé de préférence de larges planches.

Le bardage devra faire l'objet d'une composition de façade.

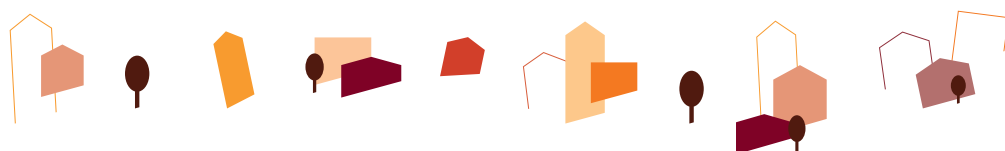
Les enduits seront réalisés dans les règles de l'art. Les finitions devront être soit frottées, grattées, lissées ou écrasé. Les enduits seront de préférence de teinte claire. Les couleurs vives sont interdites.

Les menuiseries seront d'aspect bois de type dauphinois à cadre. Les volets roulants sont interdits sauf si le bloc est encastré et non visible sur la façade extérieure.

Les enseignes commerciales sont soumises à autorisation préalable. Les couleurs et dimensions devront s'intégrer dans l'environnement architectural.

Pour les rénovations, le bloc peut être encastré sous le linteau.

Les volets roulants sont interdits dans le secteur Ua.



RÈGLEMENT INITIAL

U 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites et emprises publiques

Modalités de calcul du retrait :

Les règles énoncées ci-dessous s'appliquent à tout point de la construction.

Dans le secteur Ua : les constructions à édifier pourront être implantées :

- soit sur la limite d'emprise publique,
- soit en continuité de la façade sur rue du bâtiment existant situé sur une parcelle mitoyenne.

Dans le secteur Ub et Ui : les constructions à édifier devront être implantées avec un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de l'avenue du Grésivaudan (RD n° 523) et avec un recul de 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

Dans le secteur Uc et Uep : les constructions à édifier pourront être implantées jusqu'à la limite d'emprise publique.

U 2.6 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le secteur Ua : pour favoriser l'infiltration des eaux de pluies dans la parcelle, le coefficient d'imperméabilisation ne doit pas excéder 70% de la surface totale du tènement foncier concerné par la construction projetée.

Dans le secteur Ub et Uc : pour favoriser l'infiltration des eaux de pluies dans la parcelle, le coefficient d'imperméabilisation ne doit pas excéder 60% de la surface totale du tènement foncier concerné par la construction projetée.

...

RÈGLEMENT MODIFIÉ

U 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites et emprises publiques

Modalités de calcul du retrait :

Les règles énoncées ci-dessous s'appliquent à tout point de la construction.

Dans le secteur Ua : les constructions à édifier pourront être implantées :

- soit sur la limite d'emprise publique,
- soit en continuité de la façade sur rue du bâtiment existant situé sur une parcelle mitoyenne.

Dans les secteurs Ub, **Uc** et Ui : les constructions à édifier devront être implantées avec un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de l'avenue du Grésivaudan (RD n° 523) et avec un recul de 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

Dans le secteur Uep : les constructions à édifier pourront être implantées jusqu'à la limite d'emprise publique

U 2.6 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le secteur Ua : pour favoriser l'infiltration des eaux de pluies dans la parcelle, le coefficient d'imperméabilisation ne doit pas excéder 70% de la surface totale du tènement foncier concerné par la construction projetée.

Dans le secteur Ub et Uc : pour favoriser l'infiltration des eaux de pluies dans la parcelle, le coefficient d'imperméabilisation ne doit pas excéder 60% de la surface totale du tènement foncier concerné par la construction projetée.

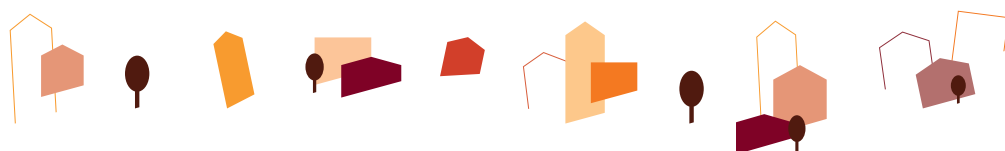
Les lotissement de plus de 5 lots devront comporter une proportion minimale de 10% d'espaces verts communs.

...

Dans un souci d'harmonisation des règles de recul par rapport à la RD523 entre les différentes zones du PLU, le recul de la zone UC est porté à 20 mètres de l'axe, comme pour les zones UD et Ui

Le PLU de 2006 prévoyait une disposition imposant une obligation d'espaces verts communs dans les lotissements. Par oubli, cette règle n'a pas été reprise dans le PLU de 2020.

Au regard de la réduction de la surface des lots à bâtir, la municipalité juge important de réintroduire cette règle afin de conserver un minimum d'espaces verts dans les opérations, notamment pour lutter contre les îlots de chaleur.



RÈGLEMENT INITIAL

U 2.7 - Stationnement

| Destination de la construction | Aires de stationnement à prévoir |
|---|--|
| Logement | 1 place de stationnement fermé par logement dont la surface de plancher est inférieure à 40m ² . 2 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 40m ² et 120m ² , dont au moins une place fermée. Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 120 m ² : le nombre de stationnements à réaliser devra répondre aux besoins de l'opération à construire et comprendre au moins une place fermée. Il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. |
| Commerce et activités de service | Non réglementé |
| Bureau | 1 place par 25 m ² de surface de plancher |
| Hébergement hôtelier | Non réglementé |
| Restauration | Non réglementé |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Le nombre de stationnement sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et du fonctionnement particulier de l'équipement |

Dans les opérations de logements collectifs les stationnements réalisés en sous-sol et les stationnements de surface couverts ne devront pas être fermés.

Pour favoriser les déplacements doux, toute opération de logements collectifs devra prévoir en extérieur un système de stationnement pour les vélos.

En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.

La modification de droit commun complète les normes sur le stationnement avec des dispositions pour accueillir le stationnement des visiteurs. Il s'agit d'éviter le congestionnement des parkings dans les opérations futures.

RÈGLEMENT MODIFIÉ

U 2.7 - Stationnement

| Destination de la construction | Aires de stationnement à prévoir |
|---|--|
| Logement | 1 place de stationnement fermé par logement dont la surface de plancher est inférieure à 40m ² . 2 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 40m ² et 120m ² , dont au moins une place fermée. Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 120 m ² : le nombre de stationnements à réaliser devra répondre aux besoins de l'opération à construire et comprendre au moins une place fermée. Il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. |
| Commerce et activités de service | Non réglementé |
| Bureau | 1 place par 25 m ² de surface de plancher |
| Hébergement hôtelier | Non réglementé |
| Restauration | Non réglementé |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Le nombre de stationnement sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et du fonctionnement particulier de l'équipement |

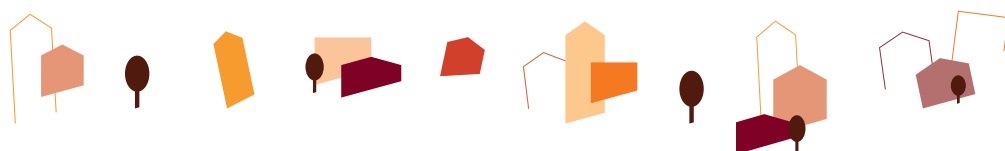
Dans les opérations de logements collectifs les stationnements réalisés en sous-sol et les stationnements de surface couverts ne devront pas être fermés.

