

Commune d'Aiffres

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°2c

Approuvée le

Note de présentation

> Contexte

La commune d'Aiffres dispose d'un document d'urbanisme, Plan d'Occupation des Sols, depuis 1981. La révision de ce document a été prescrite le 26 mars 2009 et a permis de le transformer en Plan Local d'Urbanisme. Ce document a été approuvé le 3 juillet 2012. Une modification n°1 a été ensuite prescrite le 4 décembre 2012 et approuvée le 29 janvier 2013.

> Motif de la modification

La présente modification simplifiée prescrite le 6 juillet 2015 concerne l'adaptation du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux objectifs suivants :

- Article UB13 : indiquer une exception pour l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la Roussellerie, pour le calcul du pourcentage d'espaces verts à prévoir.
- Article AU2 : revoir la rédaction faisant référence à la surface minimale pour la réalisation d'une opération (1.5 hectares au lieu d'1 hectare 5) et indiquer une disposition particulière pour les « reliquats » de zone.
- Article UB2 : Prévoir la possibilité d'aménager un reliquat de parcelle inférieur à la surface minimale mentionnée au niveau des OAP (voir modification 2b).

> Intérêt du projet et justification

L'intérêt de ce projet de modification du règlement écrit est justifié par :

- **Concernant l'article UB13 sur la réalisation des espaces libres, aires de jeux, de loisirs et de plantations :**
La nécessité de revoir la rédaction de cette règle est liée à l'obligation de prévoir une part d'espaces verts dans le cadre des opérations d'aménagement de plus de 5 logements. Même si l'intérêt de cette règle n'est pas remis en question, car elle s'inscrit dans une démarche durable de limitation de l'imperméabilisation des sols, de reconstitution de continuités écologiques au sein des tissus construits ... il peut néanmoins s'avérer difficile de la mettre en place sur certains quartiers, comme par exemple le secteur de la Roussellerie. En effet, sur ce secteur, une grande zone naturelle, au sein du futur quartier a été définie au niveau de l'OAP et relayée également au niveau du zonage (zone N). Cependant, cette zone N, différenciée au sein de la zone UB, n'est pas forcément retenue dans le calcul du pourcentage d'espaces verts à prévoir au niveau de l'article UB13, suivant le projet proposé et son terrain d'assiette. Ainsi, spécifiquement pour le secteur de la Roussellerie, qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et qui prévoit, à terme, la création d'une grande zone naturelle centrale (type coulée verte), l'obligation de prévoir 10% d'espaces verts ne semble pas forcément justifiée (et pourrait même aller jusqu'à rendre difficile l'atteinte des objectifs de production de logements).

Extrait de l'article UB13 :

« Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 5 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble. »

- **Concernant l'article AU2 sur les occupations du sol soumises à conditions particulières :**

La nécessité de revoir la rédaction d'une partie de cet article relève d'une volonté de clarification et d'homogénéisation de cette règle, en lien avec la rédaction de l'article UB2 et également en adéquation avec la rédaction de l'orientation d'aménagement et de programmation de la Roussellerie.

En effet, au niveau de l'article UB2 (qui concerne également l'orientation d'aménagement et de programmation de la Roussellerie), il est indiqué : « *Dans le périmètre de cette orientation d'aménagement et de programmation, seules les opérations de plus d'1.5 hectares sont autorisées, sauf pour les opérations d'ensemble dédiées au logement social pour lesquelles la surface minimale est de 5000m².* »

Quant à la rédaction de l'article AU2, elle indique :

Extrait de l'article AU2 :

« *Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article AU1, sous réserve : - qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble de 1 hectare 50 minimum (telle qu'un lotissement, un groupement d'habitations, ou une zone d'aménagement concerté), sauf pour les opérations d'ensemble dédiées au logement social pour lesquelles la surface minimale est de 5000m².* »

Afin de limiter les incompréhensions et pour unifier la règle au niveau du règlement, il a été décidé de revoir l'article AU2 en indiquant le seuil d'1.5 hectare et non d'1 hectare 50.

De plus, une mention particulière est également ajoutée au niveau de l'article AU2 du règlement, concernant la possible urbanisation des éventuels reliquats de zone, à savoir :

« *Dans tous les cas, s'il en résulte des reliquats de zone, l'urbanisation de ces derniers est possible quelle que soit leur superficie, si et seulement s'ils respectent les principes présentés au niveau des orientations d'aménagement et de programmation et que cela ne compromet pas l'aménagement d'ensemble de chaque secteur.* »

- **Concernant l'article UB2 sur les occupations du sol soumises à conditions particulières :**

La nécessité de revoir la rédaction de cet article suit la logique de ne pas compromettre l'urbanisation des éventuels « reliquats » de zone, suite à l'urbanisation d'une opération d'ensemble.

