Département de la Gironde

Commune de TRESSES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

PIÈCE N° A

NOTICE DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du

conseil municipal en date du XX xxxxx 2021

Le Maire **Christian SOUBIE**

	APPROUVE
ÉLABORATION DU P.LU.	Le 17/12/2012
Modification du P.L.U.	Le XX/XX/2021

id de ville urbanisme

49, rue Cazenave
33 100 BORDEAUX
id.ville@gmail.com

Table des matières

NOTE DE PRESENTATION AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-8 ALINEA 2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT..... 2

OBJETS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU 5

LES POINTS DE LA MODIFICATION..... 6

1. Ajuster les pièces du règlement écrit et graphique afin de maîtriser la densification.....6
2. Identifier et mettre en œuvre des mesures de protection du patrimoine paysagé et boisé de la commune.....20
3. Prendre en compte les dispositions rendues caduques depuis la loi ALUR.....22
4. Mettre à jour la codification des articles du code de l'urbanisme.....26
5. Mettre en place des outils d'encadrement du commerce de proximité 27

INCIDENCE DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT 31

NOTE DE PRESENTATION AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-8 ALINEA 2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Coordonnées du maître d'ouvrage, responsable du PLU

Commune de Tresses – AVENUE DES ECOLES – BP 67 – 33370 TRESSES

Objet de l'enquête

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Tresses a pour objet de procéder à diverses évolutions réglementaires, graphiques et écrites du document approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2012.

Caractéristiques les plus importantes du projet de modification n°1 du PLU de Tresses

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Tresses porte sur des ajustements du règlement (la pièce écrite et les pièces graphiques). Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne sont pas concernées par la présente modification et aucun changement n'est apporté aux orientations définies par ce document.

Programme de la modification n° 1 du PLU de Tresses transmis au Tribunal Administratif en vue de la nomination du Commissaire Enquêteur :

L'objectif de cette modification n°1 du PLU de Tresses est de :

- Ajuster les pièces du règlement graphique et écrite afin de maîtriser la densification.
- Identifier et mettre en œuvre des mesures de protections du patrimoine paysagé et boisé de la commune
- Prendre en compte les dispositions rendues caduques depuis la loi ALUR, en supprimant les dispositions inapplicables et supprimer les secteurs de zone Ah dans le cadre de l'application de la loi ALUR
- Mettre à jour la codification des articles du code de l'urbanisme
- Mettre en place d'outils d'encadrement du commerce de centre-bourg

Raisons pour lesquelles, d'un point de vue de l'environnement, le projet de modification n°1 a été retenu

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Tresses porte sur les dispositions réglementaires couvrant des secteurs déjà bâtis de la commune, et ne réduit en aucun cas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière (zone A ou N). Elle ne réduit pas non plus les secteurs de protection édictés en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne constitue pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications apportées proposent des ajustements des règles de construction sans changer les orientations du PADD du PLU en vigueur. Les modifications apportées n'introduisent donc pas d'évolution significative des conditions de mise en œuvre du PLU. La modification n°1 n'a donc pas d'incidence significative sur l'environnement au regard des dispositions déjà autorisées par le PLU en vigueur.

Mention des textes qui régissent la procédure d'enquête publique de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Tresses et indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative ainsi que la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête

	Code de l'Urbanisme	Code de l'Environnement
Partie législative	L. 153-36 à L.153-40 L. 153-31 et L. 121-4	L. 123-1 et suivants
Partie réglementaire	R. 123-15 et suivants	R. 123-1 et suivants et plus particulièrement les articles R.123-7 à R.123-23

Article L. 153-36du code de l'urbanisme

«Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions."

Article L. 153-37 du code de l'urbanisme

"Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art."

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L. 153-40 du code de l'urbanisme

"Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art."

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Article L123-10 du code de l'urbanisme

« Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis recueillis en application des articles L. 121-5, L. 123-8, L. 123-9, et, le cas échéant, du premier alinéa de l'article L. 123-6.

Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est

approuvé par délibération de l'organe délibérant del'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public. »

Schématiquement, une procédure de modification du PLU se déroule ainsi :

	Procédure de modification de droit commun **L 153-36, L.153-37 et 153-40 du code de l'urbanisme**
Initiative	Le Président de l'EPCI compétent ou le Maire est à l'initiative de la modification et établit le projet de modification (projet de modification et exposé des motifs)
Concertation	Non (articles L. 300-2 et R. 123-21 du Code de l'urbanisme, qui visent uniquement les révisions de PLU)
Notification au Préfet et aux PPA pour avis du projet de modification	Oui
Enquête publique	Oui Le Président de l'EPCI compétent ou le Maire demande la désignation d'un commissaire enquêteur au Président du Tribunal administratif. Le Président de l'EPCI compétent ou le Maire édicte un arrêté portant ouverture de l'enquête publique et procède aux formalités de publicité telles que prévues par le Code de l'environnement. L'enquête publique dure 1 mois. Dans la huitaine de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontre le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a 1 mois pour rendre son rapport et ses conclusions motivées. Copie du rapport et des conclusions motivées sont tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.
Approbation	À l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent ou de la commune.

OBJETS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU

La commune de Tresses est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2012.

Le présent projet de modification n°1 du PLU a pour objet les changements sur les points suivants :

- Ajuster les pièces du règlement graphique et écrite afin de maîtriser la densification.
- Identifier et mettre en œuvre des mesures de protections du patrimoine paysagé et boisé de la commune
- Prendre en compte les dispositions rendues caduques depuis la loi ALUR, en supprimant les dispositions inapplicables et supprimer les secteurs de zone Ah dans le cadre de l'application de la loi ALUR
- Mettre à jour la codification des articles du code de l'urbanisme
- Mettre en place d'outils d'encadrement du commerce de centre-bourg

La procédure de modification n°1 du PLU est encadrée par les articles suivants du code de l'urbanisme :

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- *soit de **majorer de plus de 20 % les possibilités de construction** résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *soit de **diminuer ces possibilités de construir**e ;*
- *soit de **réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser**.*

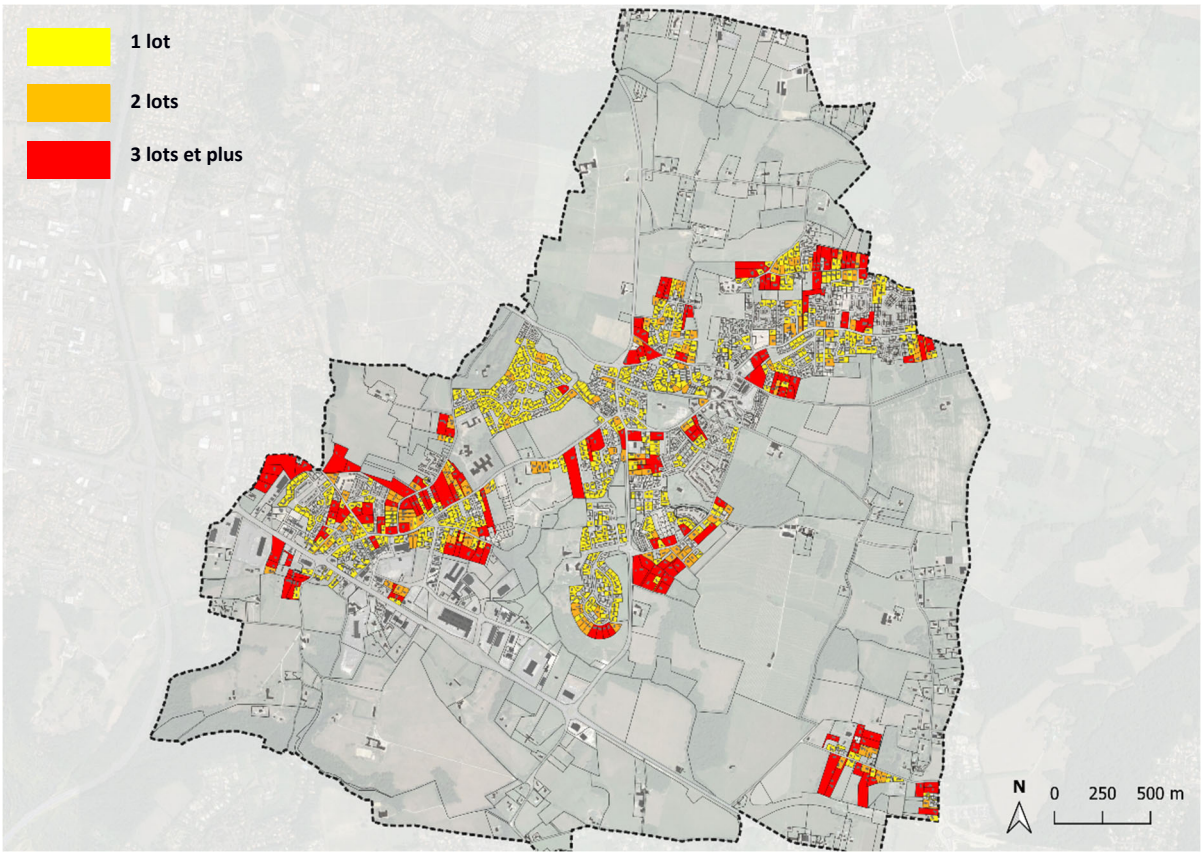
La procédure engagée a pour objet de modifier le règlement avec des changements entraînant une majoration ou une diminution des possibilités de construire. La procédure de modification a donc été retenue.

LES POINTS DE LA MODIFICATION

1. Ajuster les pièces du règlement écrit et graphique afin de maîtriser la densification

La commune de Tresses connaît ces dernières années une accentuation de la pression foncière en lien avec sa situation aux portes de Bordeaux Métropole. Depuis l'entrée en application de la loi ALUR (2014), qui a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS), les règles du PLU en vigueur apparaissent insuffisantes pour maîtriser les formes et l'ampleur prises par certains projets de densification.

Ainsi, sur la période 2015-2020, la commune a connu 86 divisions parcellaires sur son territoire, soit une production de 17 logements par an en moyenne. L'analyse de la capacité d'accueil diffuse restante permise par le PLU en vigueur est estimée à plus de 1500 logements. Avec une poursuite de la division parcellaire au même rythme que les cinq dernières années, environ 16 logements par an pourraient être créés par phénomène de densification.