Pour favoriser les déplacements doux, toute opération de logements collectifs devra prévoir en extérieur un système de stationnement pour les vélos.

En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.

Stationnement des visiteurs :

- Dans les lotissements, il sera exigé 1 place visiteur pour 3 lots.
- Dans les logements collectifs, il sera exigé 1 place visiteur pour 5 logements.



RÈGLEMENT INITIAL

A 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Pour les constructions existantes à usage d'habitation : l'aménagement dans le volume existant est autorisé. Seule une extension de 30% de la surface de plancher existante, limitée à 50 m² d'emprise au sol, est autorisée. Les annexes sont autorisées, à condition que l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 30 m² et qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15m de la construction principale. Les piscines sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15m de la construction principale.

Un local de gardiennage lié à une activité agricole peut être autorisé, dans la limite de 40m² de surface de plancher, à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation agricole.

RÈGLEMENT MODIFIÉ

A 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Pour les constructions existantes à usage d'habitation : l'aménagement dans le volume existant est autorisé. Seule une extension de 30% de la surface de plancher existante, limitée à 50 m² d'emprise au sol, est autorisée. Les annexes sont autorisées, à condition que l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 30 m² et qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15m de la construction principale. Les piscines sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15m de la construction principale.

Un local de gardiennage lié à une activité agricole peut être autorisé, dans la limite de 40m² de surface de plancher, à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation agricole.

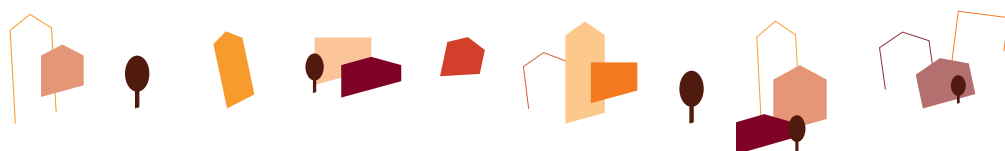
Les installations classées (ICPE) sont autorisées à condition :

- D'être compatibles avec le caractère et la vocation principale de la zone et l'habitat environnant.
- De ne pas générer pour le voisinage incommodités, insalubrités, ou nuisances (telles que bruits, odeurs ...).
- De ne pas être susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- D'être compatibles à leur ouverture comme à terme, avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs (pistes cyclables, chemins piétonniers et de promenade, stationnement ...).
- De présenter un volume et un aspect extérieur compatible avec le milieu environnant, notamment les vues sur les massifs environnants (Chartreuse, Belledonne, vallée du Grésivaudan,..) qui participent à l'attractivité de la commune.

La commune a engagé une réflexion sur les modalités d'implantation des ICPE (installations classées pour l'environnement) dans la zone agricole.

Certaines ICPE peuvent présenter des contraintes non négligeables pour le voisinage.

Il est souhaitable de préciser certaines règles qui permettent d'encadrer les modalités d'implantation de ces installations.



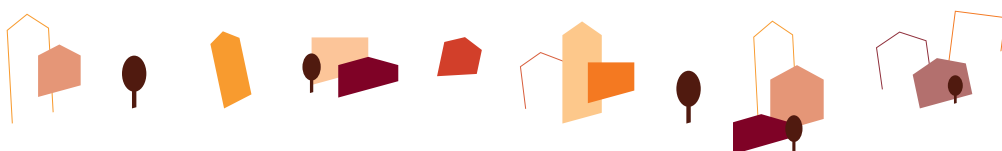
Par ailleurs elles seront implantées à une distance :

- Au moins égale à 200 m par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLU pour les ICPE soumises à déclaration.
- Au moins égale à 200 m par rapport aux habitations existantes à l'est de la voie ferrée pour les ICPE soumises à déclaration
- Au moins égale à 300 m par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLU pour les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation.
- Au moins égale à 300 m par rapport aux habitations existantes à l'est de la voie ferrée pour les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation.
- Au moins égale à 300 m par rapport un établissement recevant du public (distance calculé du point le plus proche de chaque bâtiment.
- Les ICPE qui présentent un risque explosif devront être implantées à l'ouest de la voie ferrée.

Protection des eaux superficielles et souterraines

Les aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence de dégrader l'état des eaux superficielles ou souterraines. Sont autorisées les installations (ICPE):

- Qui observent un retrait de 50 m par rapport à la zone humide cartographiée A-Zh, afin de créer une zone tampon entre l'installation et le milieu naturel à protéger, préservant ainsi la biodiversité et les continuités écologiques.
- Qui observent un retrait de 50 m par rapport à une zone de captage.
- Qui observent un retrait de 50 m par rapport au réseau des fossés, canaux, chantournes et rivières.



RÈGLEMENT INITIAL

A 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès ...).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être mutualisés.

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privée dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage des ordures ménagères ou le déneigement.

La commune a engagé une réflexion sur les modalités d'implantation des ICPE (installations classées pour l'environnement) dans la zone agricole.

Certaines peuvent présenter des contraintes non négligeables pour le voisinage.

Il est souhaitable de préciser certaines règles qui permettent d'encadrer les modalités d'implantation de ces installations.

RÈGLEMENT MODIFIÉ

A 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès ...).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

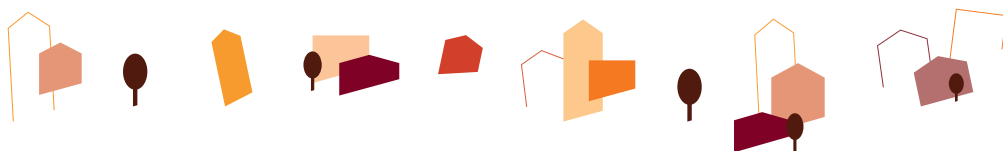
Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être mutualisés.

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privée dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage des ordures ménagères ou le déneigement.

Les installations (ICPE) doivent être compatibles avec les accès et les usages existants. Sont autorisées les installations :

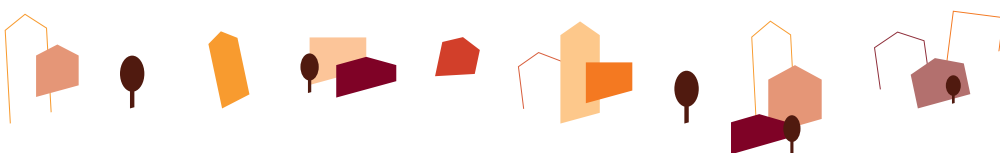
- Qui permettent des accès sur la voie publique ne présentant pas de risques pour la sécurité des usagers (calibrage de la voirie trop étroit pour croisement aisé,

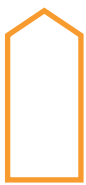


virage avec manque de visibilité, carrefours de routes, passage à niveau, déclivité trop importante de l'accès...).

- Qui n'entraînent pas de conflits d'usage de voiries en raison de leur implantation.

- Qui permettent un double accès aisé et sécurisé pour les secours.





5 - Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 (secteur de Pré Sec)

L'OAP4 de Pré Sec est entrée dans une phase pré-opérationnelle dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage publique.

La commune a engagé l'acquisition du foncier et elle s'est adjointe les services d'un aménageur à qui elle délèguera la réalisation opérationnelle.

