

DÉPARTEMENT ISÈRE
COMMUNE DE LA TERRASSE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Novembre 2007

EXPOSE DES MOTIFS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a remplacé les plans d'occupation des sols (POS) par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, la modification du PLU est la procédure de droit commun pour faire évoluer le document.

La commune de La Terrasse a prescrit l'élaboration du PLU le 20 décembre 2001 et l'a approuvé le 22 septembre 2005.

A travers le PLU la commune a souhaité assurer la préservation d'un équilibre entre la maîtrise de l'urbanisation, la préservation des espaces agricoles, la protection des espaces naturels et des paysages et la prévention des risques naturels. Elle a également mis en place les outils permettant de favoriser un équilibre entre la forte pression foncière, les capacités du territoire et la préservation de son identité rurale.

Ces objectifs ont été traduits par les orientations suivantes inscrites dans le PADD :

- protéger durablement un environnement naturel de qualité et une activité agricole dynamique
- maîtriser le développement de l'urbanisation
- diversifier l'offre d'habitat pour favoriser un équilibre social
- anticiper le positionnement de futurs équipements publics
- favoriser le développement économique à l'intérieur du tissu urbain
- conforter l'offre de commerces et de services dans le centre bourg

Il est proposé aujourd'hui d'engager la procédure de modification du PLU, après avoir constaté trois adaptations à apporter, qui, conformément à l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Ces modifications concernent :

- le document graphique et le plan masse du lotissement du Mas 3
- la rédaction de l'article 11 de la zone UB ;
- la destination et la localisation de 2 emplacements réservés.

PRESENTATION DES MODIFICATIONS

Modification du plan masse du secteur du Mas 3

La zone UB portée au PLU comporte une sous zone Ubm correspondant au lotissement du Mas 3 dont les prescriptions sont définies par un plan masse, annexé au plan de zonage. Ce plan masse précise l'implantation des 10 maisons individuelles réalisées par le constructeur, et des 4 logements sociaux regroupés, situés en bordure de la zone d'espace vert.

Les 4 logements sociaux seront réalisés par le bailleur social ACTIS, qui a retenu le cabinet d'architectes ITEM, chargé de travailler sur une proposition de logements dits « de standard passifs », de haute qualité environnementale.

Il s'est avéré que le plan masse annexé au PLU présente quelques incompatibilités avec le projet :

- la construction de maisons passives nécessite une orientation plein sud des panneaux solaires
- la mise en place de puits canadiens, donc de prises d'air neuf est incompatible avec les gaz d'échappement qui se répandraient en cas de stationnement devant les maisons
- le stationnement tel que prévu dans le plan masse actuel est très complexe de part l'exiguïté de la parcelle (accéder en voiture aux garages et en repartir nécessite quatre à cinq manœuvres).

Ainsi, après avis de Monsieur l'Architecte Conseil de la DDE, à qui le projet a été soumis, il convient de modifier l'orientation des maisons afin de maximiser l'apport solaire et de supprimer l'effet de masque sur la première maison.

L'architecte d'ACTIS propose également de ramener les stationnements en limite de parcelle de façon à être contigus avec la voirie du lotissement, ce qui rendra possible le stationnement et réduira les nuisances sonores pour le voisinage.

Cette évolution du plan masse permettra de réaliser un projet cohérent au regard des objectifs de qualité environnementale que le bailleur s'est assignés :

- La modification de l'orientation des deux bâtiments est fondamentale pour atteindre les objectifs de consommation énergétique de 15 kwh/m²/an. Le plan masse actuel est caractérisé par une orientation non optimisée et la création de masques pour certains logements. Cette réorientation couplée à la simplification de la volumétrie apportera un gain essentiel sur le plan de la performance énergétique.
- La modification de l'orientation des maisons, permet en outre un alignement des toitures sur tout le lotissement, ce qui participe à créer une harmonisation et la perception d'une cohérence architecturale sur ce secteur.

L'emprise foncière destinée au projet de logements réalisés par ACTIS devra être élargie d'environ 119 m² pour disposer d'une place supplémentaire et d'accès direct aux jardins de chaque logement.

Le stationnement sera couvert par un auvent à toit plat et implanté en bordure de lot. En outre, pour pallier le manque de garages privés, de petits locaux de 6,40 m² seront aménagés.