L'analyse de la capacité d'accueil restante du PLU en vigueur permet de mettre en lumière le potentiel important en densification

Les prévisions de développement du PLU en vigueur intégrait un potentiel de densification des tissus déjà bâtis pour répondre à une partie de ses ambitions démographiques. Ainsi, il se basait sur une prévision de 80 logements par l'urbanisation de « dents creuses » au sein du tissu bâti (soit 8 par an). Or la production de logements par densification observée est deux fois plus rapide que les prévisions du PLU en vigueur, avec une production moyenne de 17 logements par an. De plus, ce mode de développement pénalise le rattrapage de déficit en logements sociaux car elle produit quasi exclusivement des logements libres.

La commune souhaite mieux maîtriser l'évolution du parc de logements d'un point de vue qualitatif et quantitatif grâce à un meilleur contrôle du phénomène de densification pour être en accord avec les objectifs du PADD, à la fois au regard du besoin de logements sociaux et de la capacité des équipements publics (eau potable, assainissement, électricité). Pour cela, elle souhaite s'équiper de nouveaux outils :

- Création de deux secteurs au sein de la zone UB, dénommés UBa et UBb ;
- Mise en place d'un coefficient d'emprise au sol échelonné pour le secteur UBb ;
- Mise en place d'un cercle de pleine terre ;
- Modification des règles en termes d'accès et de voirie ;
- Ajuster la règle sur le stationnement des véhicules en zones UB et 1AU
- Adapter le seuil d'application de la réalisation de logements sociaux ;
- Définir les modalités d'application des règles du PLU définie par l'article L151-21 du code de l'urbanisme.

Objet de la modification

Pour traduire l'objectif d'une meilleure maîtrise du phénomène de densification, il est proposé de mettre en place les outils suivants :

1.1 CREATION DE DEUX SECTEURS AU SEIN DE LA ZONE UB, DENOMMES SECTEUR UBa ET UBb

Aujourd'hui, la zone UB du PLU en vigueur représente la quasi-totalité des tissus urbains à vocation dominante d'habitat, en dehors du centre bourg (en zone UA). Cette zone inclue différents tissus bâtis comprenant à la fois des lotissements avec un parcellaire standardisé et un tissu dit « diffus », qui se caractérisent par une urbanisation sur des fonciers non remaniés de tailles et de configurations très diverses, qui se sont développés spontanément le long des voies existantes.

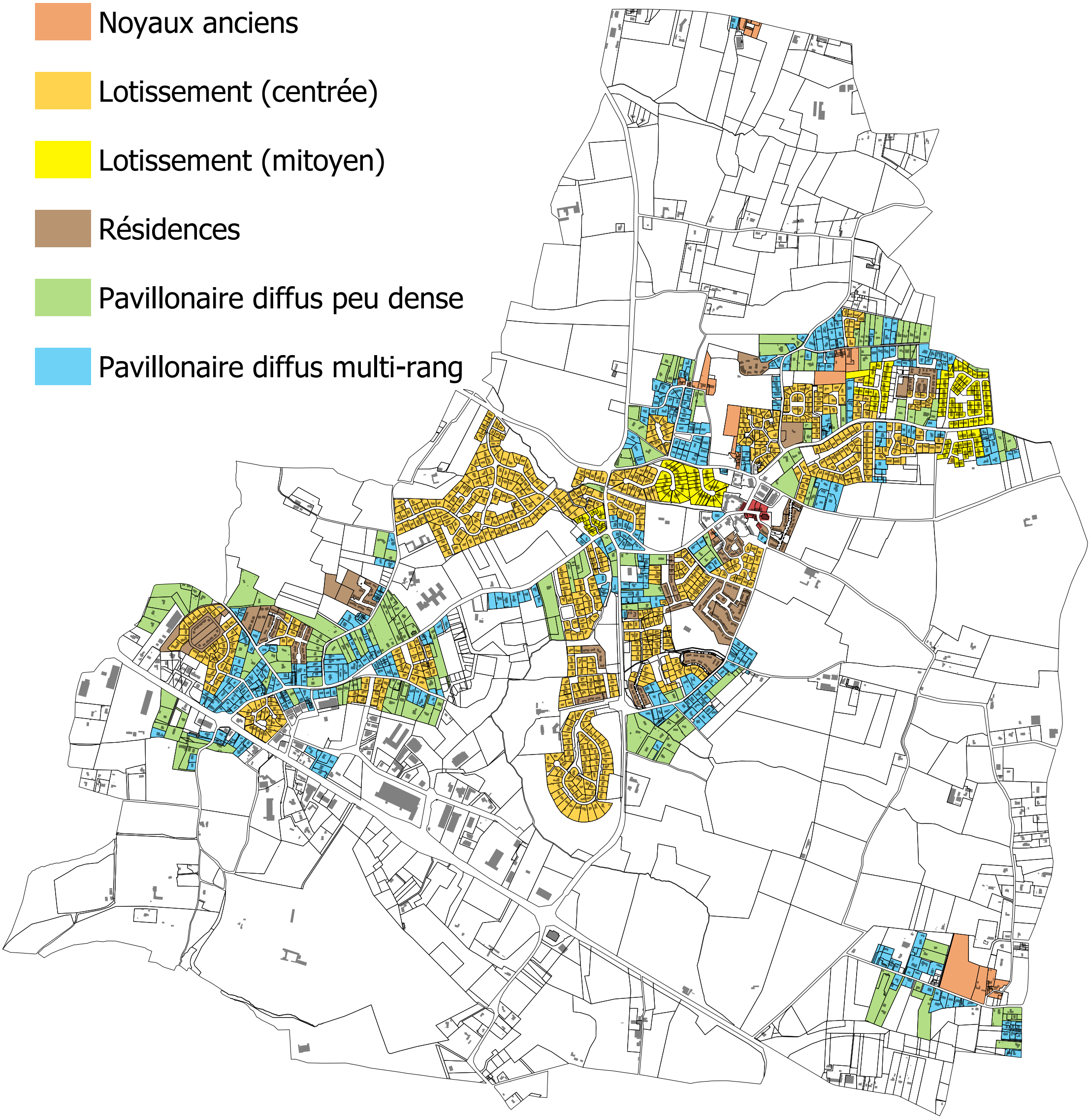
Dans le cadre de la présente modification du PLU en vigueur, une analyse des cadres de vie de la commune a été effectuée. Celle-ci vise à faire ressortir des grandes familles de tissus urbains à partir de critères comme la taille, la forme des terrains, l'implantation des constructions ou les ambiances présentes. Cette analyse a permis de mettre en évidence deux grandes catégories de cadres de vie au sein de la zone UB :

- **Le tissu « aménagé »** principalement composé de lotissements avec un parcellaire standardisé. La superficie varie en moyenne entre 800 et 650 m² avec une emprise au sol supérieure à 20%. Les constructions sont principalement en rez-de-chaussée et implantées en retrait par rapport aux voiries. Ce tissu représente près de 60% de l'ensemble des unités foncières bâti à vocation dominante d'habitat ;
- **Le tissu « diffus »** composé de parcelles aux tailles et configurations variées. Il est constitué à la fois de grandes parcelles (surface médiane de 2000 m²) et de parcelles ayant connus des premières divisions (surface médiane de 800m²). Les constructions ont une emprise au sol faible (comprise entre 8 et 15%) et principalement en rez-de-chaussée. Ce tissu représente près de 35% de l'ensemble des unités foncières bâti à vocation dominante d'habitat mais la moitié de la surface.

Les différents cadres de vie identifiés au sein des zones urbaines à vocation d'habitat sur la commune de Tresses

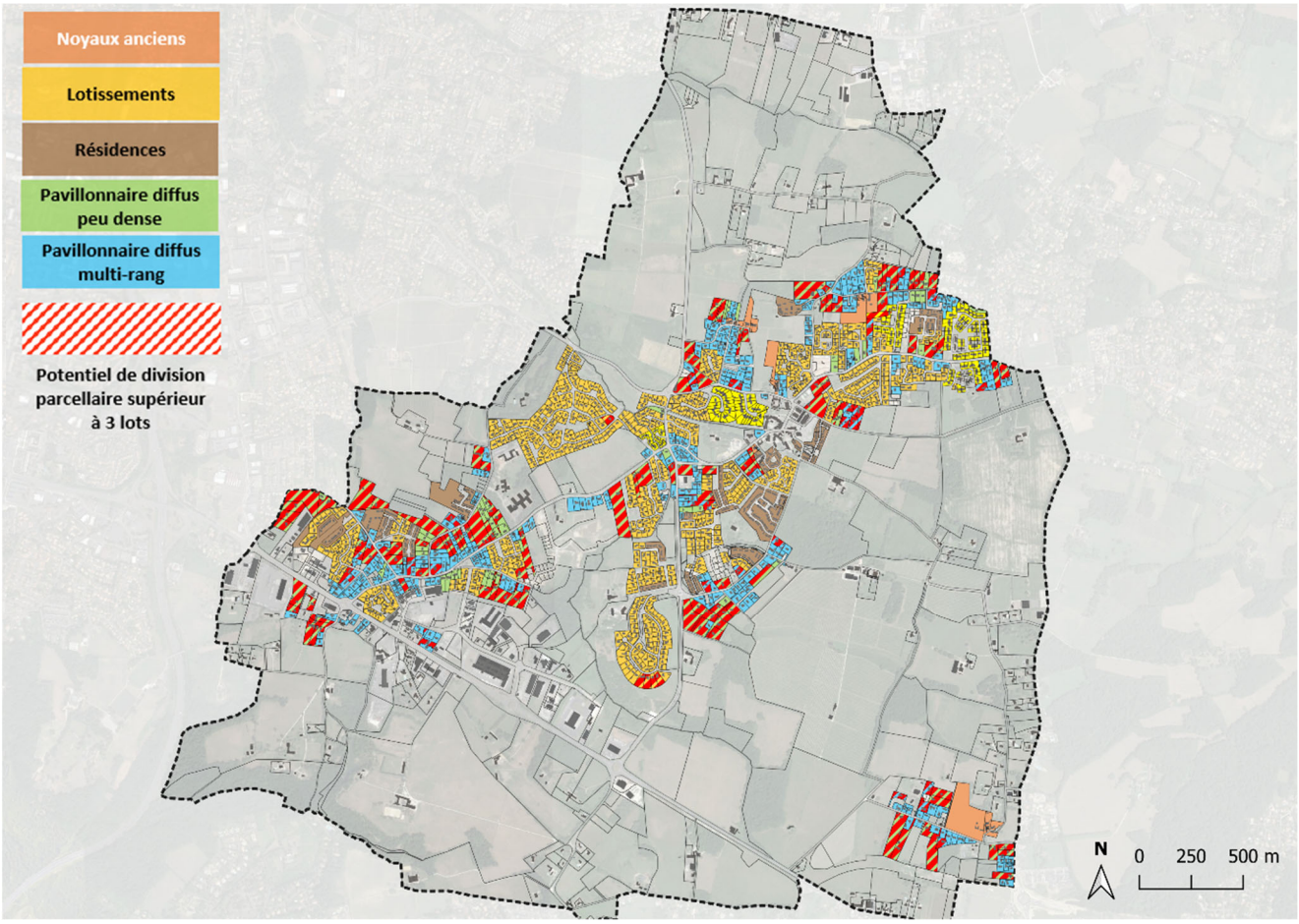
Cadre de vie

- Tissu de centre bourg
- Noyaux anciens
- Lotissement (centrée)
- Lotissement (mitoyen)
- Résidences
- Pavillonaire diffus peu dense
- Pavillonaire diffus multi-rang