Des réflexions plus fines que celles définies dans le PLU de 2020 ont été conduites. Il s'avère que le PLU a besoin d'évoluer sur 3 aspects :

- Le programme de constructions est fixé à 90 logements au lieu de 60 logements dans l'objectif de répondre à un marché sous tension et de réduire le déséquilibre financier du projet.

- le périmètre de l'OAP et le zonage doivent être modifiés pour prendre en compte le nouveau scénario d'aménagement

- L'obligation de réalisation de parkings souterrains (parkings enterrés ou en RDC des bâtiments) est précisée : 75% minimum des besoins en stationnement.

L'objectif est de conserver un maximum d'espaces verts sur les terrains non bâtis afin de lutter contre les îlots de chaleur grâce à une végétalisation importante et pour limiter l'impact visuel des parkings de surface.

MODIFICATION DE LA SYNTHÈSE DES OAP

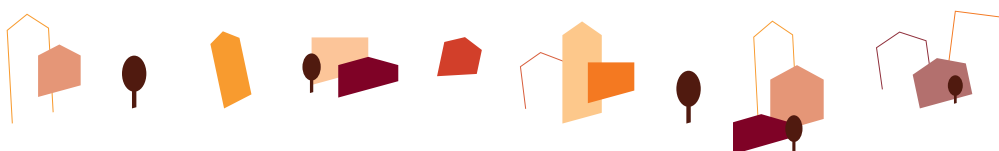
Le tableau de synthèse est modifié pour prendre en compte l'évolution du programme de construction de l'OAP4.

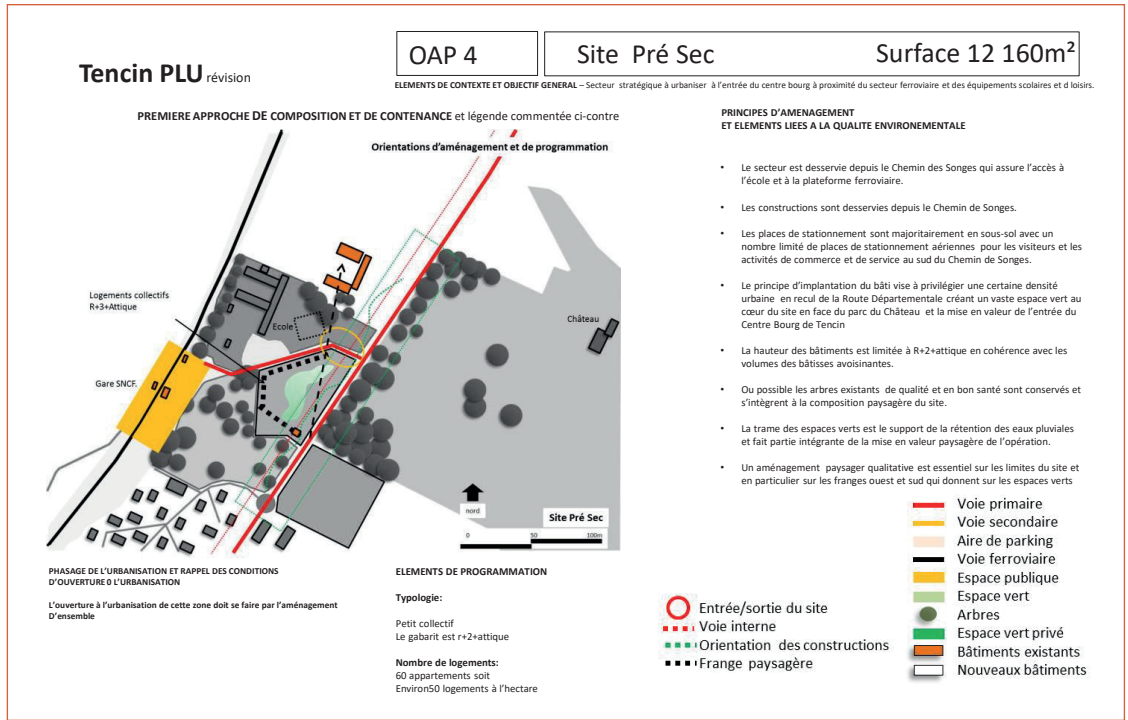
| | Dénomination | Surface du secteur destinée aux programmes de logements | Nombre de logements estimé | Densité (logt/ha) | Part minimale des logements sociaux | Nbre de logts sociaux |
|--------------|---------------|---|----------------------------|-------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| OAP 1 | En Gallant | 8 500 | 14 | 17 | 20% | 4 |
| OAP 2 | Les Béalières | 10 600 | 15 | 14 | 20% | 3 |
| OAP 3 | Le Martinet | 5 000 | 16 | 32 | 20% | 3 |
| OAP 4 | Prés Sec | 13 200 | 60 | 46 | 20% | 9 |
| TOTAL | | 37 300 | 105 | 28 | | 19 |

Tableau de synthèse PLU initial

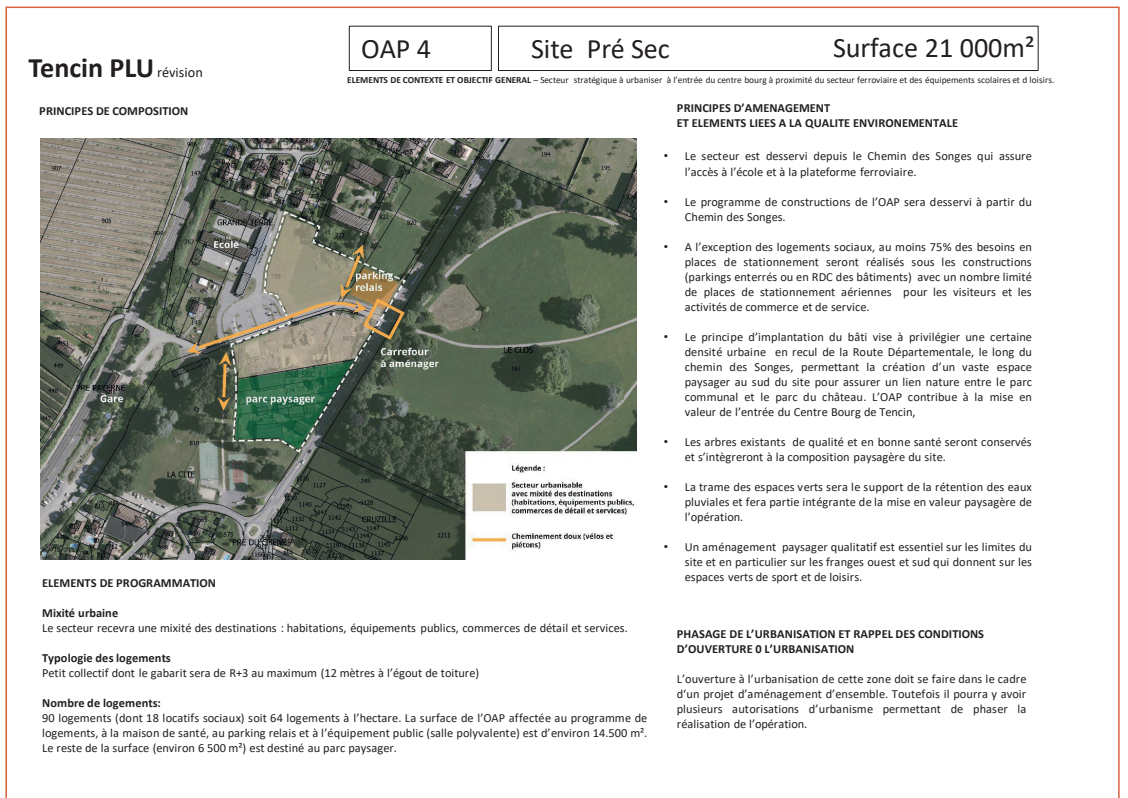
| | Dénomination | Surface du secteur destinée au programme de logements | Nombre de logements estimé | Densité (logt/ha) | Part minimale des logements sociaux | Nbre de logts sociaux |
|--------------|---------------|---|----------------------------|-------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| OAP 1 | En Gallant | 8 500 | 14 | 17 | 20% | 4 |
| OAP 2 | Les Béalières | 10 600 | 15 | 14 | 20% | 3 |
| OAP 3 | Le Martinet | 5 000 | 16 | 32 | 20% | 3 |
| OAP 4 | Prés Sec | 14 500 + 6 500 pour le parc | 90 | 64 | 20% | 18 |
| TOTAL | | 38 600 + 6 500 pour le parc | 135 | 35 | | 28 |

Tableau de synthèse PLU modifié

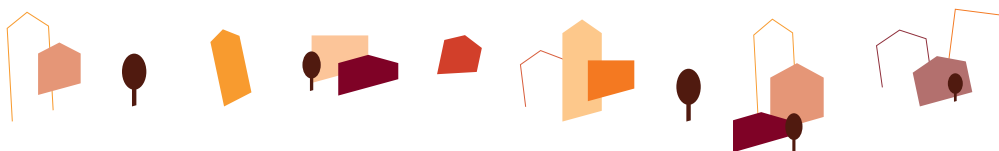


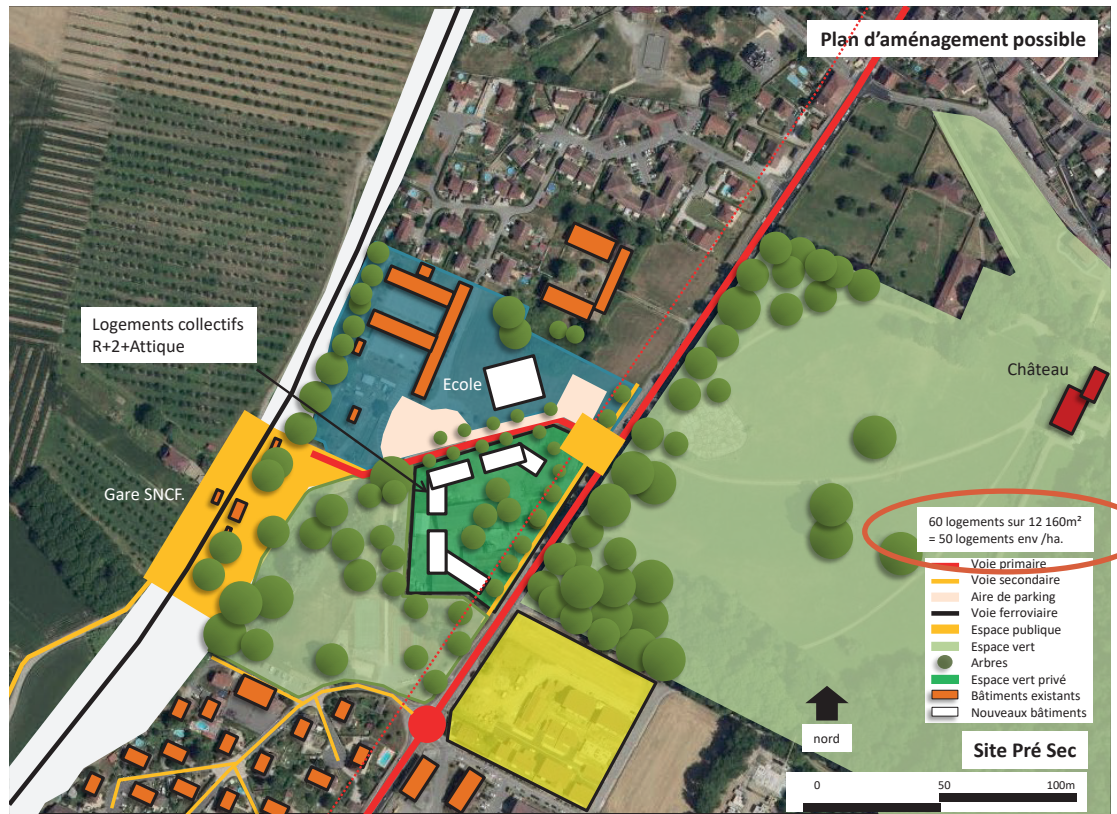


OAP PLU initial



OAP PLU modifié

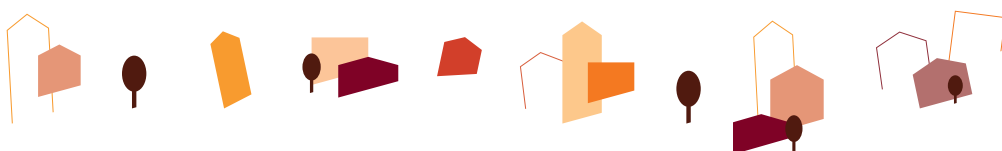


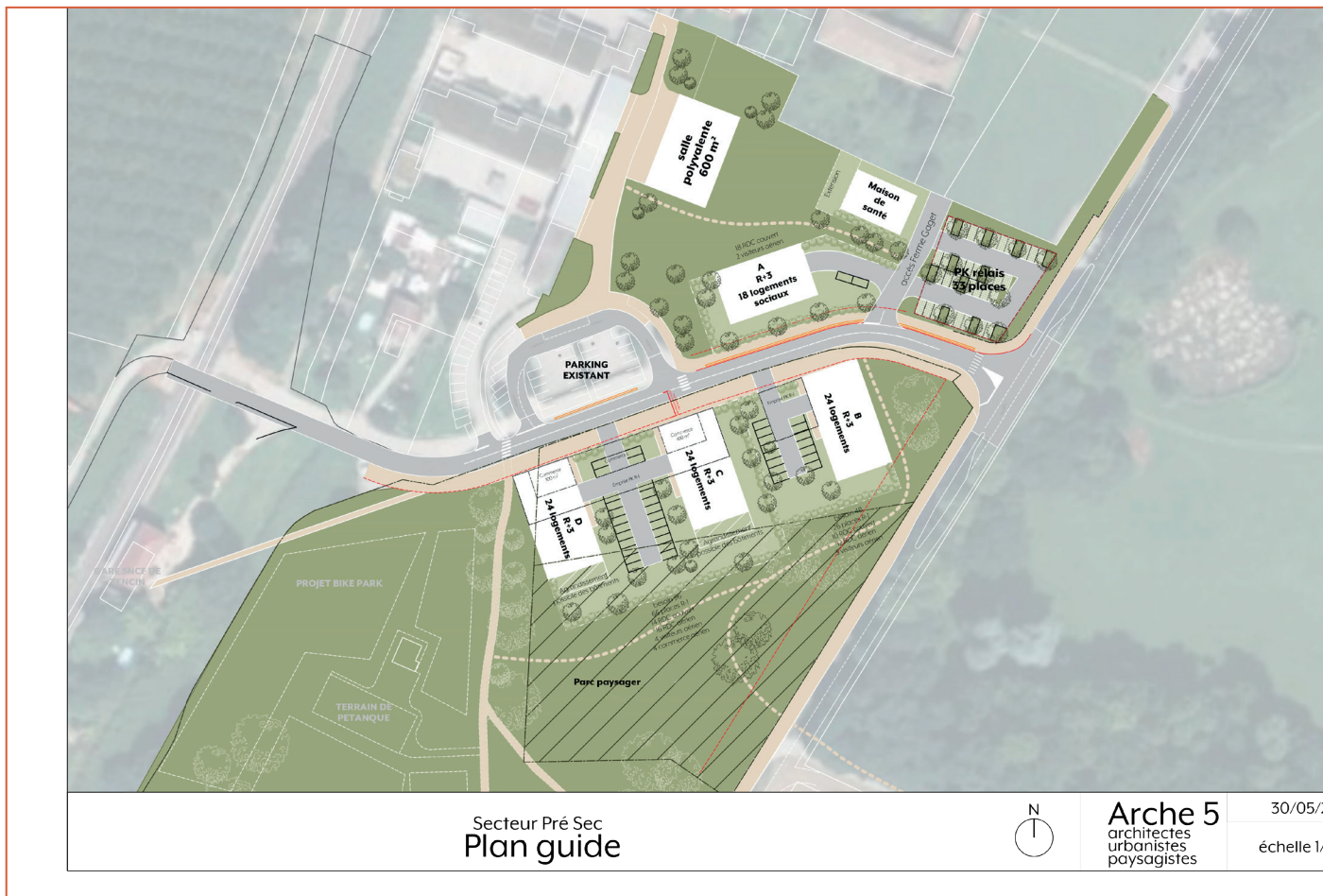


OAP PLU initial - scénario d'aménagement

La commune a engagé, avec l'assistance de bureaux d'études, des études de faisabilité techniques, financières et de conception pré-opérationnelle sur le secteur.

A ce stade de la réflexion, la commune a retenu un scénario préférentiel.





OAP PLU modifié - scénario d'aménagement retenu

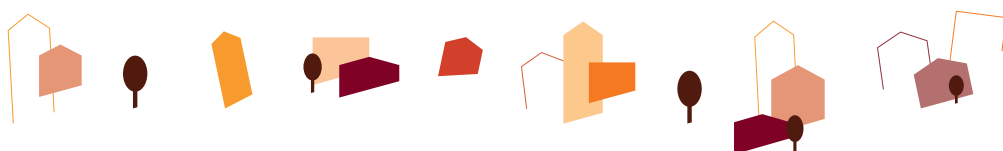
Justification des nouvelles orientations retenues pour l'OAP de Pré Sec

1 - Un contexte communal spécifique qui justifie un ajustement du programme de construction initial.

Les dynamiques locales du territoire du marché du logement se sont accentuées par rapport au précédent PLH : vieillissement de la population en hausse constante, prix immobiliers et fonciers de plus en plus élevés, manque de logements abordables, manque de petits logements, etc.

Certaines communes du Grésivaudan affichent un objectif PLH supérieur aux prescriptions fixées par le SCoT, notamment du fait de leur localisation à proximité d'un pôle principal ou de leur caractéristique de commune de vallée avec peu de risques naturels. C'est le cas de Tencin.

Dans le précédent PLH Tencin affichait un objectif trois fois supérieur aux prescriptions du SCoT (138 logements au lieu de 44 prescrits par rapport à la population de 2013). Dans le projet de PLH 2024-2029, l'objectif de la commune reste supérieur au SCoT mais dans une moindre mesure (143 au lieu de 77, soit un peu plus du double par rapport à la prescription



du SCoT).

En favorisant le développement du logement, cela a permis à Tencin de presque doubler sa population entre 2013 et 2020. La commune a ainsi enregistré la plus forte croissance démographique du territoire sur cette période (+76,6 %).

Par ailleurs la commune a bien réalisé son objectif qui n'était pas surévalué au regard du bilan de la production : +134 nouveaux logements (neuf et reprise de l'existant). Au niveau de la production sociale, l'objectif 2013-2018 était de 36 logements. Il a été réalisé pour moitié avec 18 logements sociaux livrés. Dans le projet PLH, l'objectif de production sociale de la commune est légèrement inférieur : 23 logements sociaux.