En effet, l'article UB2 précise (en faisant référence aux orientations d'aménagement et de programmation) :

Extrait de l'article UB2 :

« Dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation Multi-Sites (voir dossier OAP : OAP n°9 multi-sites, à savoir : au niveau de Fief Chevalier – de la Haute Pierrière – d'Egoulevant – de la rue Victor Hugo et de la rue de Haut de la Roussellerie), seules sont autorisées les opérations d'ensemble de 5000m² minimum. »

« Au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5, sur le secteur de la Roussellerie : Dans le périmètre de cette orientation d'aménagement et de programmation, seules les opérations de plus d'1.5 hectares sont autorisées, sauf pour les opérations d'ensemble dédiées au logement social pour lesquelles la surface minimale est de 5000m². »

« Au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation n°4, sur le secteur du Petit Fief : sur la zone d'habitat, seules sont autorisées les opérations d'ensemble d'une surface minimale de 5000m². Cette disposition ne concerne pas les parcelles AD n° 118, 121 et 220.»

De la même manière que pour l'article AU2, il est proposé d'ajouter :

« Dans tous les cas, s'il en résulte des reliquats de zone, l'urbanisation de ces derniers est possible quelle que soit leur superficie, si et seulement s'ils respectent les principes présentés au niveau des orientations d'aménagement et de programmation et que cela ne compromette pas l'aménagement d'ensemble de chaque secteur. »

> Compatibilité avec le PADD

La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune, car elle s'inscrit au contraire dans les objectifs énoncés (*extraits du PADD du PLU en vigueur*) :

- **Concernant le fait de permettre l'urbanisation de reliquats de zones au niveau des zones UB ou des zones AU :**

Extrait du PADD :

Maîtriser le développement des zones bâties (éviter leur banalisation), en lien avec l'identité patrimoniale et en favorisant la mixité sociale

> Conforter la zone urbaine et les principaux hameaux, privilégier la densification :

L'urbanisation nouvelle comblera tout d'abord les espaces demeurant libres de constructions (appelés « dents creuses »), au sein des zones déjà urbanisées de la zone urbaine et de certains gros hameaux (...).

Investir ces « dents-creuses » permet d'étoffer et de renouveler ces principaux noyaux construits, sans en dénaturer les contours. C'est aussi l'occasion de repenser les liaisons entre les différentes zones pavillonnaires, afin de les faire communiquer et de penser la zone urbaine comme un ensemble et non comme une succession de micro-opérations repliées sur elles-mêmes, renforçant ainsi le lien social entre les habitants (ceux en place et les nouveaux arrivants).

> Garantir une modération des consommations des espaces naturels dans le projet de développement

Entre 1999 et 2011, Aiffres a consommé environ 48.6 hectares d'espaces naturels au profit de l'habitat.

Afin de respecter les objectifs fixés par le Grenelle II, la commune s'engage à limiter ou modérer la consommation de ses espaces naturels (surfaces agricoles, naturelles, forêts), notamment par le biais de l'encouragement à l'urbanisation des dents creuses.

La modification simplifiée permet d'urbaniser d'éventuels reliquats qui seraient créés suite à l'aménagement de certaines zones. L'idée est de maintenir le principe de prévoir, sur les secteurs concernés, des opérations d'ensemble répondant à une certaine superficie minimale (pour éviter l'urbanisation au « coup par coup »), tout en laissant ensuite la possibilité d'urbaniser des « reliquats » de zone (inférieurs à la superficie minimale demandée) et tout en respectant les principes des orientations d'aménagement et de programmation du secteur. Ceci s'inscrit dans une logique de densification qualitative et maîtrisée de l'existant.

- **Concernant le fait d'exclure le secteur de la Roussellerie de l'obligation de prévoir 10% d'espaces verts par rapport à la superficie d'assiette de l'opération :**

Cette modification n'entraîne pas d'atteinte à l'économie générale du PADD, d'autant que la création d'une zone N en cœur de quartier garantit la création d'espaces verts qualitatifs au sein du futur quartier.

> Conformité avec l'article L123-13 du Code de l'urbanisme

La modification simplifiée envisagée : (selon les articles L 123-13-1 et L 123-13-3 du code de l'urbanisme)

- Ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, mentionné au deuxième alinéa de l'article L 123-1 du Code de L'Urbanisme.

Voir les justificatifs au paragraphe précédent.

- Ne doit pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La présente modification n'impacte pas ces éléments.

- Ne doit pas comporter de graves risques de nuisances.

La présente modification ne présente pas de nuisances spécifiques.

> Prise en compte de l'environnement

Incidence de la modification du PLU sur l'environnement

Aucune nuisance particulière n'est attendue (autres que celles déjà présentes actuellement).

Les modifications effectuées au niveau du règlement du PLU n'augmenteront pas les incidences possibles sur l'environnement.

Le fait de permettre l'urbanisation de reliquat de zone va dans le sens de la densification et de la compacité bâtie. Les secteurs concernés sont intégrés au tissu existant et leur urbanisation est bien cadrée par le biais des OAP.

Le fait de noter une exception pour le secteur de la Roussellerie, en ce qui concerne la réalisation d'espaces verts s'explique par le fait qu'une zone N spécifique a été créée au cœur de ce futur quartier (zonage N, repris également au niveau de l'OAP). Ainsi, le fait de devoir créer 10% minimum d'espaces verts par rapport au terrain d'assiette de l'opération ne se justifie pas (et pourrait même s'avérer contraignant, notamment pour atteindre les objectifs de production de logements) pour le secteur de la Roussellerie. Le fait de créer une zone N spécifique en cœur de quartier répond à la volonté de prévoir des « respirations vertes » au milieu du tissu construit, dans une logique de reconstitution de continuités écologiques à l'échelle du bourg (participation à la trame verte et bleue).

> Modification du règlement écrit du PLU

> Article UB13

- Article UB13 avant la modification

ARTICLE UB 13

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés, intégrant des écrans paysagés pour préserver les paysages environnants.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement
4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 5 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

- Article UB13 après la modification

ARTICLE UB 13

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés, intégrant des écrans paysagés pour préserver les paysages environnants.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement
4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 5 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

Dans le secteur de la Roussellerie (voir OAP n°5 – Autour de la Roussellerie) : cette dernière disposition devient facultative, si et seulement si, la zone N est incluse dans sa globalité dans le périmètre de l'opération d'ensemble.

> Article AU2

- **Article AU2 avant la modification**

ARTICLE AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article AU1, sous réserve :

- qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble de 1 hectare 50 minimum (telle qu'un lotissement, un groupement d'habitations, ou une zone d'aménagement concerté), sauf pour les opérations d'ensemble dédiées au logement social pour lesquelles la surface minimale est de 5000m².

- qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.

- que, soit prévu 25% de logement social (voir définition dans le lexique) pour toutes opérations créant 3 logements et plus. Par conséquent :

- Pour une opération de 3 logements : 1 logement social doit être prévu.

- Pour une opération de plus de 3 logements : arrondir au nombre entier le plus proche (0.5 considéré comme 1)

Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.

- **Article AU2 après la modification**

ARTICLE AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article AU1, sous réserve :

- qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble de **1.5 hectare** minimum (telle qu'un lotissement, un groupement d'habitations, ou une zone d'aménagement concerté), sauf pour les opérations d'ensemble dédiées au logement social pour lesquelles la surface minimale est de 5000m².

Dans tous les cas, s'il en résulte des reliquats de zone, l'urbanisation de ces derniers est possible quelle que soit leur superficie, si et seulement s'ils respectent les principes présentés au niveau des orientations d'aménagement et de programmation et que cela ne compromet pas l'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

- qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.

- que, soit prévu 25% de logement social (voir définition dans le lexique) pour toutes opérations créant 3 logements et plus. Par conséquent :

- Pour une opération de 3 logements : 1 logement social doit être prévu.

- Pour une opération de plus de 3 logements : arrondir au nombre entier le plus proche (0.5 considéré comme 1)

Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.

> Article UB2

- **Article UB2 avant la modification (extrait)**

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation Multi-Sites (voir dossier OAP : OAP n°9 multi-sites, à savoir : au niveau de Fief Chevalier – de la Haute Pierrière – d'Egoulevant – de la rue Victor Hugo et de la rue de Haut de la Roussellerie), seules sont autorisées les opérations d'ensemble de 5000m² minimum.

Au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5, sur le secteur de la Roussellerie : Dans le périmètre de cette orientation d'aménagement et de programmation, seules les opérations de plus d'1.5 hectares sont autorisées, sauf pour les opérations d'ensemble dédiées au logement social pour lesquelles la surface minimale est de 5000m².

Au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation n°4, sur le secteur du Petit Fief : sur la zone d'habitat, seules sont autorisées les opérations d'ensemble d'une surface minimale de 5000m². Cette disposition ne concerne pas les parcelles AD n° 118, 121 et 220

- **Article UB2 après la modification (extrait)**

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation Multi-Sites (voir dossier OAP : OAP n°9 multi-sites, à savoir : au niveau de Fief Chevalier – de la Haute Pierrière – d'Egoulevant – de la rue Victor Hugo et de la rue de Haut de la Roussellerie), seules sont autorisées les opérations d'ensemble de 5000m² minimum.

Au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5, sur le secteur de la Roussellerie : Dans le périmètre de cette orientation d'aménagement et de programmation, seules les opérations de plus d'1.5 hectares sont autorisées, sauf pour les opérations d'ensemble dédiées au logement social pour lesquelles la surface minimale est de 5000m².

Au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation n°4, sur le secteur du Petit Fief : sur la zone d'habitat, seules sont autorisées les opérations d'ensemble d'une surface minimale de 5000m². Cette disposition ne concerne pas les parcelles AD n° 118, 121 et 220

Dans tous les cas et au niveau de toutes ces orientations d'aménagement et de programmation, s'il en résulte des reliquats de zone, l'urbanisation de ces derniers est possible quelle que soit leur superficie, si et seulement s'ils respectent les principes présentés au niveau des orientations d'aménagement et de programmation et que cela ne compromet pas l'aménagement d'ensemble de chaque secteur.