

OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE PLU ARRETE

Pour l'ensemble du règlement :

1/ Supprimer la notion de reconstruction à l'identique. L'article L 111-15 du code de l'urbanisme s'applique de droit, sauf si le PLU s'y oppose, ou citer l'article dans sa totalité.

2/ L'article L 111-6 du code de l'urbanisme ne fait référence qu'aux performances énergétiques. Il s'applique également de droit, il n'est donc pas nécessaire d'y faire référence. A l'inverse, la notion d'architecture contemporaine n'est pas citée dans cet article, il conviendrait donc de créer un alinéa spécifique pour permettre le non-respect de certaines règles du PLU.

3/ L'article 4 exige que les eaux pluviales soient rejetées dans le réseau collectif EP, sauf s'il est prévu un dispositif de récupération des eaux pluviales sur le terrain, alors que l'article 14 demande à ce que soient intégrés des dispositifs de récupération d'eau de pluie. Il conviendra donc de prévoir une priorité entre ces deux exigences : gestion des eaux de pluie à la parcelle ou rejet dans le réseau collectif.

4/ La participation pour non-réalisation d'aire de stationnement n'existe plus. Seule la compensation physique est possible (article 12).

Article UD 6 : une bande de constructibilité a pour vocation de limiter l'urbanisation en fond de parcelle, le fait de la déterminer à partir d'une voie privée, revient à rendre constructible la totalité de la zone UD. Il suffit de créer une voie interne, pour ouvrir une nouvelle bande de constructibilité. Il convient donc de limiter la bande de 30 m à compter de l'alignement d'une voie publique, ou de la supprimer.

Article UE 13 : Le coefficient de biotope doit être décliné :

Surface de pleine terre :

- exigible, soit 0.3 au règlement
- minimale...pourcentage minimale exigible de ces 0.3 : le reste étant compensé par les surfaces pondérées.

Surfaces pondérées :

- sol suivant type de minéralisation coefficient ?
- sol suivant épaisseur de terre coefficient ?
- toiture végétalisée coefficient ?
- mur végétalisé coefficient ?

Déterminer les coefficients.

Tel que rédigé, l'article est inapplicable, à moins d'imposer un simple coefficient d'espaces libres en pleine terre de 0.30, auquel cas, il n'y a pas lieu de faire référence à un coefficient de biotope.

Zone AU : La volonté de la commune est-elle d'ouvrir cette zone à l'urbanisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ? Tel que rédigé, le règlement permet l'urbanisation de cette zone maison par maison, dès lors que les projets auront un accès direct à la rue Pasteur et ne remettront pas en cause les OAP. Il conviendrait peut-être de préciser à

l'article AU 2 que cette zone s'ouvrira à l'urbanisation uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement global.

Se reporter aux précédentes observations de janvier 2017.