Ils seront de volumétrie simple, à toiture plate, en structure légère recouverte de bardage en bois de pays et feront office de celliers et garages à vélos. Le PLU permet la réalisation de toitures terrasses qui participent à une composition architecturale d'ensemble cohérente. Le rapport de présentation du PLU souligne d'ailleurs que ces prescriptions doivent permettre d'ouvrir plus de possibilités d'expression aux architectures contemporaines.

Par ailleurs, le constructeur des 10 villas a demandé de modifier les zones d'emprise de 5 villas en les agrandissant légèrement, car la configuration actuelle permet la réalisation d'une surface habitable de 108 m² environ, alors que la demande s'oriente plutôt vers des surfaces de 115 m².

Les modifications concernent les lots n°1, 2, 4, 7 et 8.

Il est précisé que ni l'orientation, ni la hauteur des maisons ne seront modifiées par rapport au plan masse initial.

Incidence de la modification sur l'environnement

Réduction de l'espace vert central de 132 m².

Le positionnement des logements réalisés par Actis permettra de favoriser un meilleur ensoleillement du bâtiment situé en 2^{ème} rideau, ce qui favorisera une baisse de la consommation d'énergie.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à cette modification et précisé dans ses conclusions que l'évolution du projet de lotissement Le Mas 3 vise à un meilleur rendement énergétique des logements collectifs et une meilleure réponse à la demande des acheteurs de villas.

L'avantage énergétique surpasse la réduction marginale des espaces verts qui découle du changement d'orientation des bâtiments.

Cette évolution est en ligne avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2005, qui vise au développement de l'utilisation des énergies nouvelles. Elle impose de modifier le règlement pour permettre d'orienter les bâtiments en fonction du soleil et non de la voirie.

Le commissaire enquêteur a émis une réserve qui a été validée par le Conseil municipal :

Le plan masse du lotissement Le Mas 3 annexé au règlement doit faire apparaître le point de référence de mesure de la hauteur limite des façades, ainsi que sa cote

Modification du règlement :

L'article UB11 du règlement indique que « dans le secteur UBm, toute demande d'autorisation de travaux (déclaration de travaux et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions du plan masse annexé aux documents graphiques ». Or, le plan masse ne faisant pas état de prescriptions architecturales, le maintien de cet alinéa aurait pour effet de soustraire la zone UBm à toutes prescriptions architecturales. Il convient donc de supprimer cet alinéa afin de soumettre les constructions aux prescriptions architecturales du PLU.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti d'une réserve validée par le Conseil municipal : *rajouter deux alinéas au paragraphe concernant les pentes, couvertures et débords des toitures de l'article UB11 :*

** ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions qui favorisent l'utilisation de l'énergie solaire,*

** ni aux constructions réalisées dans le cadre d'un plan de masse annexé au PLU*

Précisions sur la destination de l'emplacement réservé n°3

L'emplacement réservé n°3 situé sur la parcelle A 554 pour partie est affecté dans le PLU à un cheminement piéton, au bénéfice de la commune.

Il convient de modifier la destination et d'inscrire « chemin piéton et véhicules pour désenclavement et passage d'engins de sécurité ».

Si la rue de l'Orme était passagèrement inaccessible, un accès provisoire pourrait être réalisé par la rue des Thermes, ce cheminement se prolonge par la rue de Chartreuse et la rue de l'Aulp du Seuil.

Incidence de la modification sur l'environnement
Néant

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable

Déplacement de l'emplacement réservé n°13

Pour des raisons de configuration de terrain (accès moins pentu à privilégier) et présence d'un chemin d'accès aux parcelles existant, il convient de déplacer l'emplacement réservé n°13 (avenue du Grésivaudan, face à la rue des 4 fontaines) de la partie en bordure sud vers la partie en bordure nord de la parcelle D 475.

La zone située sous l'emplacement réservé initial passe donc en UA et la zone située sous le nouvel emplacement, en AU.

Le déplacement de cet espace réservé permettra d'assurer sur la parcelle D475 la continuité du bâti en bord de rue, en cohérence avec le règlement de la zone UA ainsi qu'une meilleure accessibilité à la zone AU.

Incidence de la modification sur l'environnement
Néant

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable