



OBSERVATIONS – REMARQUES

NOTICE DE PRESENTATION

1. Règlement 1AU – article 12 (page 19) : à la lecture de l'article, 6 places de stationnement (2 couvertes + 2 extérieures) sont exigibles pour les constructions à usage d'habitation.

Ce règlement de zone 1AU s'applique à l'OAP mentionnée dans la modification (page 23). Cette OAP comprend la réalisation de 6 maison individuelles en accession.

La rédaction de l'article 12 de la zone 1AU porterait par conséquent le projet à la réalisation de 36 places de stationnement.

L'une des orientations de cette OAP précise (page 23) que « la conception du futur projet doit intégrer les notions de Développement Durable : adaptation au terrain naturel, bio-climatisme, utilisation des énergies renouvelables... »

⇒ *Le nombre de places exigible parait surdimensionné et contradictoire avec cette orientation.*

Pour rappel, l'OAP porte sur la réalisation de 6MI en accession. S'il s'agit d'accession sociale, ce seuil de 6 PS peut s'avérer non réglementaire.

Les obligations de seuils minimaux d'aires de stationnement constituent des planchers pour les constructeurs et doivent être fixées en tenant compte « de la qualité de la desserte en transports collectifs, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité » (art R151-44 CU)

A minima, le règlement pourrait intégrer la possibilité de mutualisation des places de stationnement de jour ? Ou imposer la perméabilité des places de stationnement extérieures ?

A contrario, le PLU pourrait imposer des plafonds « écologiques » : les limitations posées au règlement visent à limiter d'une part la consommation de l'espace destiné aux aires de stationnement et à encourager l'usage des transports collectifs.

2. Page 23 – Compléments apportés aux articles 12 du règlement

Cet article s'applique t'il également à la zone 1AU ? Cette exigence viendrait s'ajouter à celle déjà conséquente en matière de stationnement automobile.

Sur la forme, cet article pourrait gagner à être précisé car interprétable sur son écriture : s'agit-il d'un seuil plafond ou d'un plancher ? La perméabilité de ces aires de stationnements pour deux roues pourrait également être travaillée.

INCOHERENCES ENTRE LA NOTICE DE PRESENTATION ET LE REGLEMENT GRAPHIQUE

3. En page 3 du règlement graphique apparait la transformation partielle de parcelles situées en zone AU1 en zone N, ce qui ne correspond pas à la notice (page 12) dans laquelle ce même secteur bascule en zone UDa avec création d'un espace paysager protégé.
4. Page 12 de la notice, est mentionné le déclassement partiel de la zone UFb en UDa non repris dans le règlement graphique (page3)
5. La transformation de la zone AU1 en zone 1AU n'est pas repris page 3 du règlement graphique.