Tencin compte 90 logements sociaux au 1er janvier 2022, soit 1,8 % du parc social du Grésivaudan, et 2,2 % du parc social des communes de vallée (parc social Grésivaudan : 4 885 logements / parc social dans la vallée : 4 002 logements).

La production de logement social est au cœur du projet de PLH. Dans le précédent PLH, 37 communes affichaient un objectif de production sociale et 22 de ces communes n'ont réalisé aucun logement social. Au regard du bilan de la production sociale réalisée, le futur PLH fixe un objectif de logements sociaux à seulement 23 communes, principalement situées dans la vallée. Ces objectifs sont ainsi mieux répartis sur le territoire et localisés à proximité des polarités et des réseaux de transports.

Tencin fait partie des communes qui porte le développement local de l'habitat et contribue le plus à la croissance démographique alors que plusieurs communes de la vallée sont contraintes dans leurs possibilités d'aménagement et ne peuvent pas accueillir de nouveaux logements et donc de nouveaux ménages.

Ce contexte de tension immobilière sur la commune couplé à la perspective de la réouverture de gare, mitoyenne au projet, programmée à l'horizon 2035, plaident pour une réévaluation du nombre de logements.

L'opération accueillera 90 logements dont 18 logements sociaux alors que le programme initial prévoyait 60 logements dont 9 logements sociaux

2 - Une opération de renouvellement urbain qui ne consomme pas d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)

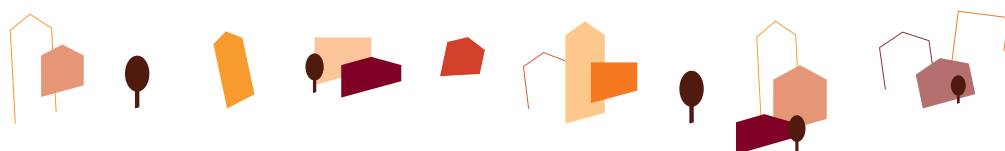
Le secteur d'aménagement couvert par l'OAP4 porte, pour la partie située au sud du chemin des Songes, sur la requalification d'une friche industrielle. La reconversion de la friche sera sans incidences sur la consommation d'ENAF.

Le secteur situé au nord du chemin des Songes est constitué de terrains vierges, non bâtis, localisés en dent creuse entre la scierie, l'école et la ferme Gaget. Cette localisation enclavée au milieu des urbanisations n'est pas favorable à un usage agricole. Cependant au regard de leur surface relativement importante (environ 0,8 ha) ces terrains sont comptabilisés comme des ENAF.

Cette consommation d'ENAF sera toutefois compensée par la renaturation de l'emprise de la scierie pour une surface d'environ 0,65 ha et par le reclassement dans le parc (zone Uep) d'environ 1.000m² (partie de parcelle n°810 précédemment classée en zone 1AUb).