0 250 500 m

L'application du règlement de la zone UB sur les tissus dit « diffus » génère un potentiel de production de logements importants. En effet, c'est au sein du tissu dit « diffus » que la production de logements par densification est la plus importante avec 72 des 86 divisions parcellaires ayant eu lieu entre 2015 et 2020 et que le potentiel restant de densification est le plus important représentant 80% des 1500 logements potentiels estimés.



Superposition du potentiel de densification supérieur à 3 lots avec les différents cadres de vie identifiés

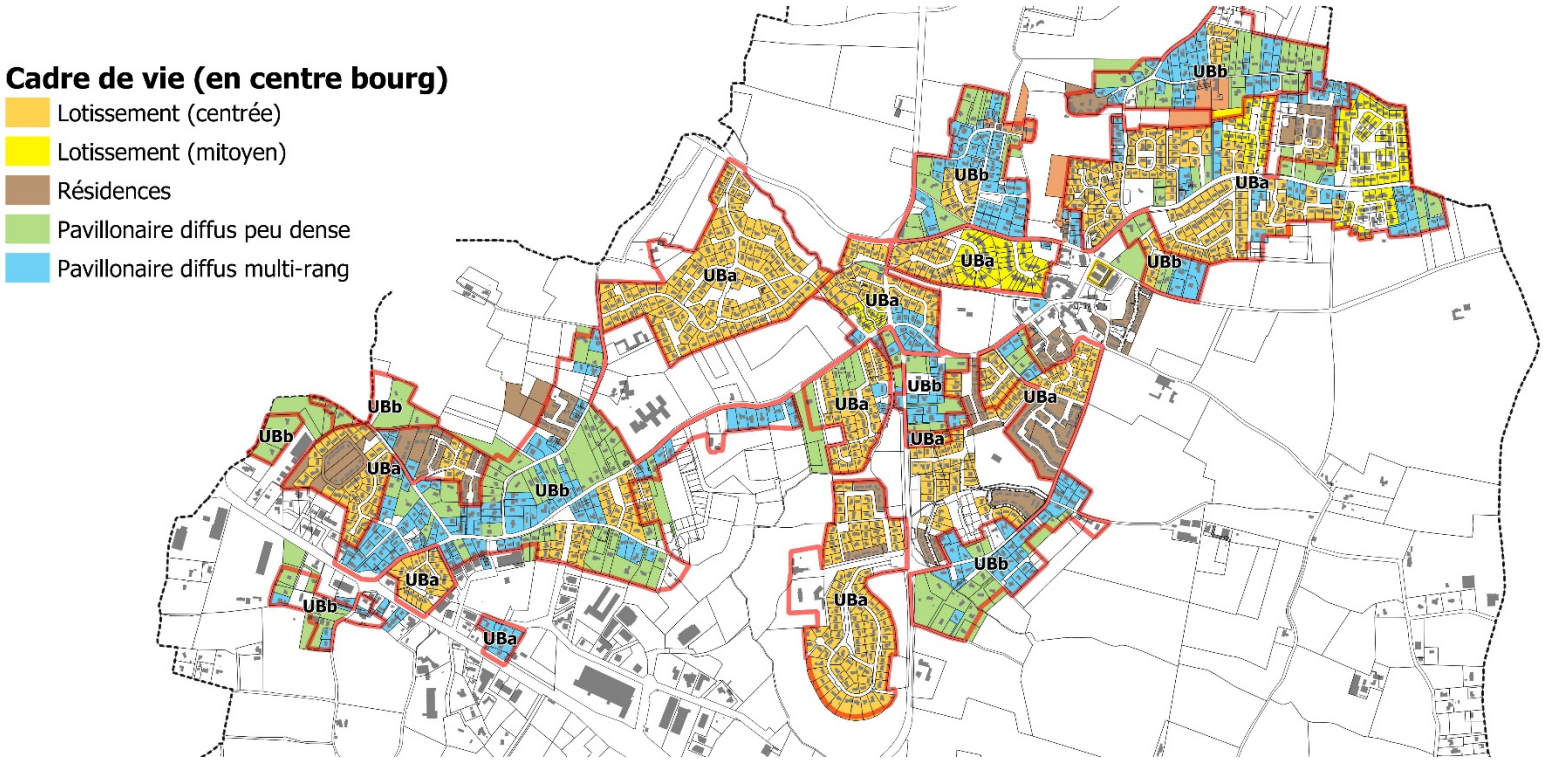
La modification vise donc à découper la zone UB du PLU en vigueur afin de classer les deux grandes catégories de cadre de vie identifiées ci-dessus dans deux secteurs de zones distincts :

- Au sein du **secteur de zone UBa**, on retrouve principalement le cadre de vie du tissu « aménagé » qui correspond aux lotissements de maisons individuelles.
- Au sein du **secteur de zone UBb**, on retrouve principalement le cadre de vie du tissu « diffus » qui correspond aux tissus diffus qui se sont développés spontanément le long des voies existantes

L'objectif de la création de secteurs de zone est d'établir des stratégies différenciées pour chacun des secteurs de zones :

- Au sein du **secteur de zone UBa** :
  - Mise en place d'un cercle de pleine terre
- Au sein du **secteur de zone UBb** :
  - Mise en place d'un coefficient d'emprise au sol échelonné
  - Mise en place d'un cercle de pleine terre

Découpage du PLU en vigueur superposé aux cadres de vie



Proposition de découpage superposé aux cadres de vie

1.2 MISE EN PLACE D'UN COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL ECHELONNE

Dans l'objectif de mieux maîtriser le phénomène de densification, l'application des règles d'emprise au sol actuelle du PLU entraîne des droits à bâtir inadaptés selon les différents tissus urbains sur lequel il trouve à s'appliquer. Ainsi, l'emprise au sol de 40% maximum autorisées dans la zone UB permet une production de logements excessive sur les terrains de grande taille notamment au sein du tissu « diffus ».

La commune souhaite donc adapter la règle de l'emprise au sol en zone UB.

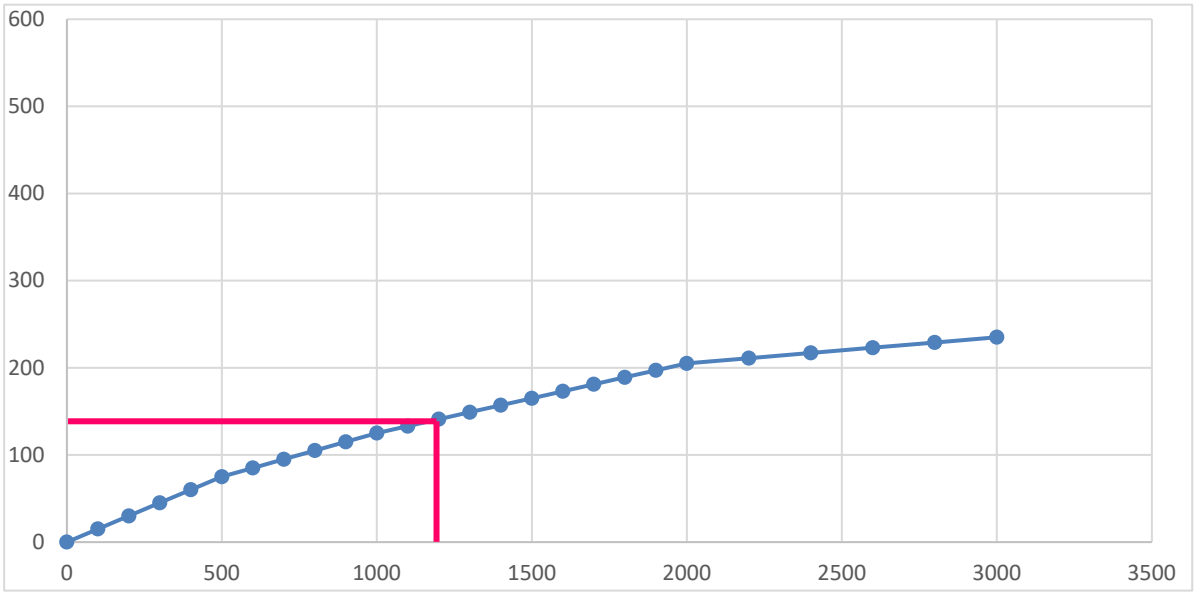
- Pour la **zone UBa**, la règle de l'emprise au sol de 40% maximum est maintenue car il s'agit de tissus de lotissement dont le parcellaire régulier et adapté aux droits à bâtir résiduels ainsi conférés ;
- Pour la **zone UBb**, il est proposé de mettre en place un Coefficient d'Emprise au Sol échelonné permettant de maîtriser les droits à bâtir octroyés pour les terrains de grande taille ;
- Dans l'ensemble de la zone UB (secteurs UBa et UBb), la règle de l'emprise au sol s'applique à l'ensemble de l'opération et non lot par lot ;
- Introduction d'un « bonus » d'emprise au sol de 20m², valable une seule fois à date d'approbation du PLU, pour les pétitionnaires ayant déjà atteint le maximum de l'emprise au sol autorisée ou qui ne dispose que d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m², au moment de la modification.

Le Coefficient d'Emprise au Sol échelonné (CES échelonné) propose pour tous les terrains un « socle commun » de droits à bâtir quelle que soit leur taille, puis de limiter l'augmentation des droits à bâtir pour les mètres carrés de terrain supplémentaires, sous forme de tranches qui s'additionnent. L'objectif est « d'échelonner » l'emprise au sol en fonction de la taille du terrain. Ainsi, plus le terrain présente une surface importante, plus la progression du pourcentage d'emprise au sol ralentie.

Dans la présente modification, il est proposé la mise en place d'un CES échelonné comme suit pour le secteur de zone UBb :

- Sur les unités foncières d'une surface inférieure ou égale à 500 m², le Coefficient d'Emprise au Sol est égal à 15% de la surface ;
- Sur les unités foncières d'une surface comprise entre 500 et 1000 m², le Coefficient d'Emprise au Sol est égal à 75m² (emprise au sol des 500 premiers m²) auquel s'ajoute une emprise au sol de 10% sur la surface restante au-delà des 500 premiers m² ;
- Sur les unités foncières d'une surface comprise entre 1000 et 2000 m², le Coefficient d'Emprise au Sol est égal à 125m² (emprise au sol des 1000 premiers m²) auquel s'ajoute une emprise au sol de 8% sur la surface restante au-delà des 1000 premiers m² ;
- Sur les unités foncières d'une surface supérieure à 2000 m², le Coefficient d'Emprise au Sol est égal à 165m² (emprise au sol des 2000 premiers m²) auquel s'ajoute une emprise au sol de 5% sur la surface restante au-delà des 2000 premiers m².

La modélisation ci-dessous présente une projection de l'emprise au sol possible sur la base de cette règle de coefficient d'emprise au sol échelonné appliqué aux terrains composant le secteur UBb :



Exemple : pour un terrain de 1200m², l'emprise au sol maximale autorisée est de 141 m².

Afin de maintenir la cohérence du document d'urbanisme, la procédure de modification du PLU met à jour la définition et les modalités d'application de l'emprise au sol sur l'ensemble des zones concernées (zone UB, UY, 1AU et 1AUy) en s'appuyant sur le lexique national qui prévoit une définition pour le calcul de l'emprise au sol.

1.3 MISE EN PLACE D'UN CERCLE DE PLEINE TERRE

Dans l'objectif de maîtriser qualitativement le phénomène de densification par division parcellaire, la commune souhaite règlementer les espaces libres des terrains. Le règlement de la zone UB du PLU en vigueur ne réglemente pas les espaces verts et jardins des constructions. La production récente de logement tend à minimiser la part de ces espaces au détriment de la qualité de confort et d'usage des habitations.

La commune souhaite intégrer un dispositif **réglementant la pleine terre**. Pour cela, la modification introduit la définition d'un espace qualifié de « pleine terre » et les modalités d'application de cet espace sous la forme d'un cercle.

Ce dispositif a pour objectif d'améliorer la qualité de confort et d'usage des nouvelles constructions en y intégrant un espace libre pour les habitants, de réduire l'imperméabilisation des sols en laissant des espaces libres de toute artificialisation et d'orienter le volume et la forme du bâti.

Le diamètre de ce cercle de pleine terre varie selon les secteurs de zone UB afin de s'adapter aux différents cadres de vie.

Le règlement de la zone UB est modifié en conséquence en insérant une disposition prescrivant un cercle de pleine terre, d'un seul tenant pour les constructions à usage d'habitation sur l'ensemble du terrain d'assiette. Ce cercle est d'un diamètre d'au moins :

- 6 mètres en secteur de zone UBa
- 8 mètres en secteur de zone UBb car la taille médiane des terrains est plus importantes.

Le règlement modifié précise la notion de « pleine terre » comme un espace qui n'est pas artificialisé c'est-à-dire ni recouvert ni imperméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique.

Cet espace peut être planté. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation (les sols sont considérés artificialisés lorsque le sol est imperméabilisé en raison d'un revêtement, ou stabilisés et compactés, ou constitués de matériaux composites).

1.4 MODIFICATION DES REGLES EN D'ACCES ET DE VOIRIE

La commune souhaite également adapter les règles en termes d'accès et de voirie pour renforcer la sécurité et prévenir les difficultés de fonctionnement des tissus urbains qui se transforment et se densifient avec le phénomène de division parcellaire. Aujourd'hui, il a produit une multiplication des accès, souvent en drapeau, qui implique :

- En termes de sécurité :
  - des situations accidentogènes pour les véhicules mais également pour les autres usages des emprises ouvertes à la circulation ;
  - la longueur des accès pouvant compliquer l'accès des véhicules de lutte contre les incendies notamment aux habitations.
  - L'augmentation du nombre d'usagers et de véhicules se croisant sur une emprise routière initialement conçue pour desservir un seul logement.
- D'un point de vue paysager : la multiplication des accès participe à la transformation du paysage des rues avec des alignements de portails sur de long linéaire.

La proposition de modification vise en premier temps à redéfinir les principes généraux portants sur les accès et les voiries en précisant les principes suivants :

- *Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.*
- *Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. »*
- *« La sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ainsi pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales peuvent être limités, et des solutions alternatives sont privilégiées. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »*

Dans un second temps, la présente modification prévoit de clarifier les dispositions relatives aux accès et aux voiries applicables dans la zone UB :

- en règlementant la largeur des accès en fonction du nombre et type de constructions ;
- en limitant la longueur des accès ;
- en distinguant les largueurs minimales de voiries pour les voies à sens unique ou à double sens.

1.5 AJUSTER LA REGLE SUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES EN ZONES UB ET 1AU

En lien avec le renforcement des exigences en matière de desserte et d'accès, la commune souhaite également revoir les normes de stationnement applicables aux projets de construction.

La localisation de la commune aux portes de la métropole de Bordeaux et son caractère résidentiel renforcent en effet la dépendance de ses ménages à l'automobile, notamment pour les déplacements domicile travail (84% sont réalisés en voiture). Près de 60% part des ménages de Tresses possèdent deux véhicules (INSEE 2018).

Aussi, avec le phénomène de densification observé ces dernières années dans les différents quartiers de la commune, les normes de stationnement apparaissent insuffisante et cela se traduit par des pratiques de stationnement "gênant" sur les emprises publiques, et parfois une occupation anarchique sur les voies d'accès privés qui sont ouvertes à la circulation générale. L'utilisation courante d'une partie du trottoir destinée aux déplacements piétons est également une pratique courante qui nuit au confort et à la sécurité des usagers non motorisés.

La présente modification propose donc d'ajuster les normes applicables aux projets de constructions de logements en imposant un minimum de 2 places de stationnement par logement. La modification prévoit également de supprimer la distinction qui est établie par le PLU en vigueur entre logements individuels et logements collectifs car contraire aux dispositions du code de l'urbanisme.

En complément, il est dorénavant également exiger la réalisation de places de stationnement pour les visiteurs, pour toutes les opérations de construction de plusieurs logements afin de ne reporter ces véhicules sur les emprises publiques, dont la plupart ne dispose pas d'une offre de stationnement matérialisée.

1.6 ADAPTER LE SEUIL D'APPLICATION DE LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le phénomène de densification, notamment par division parcellaire, produit peu ou pas de logements locatifs sociaux alors même que la commune de Tresses fait face à un retard en termes de production de logements locatifs sociaux avec un taux de 23,5% au 1er janvier 2020 (source Ministère du Développement durable).

La commune souhaite adapter les modalités d'application des obligations en matière de logements sociaux afin d'éviter une augmentation non maîtrisée du parc de logements libres sous le coup d'opérations de densification diffuse sur la commune. L'objectif est donc d'imposer la réalisation d'une part de logements locatifs sociaux à toutes opérations d'une certaine taille. Ainsi, la modification du PLU propose d'imposer sur l'ensemble des zones UA et UB, l'obligation de réaliser des logements locatifs sociaux pour toute opération de deux logements ou deux lots et plus, représentant une surface de plancher de plus de 250 m². Cette obligation s'applique sur les unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU pour éviter le " saucissonnage " des opérations pour échapper à la règle.

La part de logements locatifs sociaux est déterminée par les seuils suivants :

- la réalisation d'un logement locatif social pour les opérations comportant entre 2 et 3 logements ;
- la réalisation de 25% de logements locatifs sociaux pour toutes opérations de 4 logements et plus.

Pour accompagner ce renforcement des exigences imposées aux opérations de construction ou d'aménagement, le dossier de PLU est complété d'une pièce graphique du règlement qui délimite les terrains concernés par cette obligation de mixité sociale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme en la matière. Un nouveau document graphique dénommé "***Secteur de mixité sociale***" s'ajoute ainsi aux pièces graphiques règlement du PLU (Pièce n°4.3).

1.7 DEFINIR LES MODALITES D'APPLICATION DES REGLES DU PLU DEFINIE PAR L'ARTICLE L.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

La présente modification du PLU propose de clarifier les modalités d'application des différents articles du règlement, en précisant si ces deniers s'appliquent à l'échelle du projet ou lot par lot. Ces dispositions sont encadrées par l'article L151-21 du code de l'urbanisme :

> *« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »*

Au regard des objectifs de maîtrise de la densification, la modification du PLU précise dorénavant dans la pièce écrite du règlement, que les règles éditées s'appliquent à chaque terrain, ou lot par lot, à l'exception des règles d'emprise au sol en zone UB, où la règle s'applique à l'échelle du projet (voir point 1.2 de la présente notice).

