

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Roquettes

REPONSES APPORTEES AUX RESERVES ET RECOMMANDATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de Roquettes

RESERVES

RESERVE	REPOSE
1- Une OAP Trame verte et bleue devra être élaborée pour se conformer à l'article L156-2 du code de l'urbanisme	Une OAP thématique TVB sera réalisée et intégrée à la pièce 3 - OAP
2- Le règlement de la zone UB doit être modifié pour y permettre les constructions en R+2	<p>Pour rappel dans le PLU en vigueur, seules les zones UA, UBc et AUb autorisent une hauteur maximale de 9 m. Et ce zonage ne coïncide pas avec la zone UB telle que délimitée dans le PLU révisé. En effet, si on retrouve les zones UBc et AUb du PLU en vigueur en UB dans le PLU révisé, plusieurs autres secteurs de la commune ont été classés en zone UB dans le cadre de la révision et ces derniers accueillent globalement aujourd'hui du R+1 max.</p> <p>Cela reviendrait donc pour la plupart des secteurs classés en UB dans le cadre de la révision à autoriser une hauteur maximale supérieure à celle qui est autorisée dans le PLU en vigueur ce qui pourrait avoir une incidence non négligeable sur la qualité urbaine du projet et l'intégration dans le tissu existant.</p> <p>Il est important de noter que le règlement écrit du PLU révisé n'indique pas de nombre de niveaux et autorise une hauteur différente en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.</p> <p>Afin d'assurer la préservation des formes urbaines existantes, cette dérogation est élargie aux reconstructions en zones UA et UB.</p>
3- Le caractère professionnel de l'exploitation occupant les terrains de l'OAP La Canal ne faisant pour moi aucun doute, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit être conditionnée au déménagement préalable de cette exploitation sur un autre terrain de la commune. A cet égard, une solution pourrait être son transfert sur la partie de la zone Nj non occupée par les jardins partagés. Elle couvre environ 0,6 hectares. Elle est située en zone rouge du PPRI où sont autorisées les serres tunnels et les serres à structure démontable	<p>Il ne peut être conditionné l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU, au « déménagement préalable » du maraîcher. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone prévue à partir de 2028, permet de tenir compte du commodat passé entre le maraîcher et le propriétaire et vise à laisser du temps au maraîcher si ce dernier voulait déplacer son activité.</p> <p>En maintenant la zone Nj dans ses limites telles que définies dans le PLU révisé pour arrêt, la commune offre une alternative d'accueil au maraîcher pour délocaliser son activité sur les terrains communaux situés dans le continuité des jardins partagés. Le règlement écrit tel que rédigé, autorise en effet, les constructions et installations liées aux jardins partagés et à l'agriculture de proximité sur le secteur Nj, ce qui pourrait donc permettre d'accueillir cette activité de maraîchage.</p>
4- Pour garantir la possibilité d'un transfert éventuel de l'exploitation maraîchère sur la zone Nj celle-ci ne doit pas être limitée au périmètre des jardins partagés existants comme s'y est engagée la commune en réponse aux remarques de certaines PPA. Le projet de PLU soumis à la présente enquête ne doit donc pas être modifié sur ce point	
5- L'OAP de la Canal doit être complétée pour y faire figurer au moins le positionnement des voies internes. De même l'OAP de Lensemen doit être complétée en y reprenant les indications du permis d'aménager	<p>L'OAP La Canal est complétée pour indiquer une voie interne desservant la parcelle en profondeur.</p> <p>L'OAP Lensemen reprend déjà telle que définie dans le PLU révisé pour arrêt le positionnement des voies internes tel qu'indiqué dans le permis d'aménager.</p>
6- Les OAP de Lensemen et/ou de Borde Grosse doivent prévoir un pourcentage minimal de logement locatifs sociaux de type PLAI	Le paragraphe concernant la mixité sociale est complété sur les OAP Lensemen et Borde Grosse afin d'afficher un % de logements sociaux réservés aux financements de type PLAI.

PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de Roquettes

RECOMMANDATIONS

RECOMMANDATION	REPOSE
<p>1- Compte tenu de leur superficie les terrains de la zone UD pourraient faire aisément l'objet de divisions parcellaires pour y construire de nouvelles habitations, mais ne sont pas repérés comme telles sur la carte de la page 101 du document « justification du projet ». Le règlement me semble en pratique permettre la construction d'au moins une nouvelle maison d'habitation sur chacune de ces parcelles, la rédaction de l'article UD 5.2 me semble pouvoir donner lieu à des interprétations divergentes et de nature à fragiliser juridiquement les décisions concernant les autorisations d'urbanisme qu'il s'agisse d'un accord ou d'un refus. Si la commune ne souhaite pas de nouvelles habitations dans cette zone, elle devrait modifier le règlement et n'y autoriser que les extensions et les annexes des constructions existantes.</p>	<p>Sur ces secteurs, l'objectif recherché est de préserver l'ambiance boisée existante. Le classement en zone UD et l'identification au titre du L.151-19 vise à encadrer le développement de ces secteurs et non à interdire toute nouvelle construction.</p> <p>L'identification au titre de l'article L.151-19 du CU permet de donner une souplesse d'interprétation à la commune au regard des dispositions réglementaires émises dans le règlement écrit :</p> <p>« Toute construction ou aménagements réalisés dans l'emprise des ensembles paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront être conçus de façon à préserver au mieux les caractéristiques majeures de ces ensembles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien de l'équilibre entre masses bâties et masses non bâties, - Préservation du patrimoine végétal arboré selon un principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement, - ... » <p>La commune souhaite maintenir les dispositions telles que définies, les points de suspension peuvent néanmoins être supprimés.</p>
<p>2- Pour une meilleure information du public, l'estimation de l'effort de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers devraient aussi être réalisé en utilisant la méthode employée par l'observatoire de l'artificialisation des sols.</p>	<p>Il ne semble pas opportun de justifier le projet au regard des chiffres issus de l'observatoire de l'artificialisation des sols dans la mesure où le projet n'a pas été construit sur cette base-là. Cette méthode automatique ne tient pas compte précisément de la réalité du terrain, à l'inverse de la méthodologie utilisée dans le cadre du PLU, plus précise et adaptée à l'échelle du territoire. Estimer l'effort de réduction de la consommation d'espaces NAF sur la base de la méthode employée par l'observatoire de l'artificialisation des sols reviendrait à modifier la justification du projet.</p>
<p>3- L'ouverture à l'urbanisation de l'OAP Village Nord prévue à partir de 2028 ne sera possible que si sont levées les craintes qu'inspire à l'une des propriétaires sa configuration actuelle. La commune aurait intérêt, me semble-t-il, à engager avec elle, et dans un esprit d'ouverture, une discussion sur les modifications qui pourraient y être apportées, en vue d'aboutir à un accord entériné ensuite d'ici 2028 par une modification simplifiée du PLU.</p>	<p>Le classement en zone à urbaniser n'oblige en rien les propriétaires à vendre. Si le projet tel que défini ne convient pas aux propriétaires, dans la mesure où cette zone ne peut être ouverte qu'à partir de 2028, des discussions peuvent être engagées afin de trouver un consensus sur l'aménagement de cette zone et une procédure d'évolution du PLU pourra être engagée afin d'acter le projet.</p>
<p>4- La possibilité de déménager son exploitation sur la zone Nj devrait être étudiée avec le maraîcher.</p>	<p>La commune pourra prendre contact avec le maraîcher.</p>
<p>5- Le tableau de la page 99 de la justification du projet devrait préciser que le décompte des superficies disponibles sans consommation d'espace ne concerne que les dents creuses et pas les éventuelles divisions parcellaires.</p>	<p>La phrase suivante est ajoutée après le tableau : « La superficie disponible sans consommation d'espace comprend les dents creuses identifiées en zones UC et UCa ainsi que l'espace interstitiel classé en AUa et déjà identifié comme consommé sur l'Occupation des Sols à Grande Echelle (donnée publique du site géoservices.ign.fr). »</p>

<p>6- Une relecture du rapport de présentation serait utile pour y corriger les quelques coquilles l'émaillant (par exemple dans la justification du projet, page 100 zone Aua dénommé AUc, page 86, mais aussi dans le règlement graphique, omission de l'emplacement réservé n°8).</p>	<p>Une relecture a été réalisée et les incohérences identifiées corrigées.</p>
<p>7- Pour une meilleure information d'un public non professionnel, le règlement écrit devrait indiquer que les constructions doivent respecter la réglementation énergétique 2020.</p>	<p>Le règlement écrit du PLU n'a pas à intégrer les dispositions relatives à la réglementation énergétique.</p>
<p>8- L'engagement pris par la commune d'interdire toute emprise au sol dans les zones Ne me parait dangereux dans la mesure où il aurait pour effet d'y empêcher la mise en place de nouvelles installations utiles pour les loisirs ou la pratique sportive. Il me semblerait préférable de limiter par exemple à une vingtaine de mètres carrés cette emprise au sol et de réglementer la hauteur des installations en la limitant par exemple à 3 ou 4 mètres.</p>	<p>Suite aux avis PPA, le choix a été fait de n'autoriser que les installations et aménagements et de ne plus autoriser les constructions ; il n'y a donc plus lieu d'autoriser une emprise au sol.</p>
<p>9- Le règlement impose dans les zones AUb et AUc couvertes respectivement par les OAP « Rue Clément Ader » et « La Canal » au moins 20% de logements sociaux. Dans ces deux secteurs environ 10 logements sont prévus. Je ne pense pas qu'un bailleur social puisse être intéressé par la construction de moins de 5 à 6 logements. La commune devrait donc soit porter à 50% la part des logements sociaux imposée, soit ne pas imposer de mixité sociale dans ces deux secteurs.</p>	<p>La commune souhaite maintenir les taux de logements sociaux tels que prévus dans le PLU pour arrêt. Des bailleurs sociaux interviennent en effet déjà sur la commune, ils sont donc plus susceptibles d'être intéressés par un nombre plus faible de logements, que s'il s'agissait d'un territoire sur lequel ils n'interviennent pas.</p>