3 - Renforcer un secteur stratégique au cœur de la commune

L'OAP a pour objet de requalifier un secteur aujourd'hui dégradé. Ce secteur bénéficie d'une situation privilégiée à proximité de la gare dont la réouverture est programmée dans quelques années, à proximité de l'école et des équipements sportifs, à proximité des commerces. Tous ces éléments sont autant d'atouts qui militent pour la valorisation du site.



4 - Un parc urbain qui est agrandi

Le parti d'aménagement retenu prévoit de renaturer l'emprise de l'ancienne scierie pour participer à l'agrandissement du parc public. La surface concernée couvre environ 6.500 m². La création de cet espace de nature permettra de créer une continuité verte entre le parc communal existant et le parc du château.

4 - Une implantation des constructions qui préserve les cônes de vue sur le paysage lointain

L'implantation des constructions, notamment les 3 immeubles situées sur la plateforme de dépôt de l'ancienne scierie, sont orientés de façon à préserver des perspectives sur le grand paysage (le massif de Chartreuse, le parc du Château et Belledonne).

5 - Une gestion optimisée des stationnements

Le plan de composition a été étudié de façon à minimiser l'impact des stationnements.

Ainsi les stationnements pour les équipements publics existants (école) et futurs (salle polyvalente) sont mutualisés sur les emprises des stationnements existants.

Pour les logements, les stationnements seront réalisés dans une proportion minimale de 75% en RDC des bâtiments et/ou en souterrain.

Les places en surface seront destinées aux visiteurs et aux commerces.

Un parking relais est prévu pour les besoins du quartier, des nouvelles mobilités (covoiturage) et de la maison de santé.

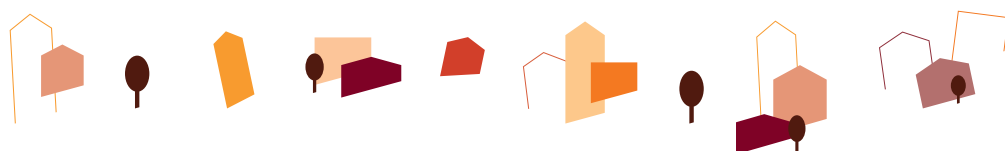
Un projet sans incidences sur les secteurs à enjeux environnementaux

Certains secteurs de la commune de Tencin présentent des enjeux environnementaux : réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones humides, pelouses sèches ...

Toutefois le site de l'OAP est éloigné de ces secteurs et n'aura pas d'incidences sur ces derniers.

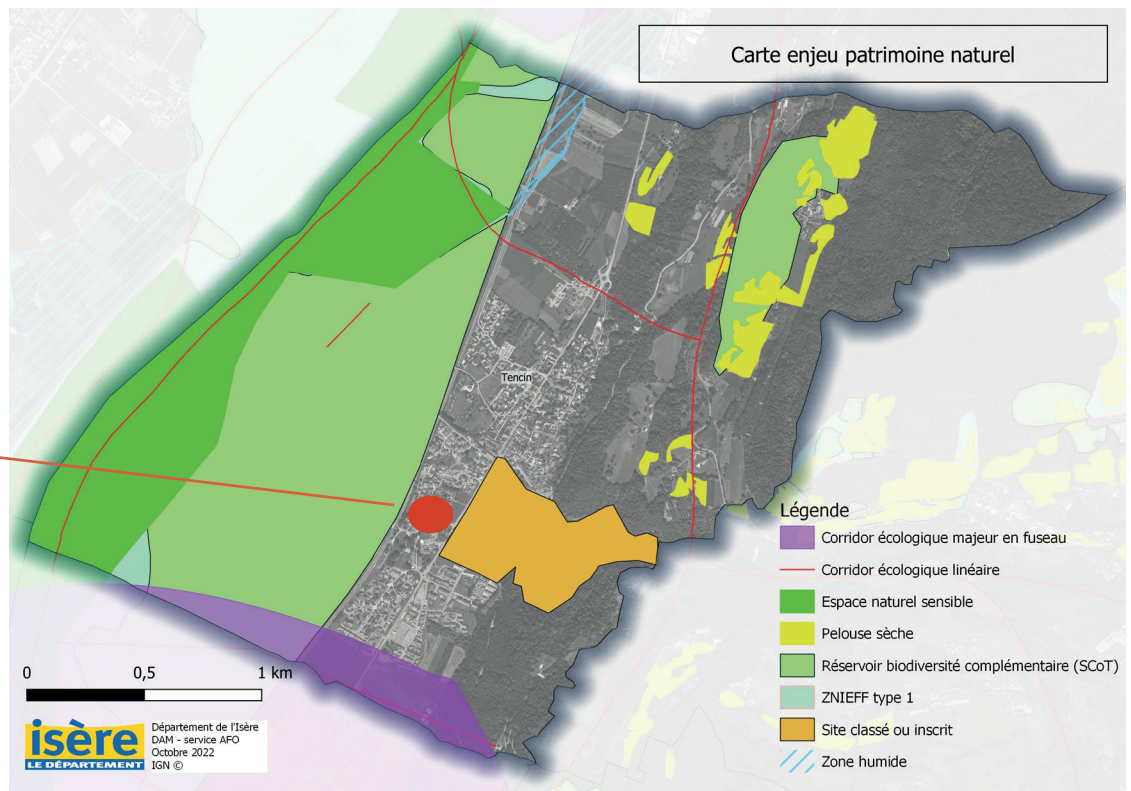
Le secteur de projet porté par l'OAP se développe en limite du château de Tencin. Le château ainsi que son parc sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 05/10/1946 et classés depuis le 05/12/1988. A ce titre, ce bâtiment et son parc font l'objet d'un périmètre de protection de 500 m.

Une étude d'intégration du projet dans son environnement paysager a été réalisée. Elle est jointe en annexe du rapport de présentation. Les propositions issues de cette étude permettent de concilier la protection des grandes lignes paysagères avec l'insertion d'un projet d'urbanisation.





Château de Monteynard



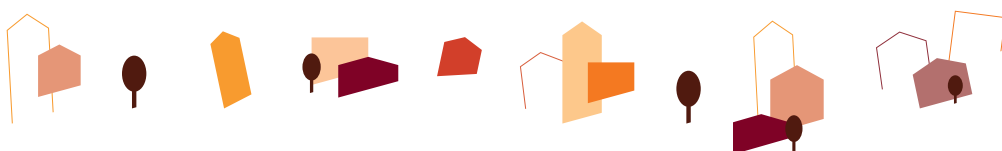
Localisation OAP 4

Bilan des surfaces

Le bilan de l'évolution des surfaces se solde par une augmentation de 0,7 ha de la zone 1AUB et une diminution de 0,7 ha de la zone Uep.

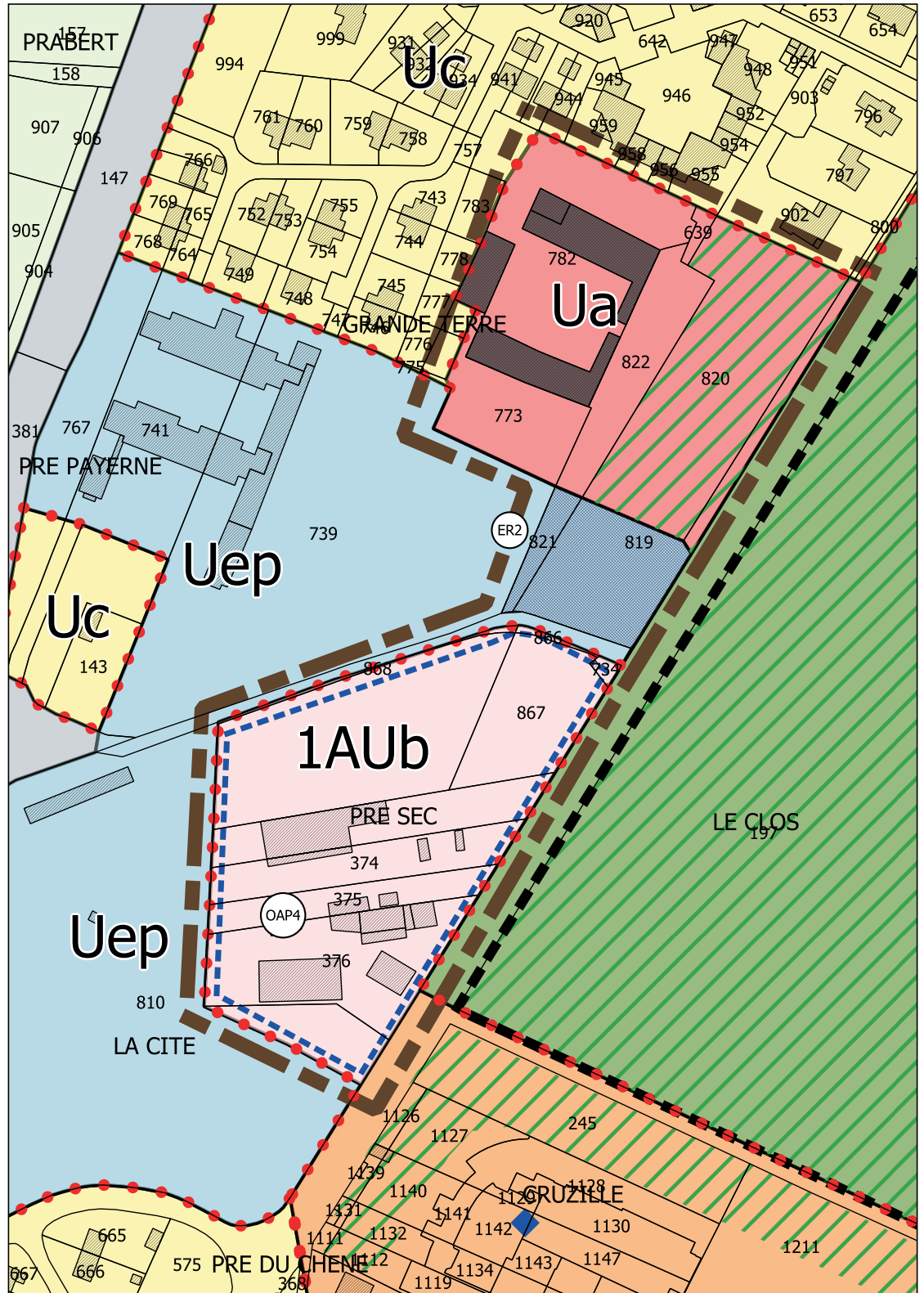
Le zonage des zones agricoles et naturelles n'est pas impacté par la modification de droit commun n°1.

La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) présente un bilan neutre puisque la consommation foncière induite par l'intégration dans la zone 1AUB des terrains situés au nord du chemin des Songes est compensée par la renaturation de l'ancienne scierie.

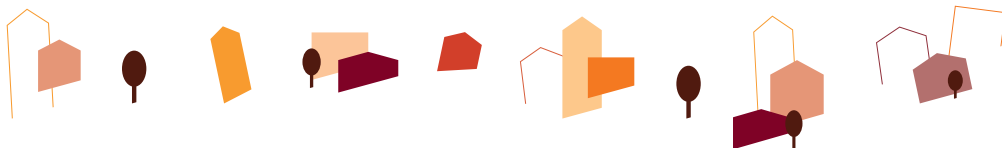




6 - Modifier le périmètre de la zone 1AUB qui correspond à l'OAP n°4 (secteur de Pré Sec)



Zone 1AUB - Zonage PLU 2020

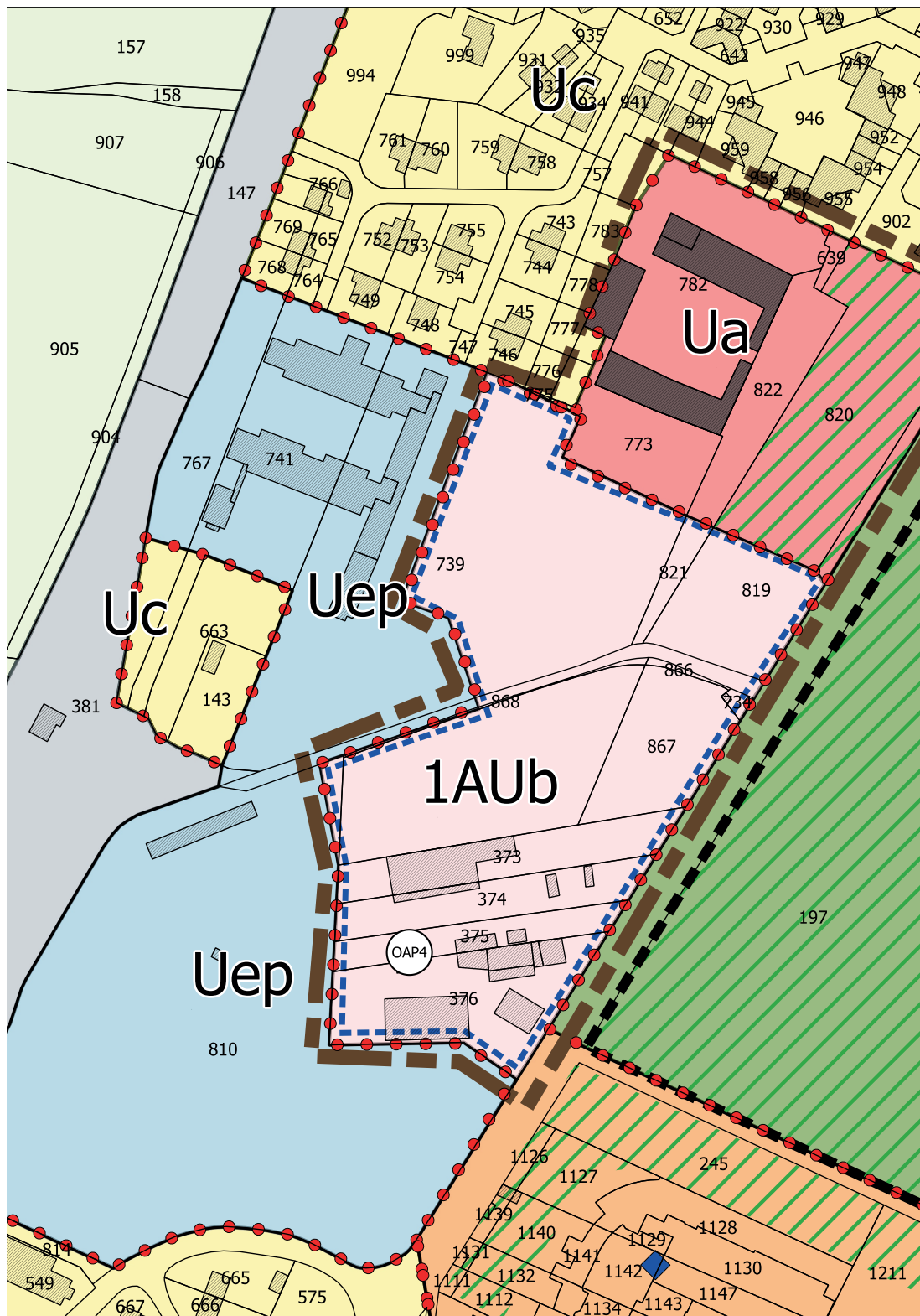


A la suite des études pré-opérationnelles, le scénario d'aménagement imaginé dans le PLU de 2020 a évolué.

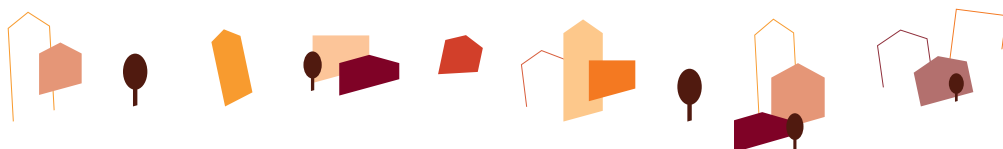
Sur les terrains situés au nord du chemin des Songes on pourrait imaginer la réalisation d'une salle polyvalente, de logements sociaux, d'une maison de santé. Ces terrains sont donc intégrés dans l'OAP et dans la zone 1Aub. Par ailleurs l'emplacement réservé n°2 ne justifie pas d'être maintenu dans la mesure où le foncier appartient à la commune.

A l'extrémité sud de la zone 1Aub, une petite partie de la parcelle communale numérotée 810 était intégrée dans le périmètre de l'OAP. A l'issue des études préalables, ce morceau de parcelle s'avère inutile au projet. Elle est reclassée en zone Uep

Par voie de conséquence de la modification du périmètre de la zone 1Aub, les périmètres de mixité sociale et de pôle préférentiel de développement sont également modifiés.



Zone 1Aub - Zonage PLU modifié





7 - Modifier le règlement écrit de la zone 1AUb (secteur de Pré Sec)

Règlement initial

Règlement modifié

Pour permettre une optimisation de l'opération stratégique de Pré Sec (situation en centralité, proximité de la gare ...), la hauteur est augmentée d'un niveau. Cette hauteur est calculé à partir de l'égout de toiture ou de l'acrotère afin de donner un peu plus de latitude dans le traitement architectural des toitures.

1AU 2.1 - Volumétrie des constructions

Dans le secteur 1AUb : la hauteur ne devra pas excéder 14 mètres.

Dans le secteur 1AUc : la hauteur ne devra pas excéder 11 mètres.

Tous secteurs :

- La hauteur des annexes est limitée à 3m si elles sont implantées au droit d'une limite séparative et à 4,5m si elles sont implantées en retrait.

- Les accès automobiles (portails, portes de garage ...) devront respecter, sauf impossibilité technique, un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique, soit tout autre dispositif permettant le stationnement d'un véhicule sans empiéter sur l'emprise de la voie.

1AU 2.7 - Stationnement

Logement :

1 place de stationnement fermé par logement dont la surface de plancher est inférieure à 40m².

2 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 40m² et 120m², dont au moins une place fermée.

Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 120 m² : le nombre de stationnements à réaliser devra répondre aux besoins de l'opération à construire et comprendre au moins une place fermée.

Il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

1AU 2.1 - Volumétrie des constructions

Dans le secteur 1AUb : la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres, calculée à l'égout de toiture pour une toiture à pente et à l'acrotère pour une toiture plate ou une toiture avec attique .

Dans le secteur 1AUc : la hauteur ne devra pas excéder 11 mètres.

Tous secteurs :

- La hauteur des annexes est limitée à 3m si elles sont implantées au droit d'une limite séparative et à 4,5m si elles sont implantées en retrait.

- Les accès automobiles (portails, portes de garage ...) devront respecter, sauf impossibilité technique, un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique, soit tout autre dispositif permettant le stationnement d'un véhicule sans empiéter sur l'emprise de la voie.

1AU 2.7 - Stationnement

En secteur 1AUc

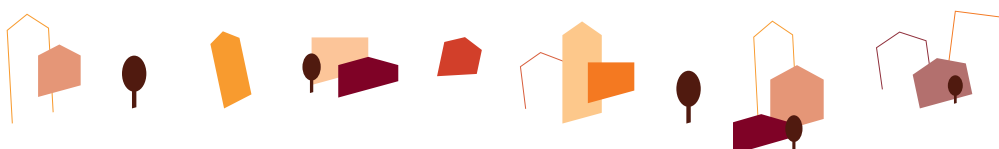
Logement :

1 place de stationnement fermé par logement dont la surface de plancher est inférieure à 40m².

2 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 40m² et 120m², dont au moins une place fermée.

Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 120 m² : le nombre de stationnements à réaliser devra répondre aux besoins de l'opération à construire et comprendre au moins une place fermée.

Il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.



En secteur 1AUb

Logement :

1 place de stationnement **fermé** par logement dont la surface de plancher est inférieure à 40m².

2 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 40m² et 120m², **dont au moins une place fermée.**

Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 120 m² : le nombre de stationnements à réaliser devra répondre aux besoins de l'opération à construire **et comprendre au moins une place fermée.**

Il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Au moins 75% des places de stationnement correspondant aux besoins des logements seront réalisées sous les constructions (parkings enterrés ou en RDC des bâtiments).

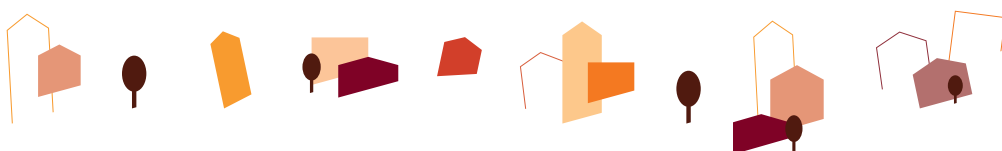
Des places de stationnement de surface complémentaires, destinées aux visiteurs, seront réalisées en respectant le ratio d'une place visiteur pour 10 logements.

Stationnement des vélos :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos sera créé en rez-de chaussé et directement accessible depuis l'extérieur. Il devra avoir une surface minimale de 1 m² par logement de 2 pièces ou moins et de 1.5 m² par logement de 3 pièces et plus.

Des arceaux à vélo seront prévus à l'extérieur des bâtiments pour sécuriser le stationnement des vélos des visiteurs.

Des règles de stationnement spécifiques à l'opération Pré Sec sont déclinées pour prendre en compte les résultats des études de faisabilité et la volonté de faciliter l'usage des mobilités douces (stationnement des vélos).





Vincent Biays

**217 rue Marcoz,
73000 Chambéry
vincent.biays@orange.fr
06 80 01 82 51**

Siret 335 214 698 0007B

APE 742A