Sont modifiés en conséquence :

La pièce graphique du règlement *pour introduire deux secteurs UBa et UBb au sein de la zone UB et création d'un* ***nouveau plan*** *faisant partie des pièces graphiques du règlement, afin de localisé les secteurs de mixité sociale*

La pièce écrite du règlement *pour :*

- *Introduire les 2 nouveaux secteurs de la zone UB (p.7 et p 23).*
- *Mettre à jour la définition de l'emprise au sol pour les zones UB, UY, 1AU, 1AUy (p28, 43, 54 et 64)*
- *Introduire le dispositif d'emprise au sol échelonnée en secteur UBb, et les modalités d'application à l'échelle de la zone (p28 et 28 bis)*
- *Introduire la définition, et les modalités d'application du cercle de pleine terre à l'article UB13 (p.32)*
- *Redéfinir les modalités et les règles concernant les accès et voirie en zone UB-3 (p24 bis et 25)*
- *Modifier les règles du seuil d'application de la réalisation de logements sociaux en zone UA et UB (p.14 et 24)*
- *Définir les modalités d'application des règles selon l'article L151-21 du code de l'urbanisme (p.9 et p.28)*
- *Ajustement de la règle sur le stationnement des zones UB et 1AU (p.30, 31 et 57)*

Le rapport de présentation *pour y introduire les 2 nouveaux secteurs de zone UB, les règles qui s'y appliquent (p.203, 206, 206 bis et 207) et mettre à jour les tableaux de surface des zones (p.225 à 228) et modification du chapitre sur le caractère du bâti, introduisant les différents cadres de vie (p. 121 à 123 et 122bis à 123quint.).*

La réécriture de certaines dispositions du règlement amène à la création de pages supplémentaires dans le règlement. Ces pages supplémentaires portent le numéro de la page avec la mention « bis » à « quinter ».

2. Identifier et mettre en œuvre des mesures de protection du patrimoine paysagé et boisé de la commune

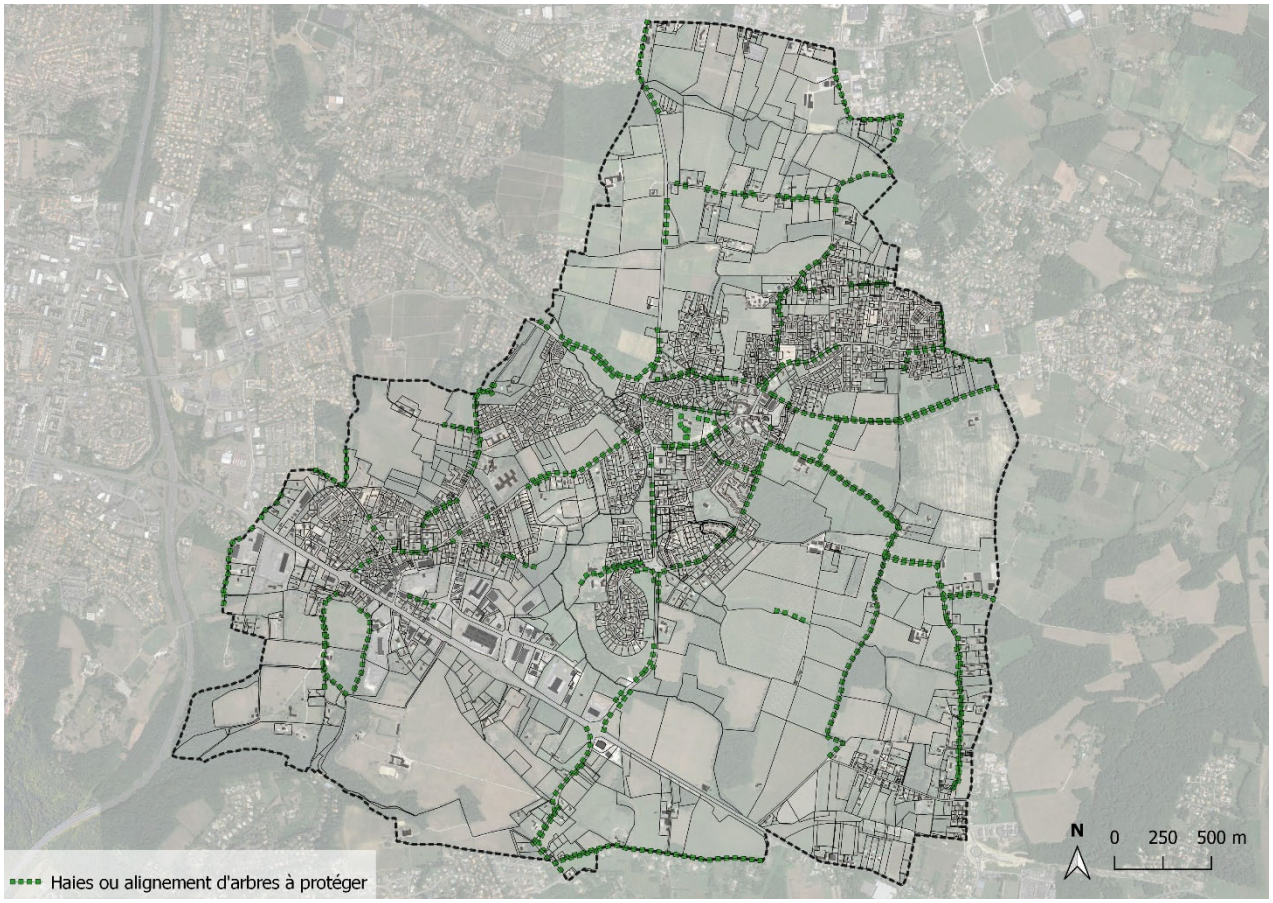
Objet de la modification

La commune de Tresses dispose de nombreux boisements, haies et alignements d'arbres sur son territoire qui participent au caractère boisé et à l'ambiance paysagère particulière de la commune. Certains de ces boisements, haies et alignements d'arbres situés en dehors des zones urbaines sont déjà protégés dans le PLU en vigueur par des Espaces Boisés Classés (EBC).

En lien avec l'objectif de maîtriser le phénomène de densification mais aussi afin de protéger les ambiances boisées sur l'ensemble de la commune, la présente procédure de modification prévoit de renforcer la protection des boisements, haies et alignements d'arbres et des éléments participant à la qualité paysagère des espaces habités notamment.

Pour assurer la protection de ces éléments, il est proposé de mettre en place un régime de protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui apparaît plus adapté que le recours au classement en Espace Boisé Classé qui serait trop rigide et contraignant à appliquer sur des terrains bâtis.

La présente modification du PLU propose d'instaurer une prescription graphique *« **Haies et alignements d'arbres à protéger** »* repérant les différents éléments à protéger sur les pièces graphiques du règlement. Cette trame graphique se superpose au découpage des zones du PLU.



Les principaux alignements protégés marquant le paysage de Tresses.

Ce repérage est accompagné d'une modification de la pièce écrite du règlement afin de définir des prescriptions applicables aux emprises repérées et à leurs abords.

Les articles 1 (occupations et utilisation des sols interdites), 2 (occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières) et 13 (espaces libres et plantation) de chacune des zones du règlement sont modifiés pour intégrer les dispositions de protection de ces éléments.

Ainsi, le règlement précise que :

- les nouvelles constructions sont interdites à l'intérieur d'une bande de 5 mètres de profondeur mesurés depuis les limites des emprises repérés au document graphique.
- à l'intérieur d'une bande de 10m de profondeur mesurée depuis les linéaires repérés au document graphique, seuls sont autorisées les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas le caractère de ces espaces et qui n'implique aucun impact sur les éléments végétaux repérés ou leur système racinaire.
- les haies et arbres doivent repérés au document graphique doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation équivalente. Les espaces de pleine terre existant à la date d'approbation du PLU au sein de l'emprise repérée doivent être maintenus.

Sont modifiés en conséquence :

- *La **pièce graphique du règlement** avec :*
  - *L'inscription d'une prescription graphique des éléments du paysage à protéger.*
- *La **pièce-écrite du règlement** avec la définition des éléments du paysage à protéger dans :*
  - *L'introduction de la prescription éléments du paysage à protéger dans les dispositions générales du règlement (p.9)*
  - *Ajout d'un alinéa dans les articles 1 des zones UA, UB et 1AU (p.14, 24 et 50)*
  - *Ajout d'un alinéa dans les articles 2 de chacune des zones (p.14 bis, 24, 33, 39, 51, 59, 69, 75, 85)*
  - *Ajout d'un alinéa sur la protection pour les éléments du paysage à protéger dans les articles 13 de chacune des zones (p.21, 32, 38, 46, 58, 66, 71, 82, 91)*
- *Le **rapport de présentation** :*
  - *Modification du chapitre 1.12 portant sur les protections édictées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme instaurant une protection pour les haies et alignements d'arbres à protéger (p.224)*
  - *Modification du chapitre 2.1.2 portant sur la protection et la valorisation du patrimoine paysager et bâti dans la partie sur l'évaluation des incidences des orientation du plan local d'urbanisme (p.240)*

La réécriture de certaines dispositions du règlement amène à la création de pages supplémentaires dans le règlement. Ces pages supplémentaires portent le numéro de la page avec la mention « bis ».

3. Prendre en compte les dispositions rendues caduques depuis la loi ALUR

Objet de la modification

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) entrée en vigueur le 27 mars 2014 a fait évoluer certaines dispositions du règlement des PLU.

Dorénavant la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) doit être exceptionnels et il n'est plus possible de créer les secteurs de zones spécifique à l'habitat isolé dans les zones agricoles (Zone A) et naturelles (zone N) pour permettre leur évolution. Les habitations isolées doivent être classées en zone A ou N directement et le règlement de ces zones peut prévoir des possibilités d'évolution ponctuelles des bâtiments.

Par ailleurs, la loi ALUR supprime également la possibilité de fixer la surface minimale des terrain définie à l'article 5 du règlement et l'application d'un coefficient d'occupation des sols (COS) définie à l'article 14 du règlement.

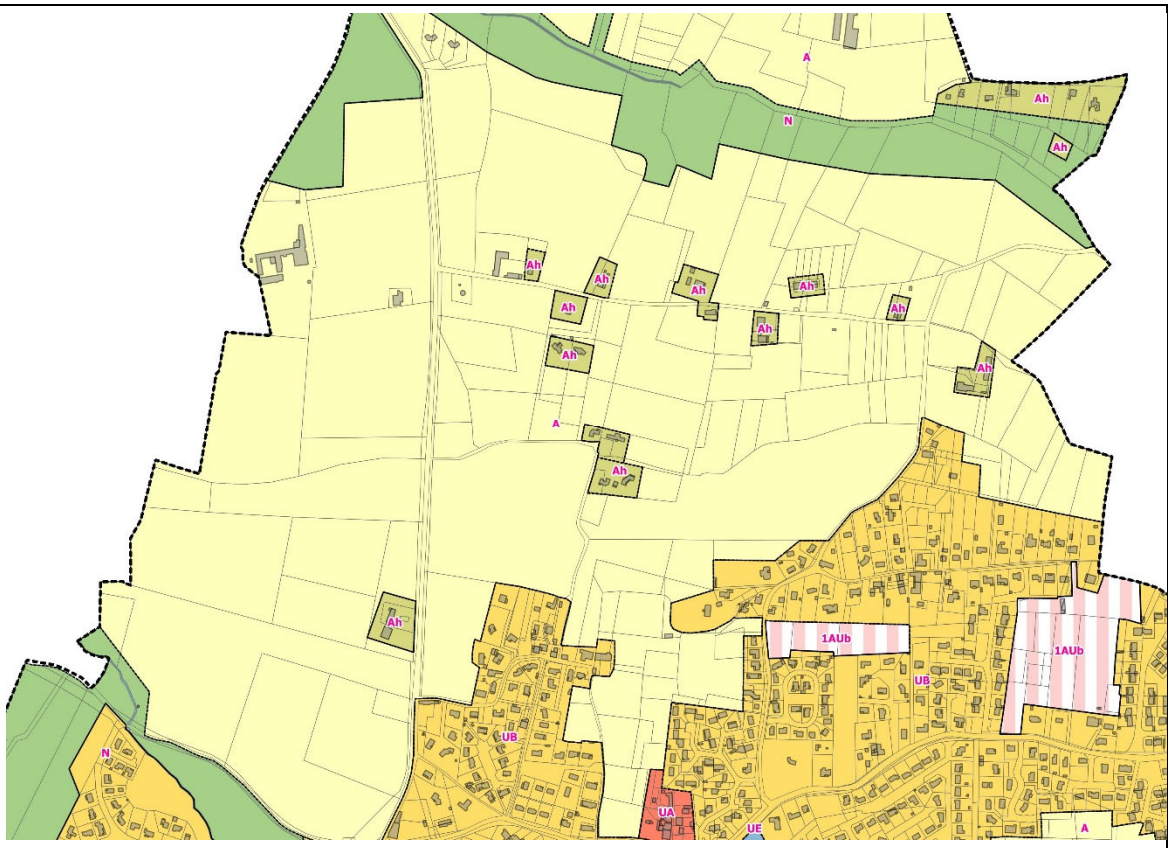
Dans le cadre de la présente modification, les modifications suivantes sont ainsi apportées au PLU en vigueur :

- les **articles 5 et 14** réglementant respectivement les caractéristiques des terrains et le coefficient d'occupation des sols (COS) sont supprimés **dans toutes les zones**
- **Le secteur Ah dédié à l'habitat isolé est supprimé**. Les habitatons couvertes sont reversées en **zone A ou en zone N** en fonction de leur localisation et des caractéristiques de l'espace dans lequel elles s'insèrent ;
- La pièce écrite du règlement est complétée pour introduire la possibilité de réaliser des travaux d**'aménagement et d'extension des habitations isolées et des annexes au sein des zones A et N :**

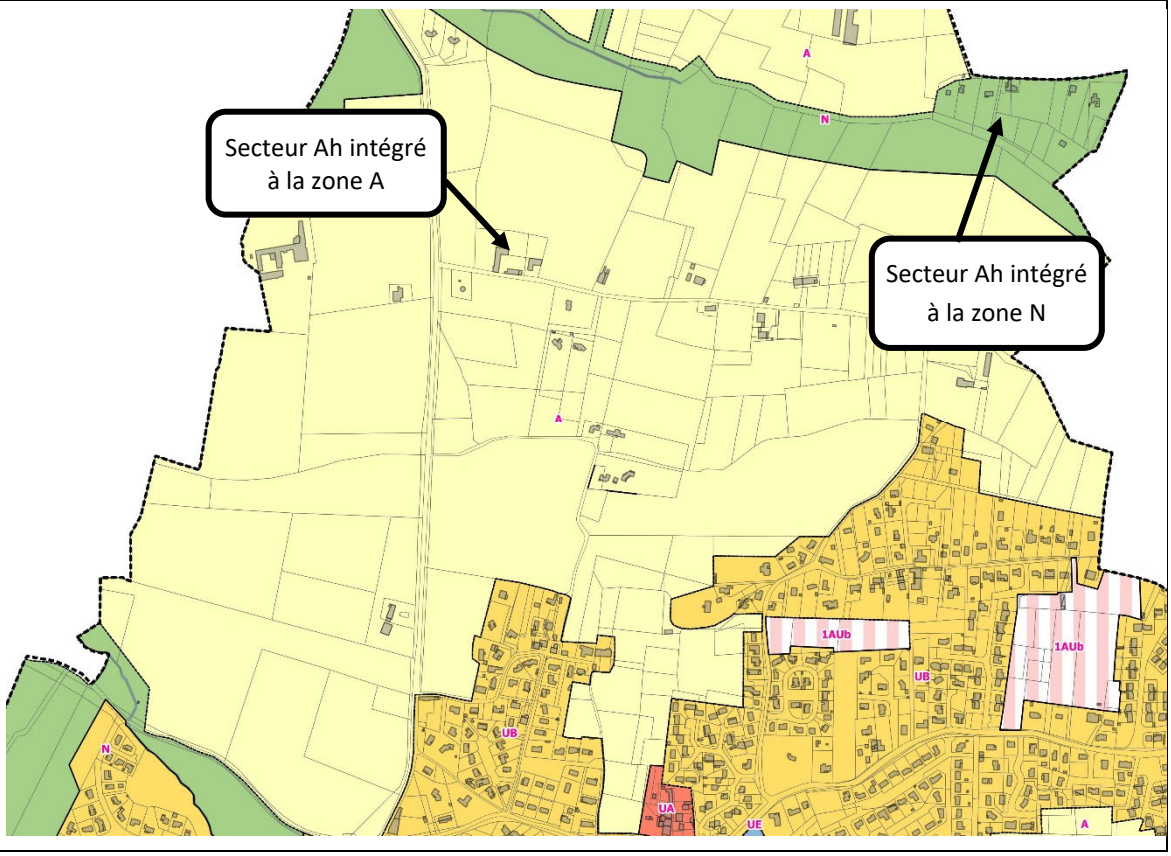
  Le règlement encadre strictement ces possibilités pour conserver le caractère des zones concernées et éviter des incidences sur le paysage ou l'environnement. Les extensions des constructions existantes sont ainsi limitées à 30% maximum de la surface de plancher existante avec un maximum de 80m².

  La construction d'annexes à une habitation existante à condition que celle-ci soit implantée à proximité de l'habitation (moins de 30m), que son emprise soit inférieure ou égale à 50m² sans dépasser un total de 60m², sauf pour les piscines (emprise maximale de 80m²).
- **Les règles des hauteurs et d'implantation par rapport aux limites séparatives au sein des zones A et N sont adaptées pour intégrer les habitations isolées et les constructions annexes autorisées.**. En limitant la hauteur des constructions, agrandissements et extensions des bâtiments d'habitation à 7m à l'égout de toiture et des annexes à 4.50 m afin de favoriser leur intégration paysagère. En prescrivant un retrait par rapport aux limites séparatives pour les extensions des habitations existantes et en autorisant uniquement les annexes de petites tailles en limite séparative.

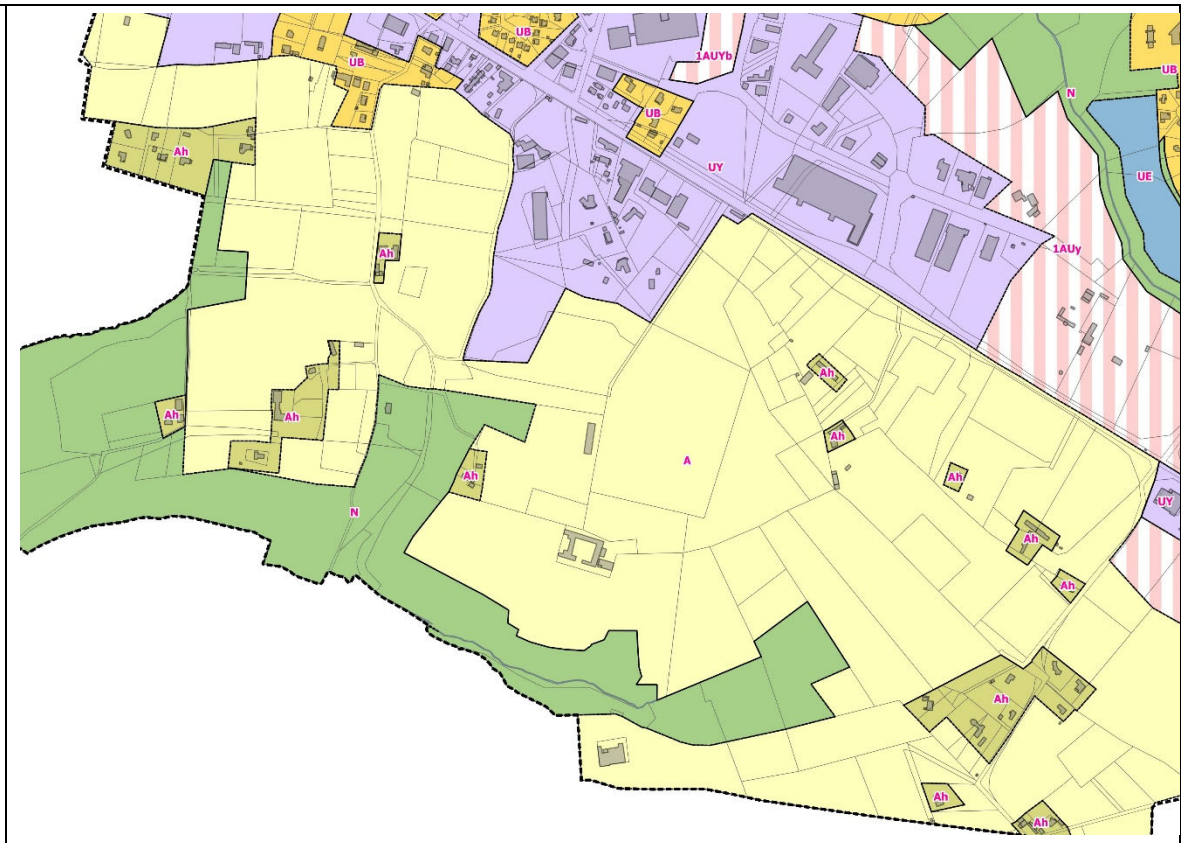
EXTRAIT ZONAGE AVANT MODIFICATION



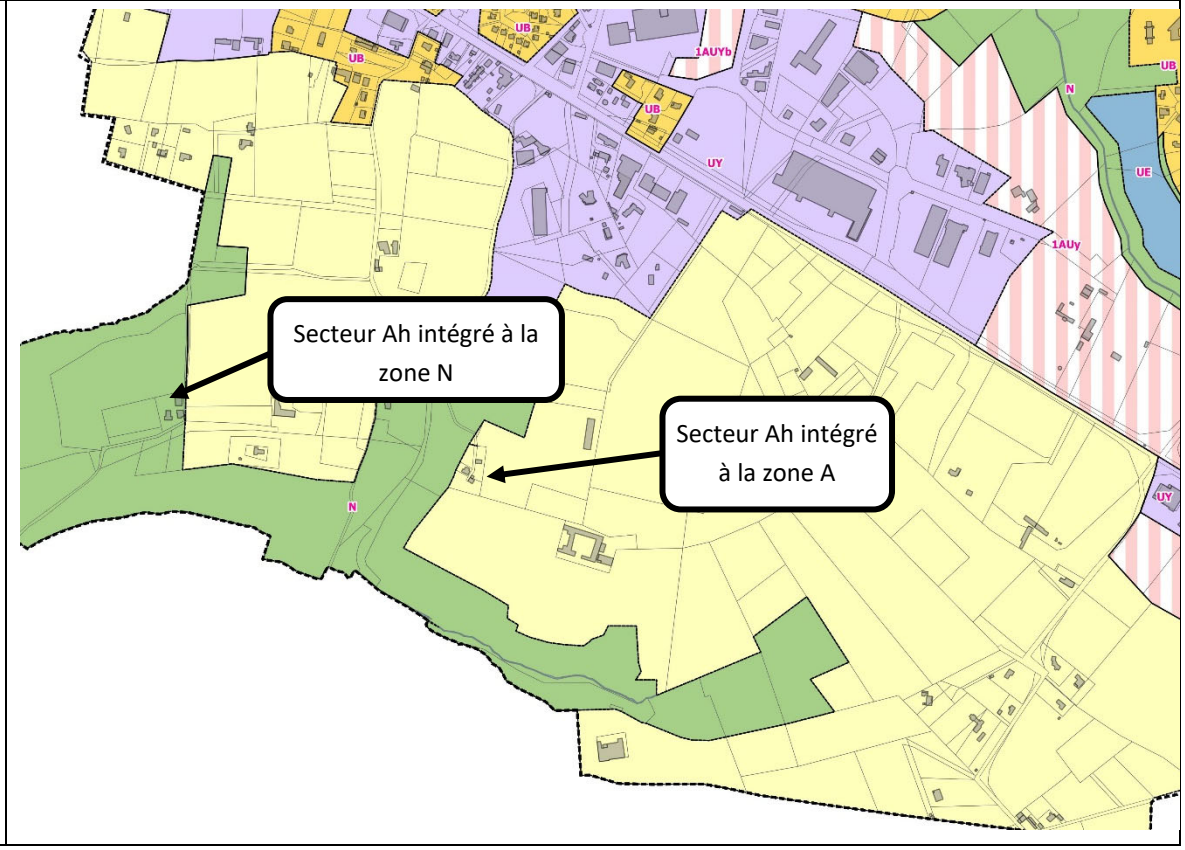
EXTRAIT ZONAGE APRES MODIFICATION



EXTRAIT ZONAGE AVANT MODIFICATION



EXTRAIT ZONAGE APRES MODIFICATION



Sont modifiés en conséquence :

- ***Le rapport de présentation*** *:*
  - *Supprimer les mentions du secteur de zones Ah dans le chapitre « contenu du PLU » (p.203)*
  - *Supprimer les mentions du secteur de zone Ah dans le chapitre présentant la zone agricole (p.219, 219 bis et 220) et Naturelle (p.221)*
  - *Modifier le tableau de superficie des zones (p.225 et 226)*
  - *Modifier les surfaces des zones A et N, dans la partie traitant de la gestion des eaux dans le chapitre « Evaluation des incidences des projets de PLU » (p.239)*
  - *Modifier le paragraphe sur l'habitat diffus au sein de la zone A, dans la partie traitant de la du devenir des espaces agricoles et naturels dans le chapitre « Evaluation des incidences des projets de PLU » (p.238)*
- ***La pièce écrite du règlement*** *avec :*
  - *La suppression de la mention des secteurs de zones Ah, au chapitre « Dispositions générales » (p.8)*
  - *La suppression des dispositions présente à l'article 5 pour les zones UB, A et N (p.27,78 et 87)*
  - *La suppression des dispositions présente à l'article 14 pour les zones UB et 1AU (p.32 et 58)*
  - *La modification des articles 1 et 2 des zones A et N et suppression de la mention du secteur Ah (p.75, 75bis, 76, 85, 85bis et 86)*
  - *La modification de l'article 7 des zones A et N et suppression de la mention du secteur Ah (p.79 et p.88)*
  - *La modification de l'article 10 des zones A et N (p.79, 79bis et 89)*
- ***La pièce graphique du règlement*** *:*
  - *Suppression des périmètres des secteurs de zone Ah*
  - *Suppression des secteurs de zone Ah dans la légende du plan de zonage*

La réécriture de certaines dispositions du règlement amène à la création de pages supplémentaires dans le règlement. Ces pages supplémentaires portent le numéro de la page avec la mention « bis ».

4. Mettre à jour la codification des articles du code de l'urbanisme

Objet de la modification

Ce point a pour objet de mettre à jour la codification des articles du code de l'urbanisme du PLU de Tresses datant de 2012. En effet, à la suite du décret du 28 décembre 2015, relatif à la modernisation du contenu du PLU pour la prise en compte de la loi ALUR du 24 mars 2014 et de la loi relative à la clarification du droit et des procédures administratives du 20 décembre 2014, la codification des articles du code de l'urbanisme a été modifiée.

Il est proposé de mettre à jour les numéros des articles du code de l'urbanisme qui sont mentionnés par le règlement du PLU de Tresses.

Sont modifiés en conséquence :

- *La **pièce écrite du règlement** est mise à jour aux pages 7, 8, 9, 19, 29, 37, 44, 52, 55, 65, 80 et 89.*

5. Mettre en place des outils d'encadrement du commerce de proximité

Objet de la modification

Le SCoT de l'aire métropolitaine de Bordeaux identifie le centre-bourg de Tresses (classé en zone UA) comme une **centralité périphérique principales en termes d'équipement commercial**. Au sein de cette centralité, le SCoT priorise l'implantation de commerce de petit format (moins de 500m²) et intermédiaire (entre 500 et 2 500m²) propre à des activités commerciales de proximité.

Dans le centre bourg de Tresses, les commerces de proximité s'organisent autour d'une galerie commerçante qui regroupe plusieurs enseignes et qui constitue la principale offre de proximité pour la population.

La commune souhaite maintenir et préserver les commerces de la galerie commerçante dans ce lieu central, favorable aux mobilités douces, notamment face au déploiement d'une offre commerciale concurrente en périphérie. Pour cela, la commune souhaite s'appuyer sur les dispositions prévues par le Code de l'urbanisme et notamment son article L151-16 qui offre la possibilité aux PLU d'encadrer et de promouvoir les commerces de proximité.

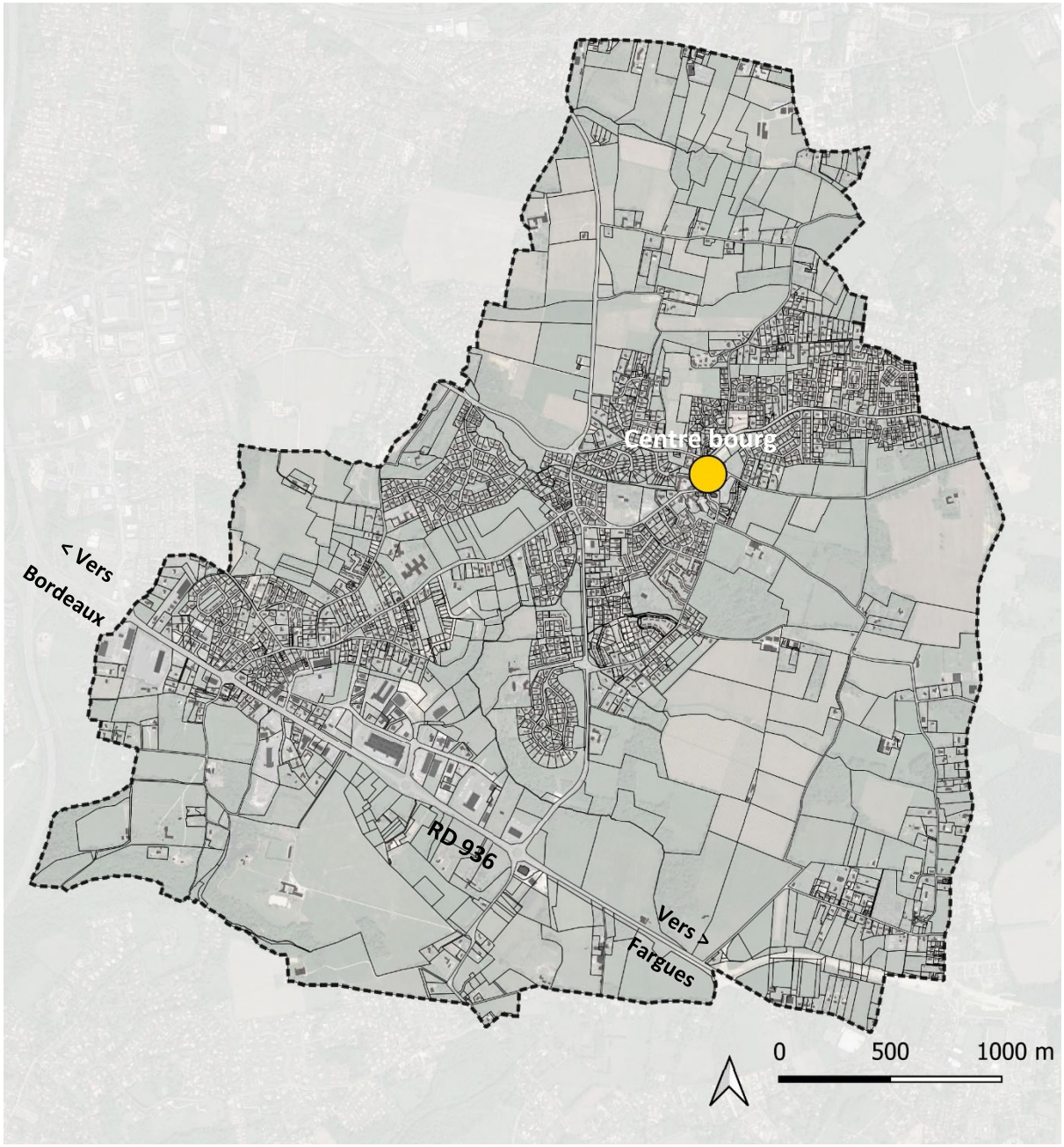
Ainsi, premièrement, la présente modification prévoit de restreindre les possibilités d'implantation des commerces sur la commune en autorisant la destination « **commerce »** uniquement sur la zone UA (centre-bourg de Tresses) et en limitant les possibilités d'implantation dans les autres zones.

Notamment au sein des zones d'activités périphériques situées le long de grandes infrastructures routières, le règlement conditionne la réalisation de nouveaux commerces aux besoins des usagers de la zone ou à son lien avec une activité de production existante. Cette règle s'applique à la zone UY en bordure de la RD 936, où quelques activités commerciales se sont déjà implantées.

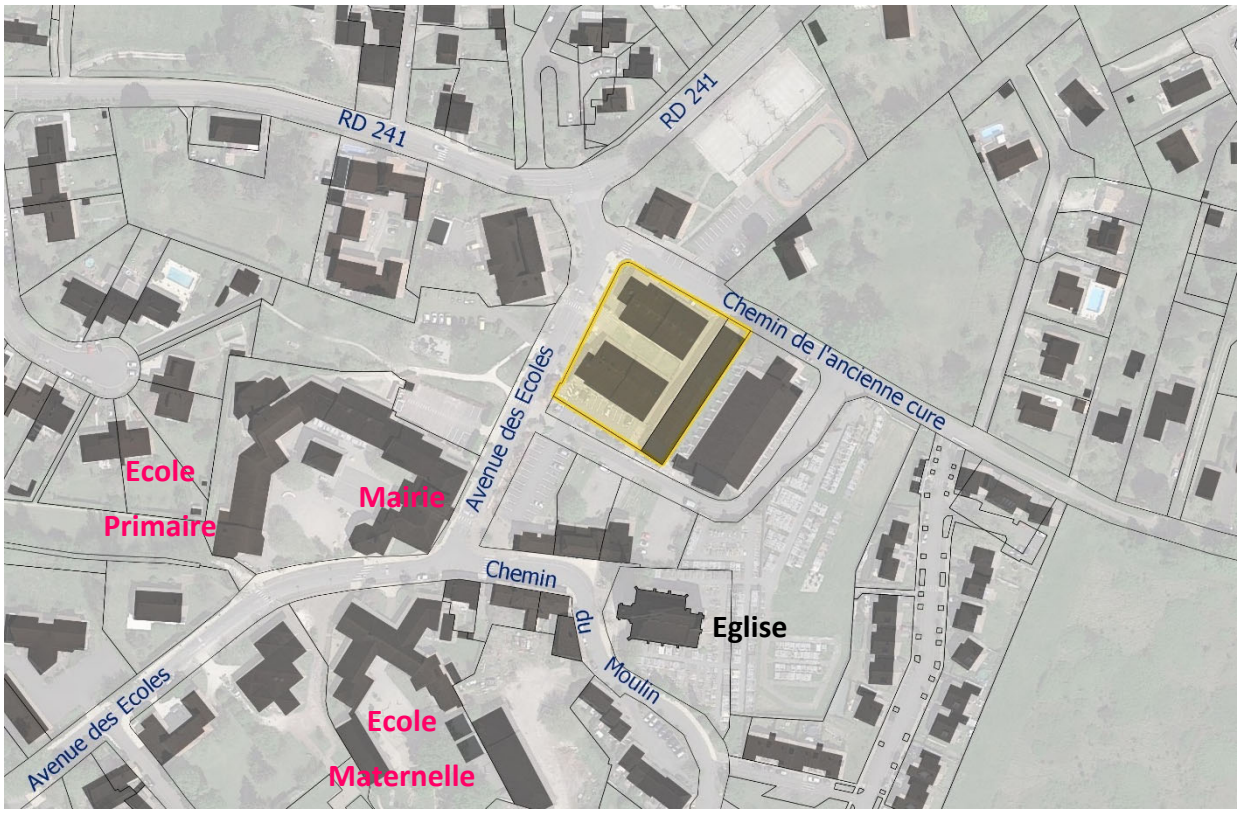
L'objectif d'éviter l'éclatement de l'appareil commercial sur des secteurs isolés ou ne permettant pas des pratiques de proximité (notamment les implantations en périphérie le long des principales infrastructures de transport).

La pièce écrite du règlement est donc modifiée pour interdire les activités commerciales dans les zones UB, 1AU et 1AUy et pour limiter le développement commercial en zone UY.

En second lieu, pour compléter ce dispositif, la présente modification du PLU propose d'instaurer un « ***périmètre de diversité commerciale*** » dans la pièce graphique du règlement, se superposant au découpage des zones du PLU. Ce repérage graphique permet de délimiter, au sein de la galerie commerçante localisée en centre-bourg, un secteur à l'intérieur duquel le règlement du PLU priorise l'implantation des commerces de détail.



*Localisation de la Galerie marchande et du « **périmètre de diversité commerciale** » à l'échelle de la commune*



*Localisation de la Galerie marchande et du « **périmètre de diversité commerciale** » à l'échelle du centre-bourg*

La pièce écrite du règlement de la zone UA précise dorénavant que seules les commerces de proximité (définis dans le règlement) sont autorisées au sein du **« périmètre de diversité commerciale »** délimité aux documents graphiques.

Sont modifiés en conséquence :

- *La **pièce graphique du règlement** avec :*
  - *Instauration et délimitation d'un périmètre de diversité commerciale*
- *La **pièce-écrite du règlement** avec :*
  - *L'introduction du périmètre de diversité commerciale dans les dispositions générales du règlement (p.9)*
  - *Ajout d'un alinéa dans l'articles 1 de la zone UA (p.14)*
  - *Ajout d'un alinéa dans l'articles 2 de la zone UA (p.14 bis)*
  - *Ajout de l'interdiction de la destination commerce dans l'article 1 de zone UB (p.23)*
  - *Modification de l'autorisation des constructions à usage commercial dans l'article 2 de la zone UY (p.39)*
  - *Ajout de l'interdiction de la destination commerce dans l'article 1 de la zone 1AU (p.49)*
  - *Suppression de l'autorisation des constructions à usage commerciale dans l'article 2 de la zone 1AU (p.50)*
  - *Suppression de l'autorisation des constructions à usage commercial dans l'article 2 de la zone 1AUY (p.59-60)*
- *Le **rapport de présentation** :*
  - *Suppression de la vocation commerciale de la zone UY (p.208)*
  - *Suppression de la vocation commerciale de la zone 1AU (p.212)*
  - *Suppression de la vocation commerciale de la zone 1AUY (p.216)*
  - *Ajout du chapitre 1.13 portant la mise en place d'un « périmètre de diversité commerciale » au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme (p.224 bis)*

La réécriture de certaines dispositions du règlement amène à la création de pages supplémentaires dans le règlement. Ces pages supplémentaires portent le numéro de la page avec la mention « bis ».

INCIDENCE DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

Secteurs protégés concernés

ZNIEFF *« Coteaux de l'agglomération bordelaise »*	Non concerné
Zones d'intérêt écologique repérées dans le rapport de présentation du PLU en vigueur	Non concerné
Trame verte et bleue *Vallée du ruisseau « Le Desclaud »*	Non concerné
AOC *« Bordeaux et Bordeaux clairet et premières côtes de Bordeaux »*	Non concerné

Justification

La présente modification du PLU de Tresses introduit uniquement des nouvelles règles pour encadrer plus strictement l'urbanisation et pour renforcer les mesures de protection du paysage et de la nature ordinaire en ville. Les incidences sur l'environnement apparaissent donc, être plutôt positives et les incidences négatives, apportées par la présente modification, quasiment nulles.

En effet, les dispositifs visant à mieux maîtriser la densification permettent de limiter l'artificialisation des terrains sur la commune notamment avec la mise en place d'obligation de pleine terre qui permet d'imposer un minimum de sol non artificialisé, non imperméabilisé et pouvant être végétalisé au sein des nouvelles constructions. De même, la mise en place d'un coefficient d'emprise au sol échelonné permet de lutter contre l'artificialisation excessive et incontrôlé de certains terrains éloignés de la centralité et mal équipés.

En zone agricole (A) et naturelle (N), les nouvelles règles mise en place pour permettre l'évolution des habitations existantes sont plus restrictives que les règles associées aux secteurs Ah supprimés par la présente modification.

L'identification et la mise en œuvre de mesures de protection sur le patrimoine paysagé et boisé de la commune permet de renforcer les mesures de protection des paysages, à travers le repérage des haies et alignements d'arbres. Le règlement édicte des mesures de protection qui permet de maintenir ces ourlets végétaux à la fois pour les services environnementaux rendus et pour les cadres de vie de la commune. Le règlement protège ainsi à la fois les sujets ciblés mais aussi les sols et les emprises adjacentes en limitant leur imperméabilisation et artificialisation. Avec la présente modification, les haies et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-19 représentent un linéaire de 26,2 km.