

CHOLONGE (38220) – PLAN LOCAL D'URBANISME

DEMANDE DE DISPENSE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE COMPLÉMENTS SUR LA ZONE AU DU CLAUDI

OBJET

La DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, en tant que MRAE (Mission régionale d'autorité environnementale) a émis une décision en date du 12 mai 2017 demandant, après examen au cas par cas, à la commune de Cholonge de réaliser une évaluation environnementale de son projet de PLU.

La raison principale de cette décision est le classement en zone AU (à urbaniser) d'une partie (environ 2700 m²) de la vaste zone humide des Vorges, située au sud du village.

Dans la mesure où cette question semble la seule à motiver la décision de la MRAE, et afin de ne pas subir un délai supplémentaire dans l'étude de son PLU, la commune de Cholonge demande à la MRAE de réviser sa décision sur la nécessité d'une évaluation environnementale du projet de PLU.

Pour cela, elle apporte dans la présente note toutes les précisions utiles sur son projet, en vue de démontrer la prise en compte de la zone humide des Vorges et sa préservation par des dispositions réglementaires adaptées.

CONTEXTE

La commune de Cholonge compte des milieux naturels variés et étendus, dont un certain nombre de zones humides.

L'une de ces zones humides, en limite sud de la commune, a fait l'objet d'un contentieux avec la Police de l'eau pour un remblai ancien, ce qui a abouti à un programme de remise en état partielle de la zone humide (travaux réalisés en 2016).

Suite à ce contentieux, un inventaire précis des zones humides a été également réalisé sur l'ensemble de la commune. Cette étude a été menée en 2014-2015 par le cabinet Acer campestre, en concertation avec la commune, avec les services de l'État (services urbanisme et environnement de la DDT de l'Isère) et la CLE Drac-Romanche.

Cette étude a mis en évidence de nouvelles zones humides, défini les périmètres précis de ces zones et de leurs espaces de fonctionnalité, et proposé des dispositions réglementaires en vue de leur préservation.

Elle a notamment élargi le périmètre de la zone humide des Vorges sur le Claudi, en limite d'une zone déjà urbanisée, et sur des terrains alors pressentis pour une extension de l'urbanisation.

Ce secteur du Claudi a fait l'objet de nombreuses discussions avec les services de l'État (DDT, dont service Environnement) pour trouver les moyens de l'urbaniser tout en préservant la zone humide concernée. La solution retenue est un classement de ce secteur en zone AU (à urbaniser), avec des dispositions particulières permettant de préserver le caractère des terrains situés en zone humide

JUSTIFICATION DU ZONAGE AU

Le secteur du Claudi se trouve au sud du village, et est déjà en partie occupé par un lotissement de maisons réalisé dans les années 2000. La commune souhaite réaliser sur des terrains qui lui appartiennent un petit lotissement en prolongement de l'urbanisation déjà existante du Claudi.

La commune compte très peu de possibilités d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation, au sens de la loi Montagne et cette opération est nécessaire pour permettre un développement même modéré de la commune.

Le grand tènement foncier qui appartient à la commune (parcelles 603 et 1011) est actuellement occupé par des jardins potagers, dont la plupart sont abandonnés. La partie aval (au nord) du terrain est classée dans la zone humide des Vorges, le petit ruisseau qui passe en aval au nord.

La commune souhaite réaliser un lotissement communal sur l'ensemble du terrain, tout en maintenant inconstructible la partie aval du terrain qui resterait en jardins privés, pour respecter son caractère de zone humide.

Le choix de classer en zone AU une partie d'une zone humide s'explique par la nécessité, dans le cadre du PLU qui régleme le droit des sols, d'avoir un zonage cohérent avec les délimitations foncières (parcellaires).

Plus précisément, il est formellement impossible d'inclure dans un projet de lotissement des terrains ou parties de terrains qui seraient classés en zone naturelle ou agricole.

En revanche, le zonage AU permet d'intégrer des parties de terrains en zone humide tout en les maintenant inconstructibles, par les dispositions réglementaires suivantes :

- OAP (orientation d'aménagement et de programmation) n°3 qui définit les conditions d'urbanisation du secteur, avec notamment un plan de desserte et de composition qui évite toute construction et voie carrossable dans la zone humide ;
- règlement graphique : indication de la trame des zones humides (zones humides proprement dites et espaces de fonctionnalité) ;
- règlement écrit qui intègre les recommandations de l'inventaire des zones humides, et qui interdit notamment toute construction en zone humide et toute altération de son caractère.

Ces dispositions sont précisées ci-après par des extraits des documents correspondants du projet de PLU.

PROJET DE PLU (juin 2017) - EXTRAIT OAP (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

OAP 3 – LE CLAUDI

1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX



OAP 3 : situation, photo aérienne et cadastre 1/2000 – source geoportail.fr

Surface du secteur en OAP 1 : 7000m² (0,7 ha environ)

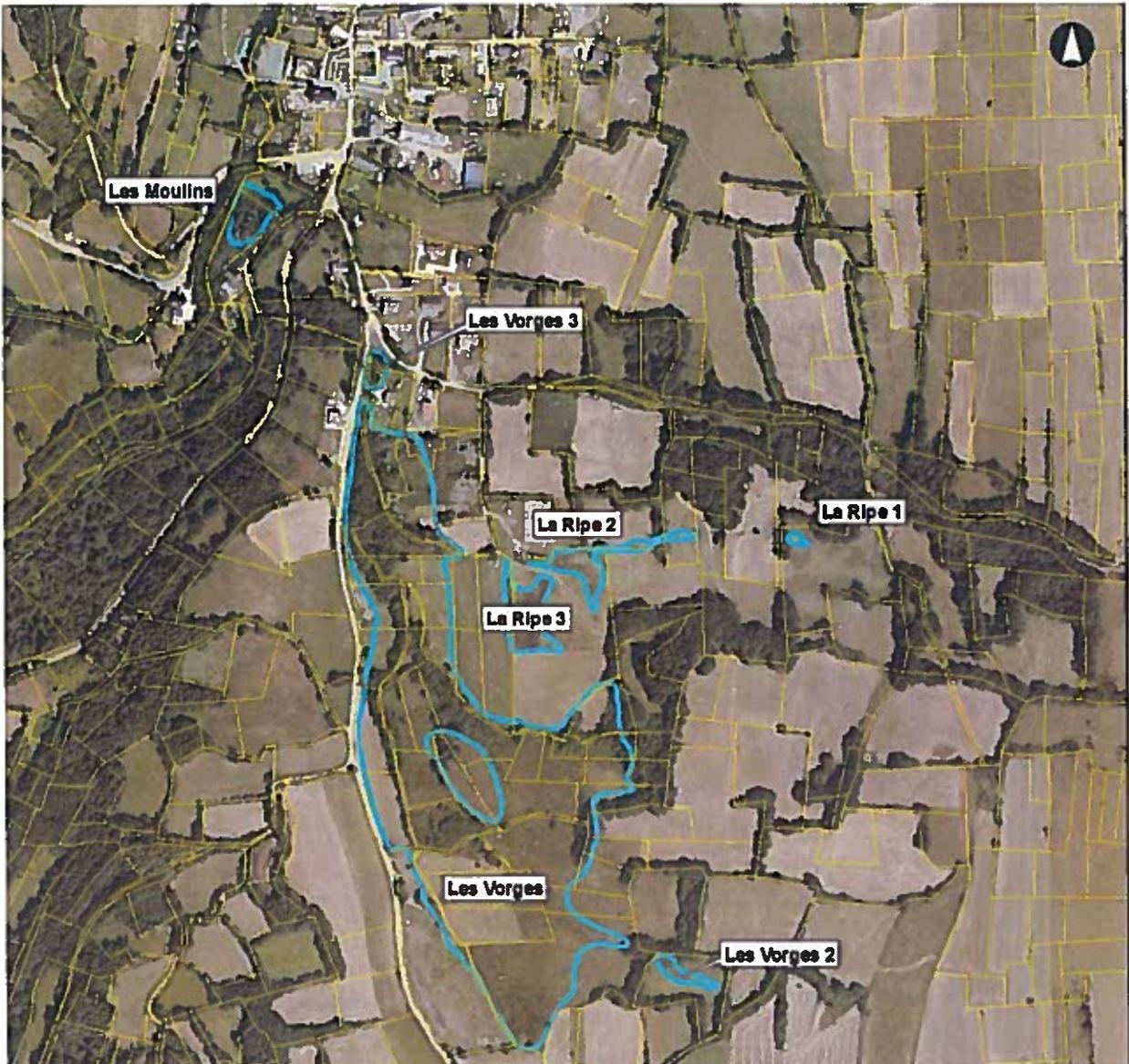
Le secteur du Claudy se trouve au sud du village, en prolongement du lotissement du Claudy qui a été réalisé au début des années 2000. Le terrain appartient à la commune.

Occupation actuelle du sol : quelques jardins potagers ; une majorité de terrains en friche. Pas d'activité agricole professionnelle. Pas d'installations agricoles à proximité.

Réseaux : prolongement à prévoir sur une courte distance des réseaux existants, depuis le lotissement existant

Risques naturels : pas d'aléas naturels sur le secteur.

Environnement et végétation : secteur en partie situé dans une zone humide (partie nord des Vorges). Le périmètre de la zone humide des Vorges a été étendu vers le nord suite à l'inventaire de Acer campestre (2014), et concerne la frange ouest du secteur du Claudy.



Zones humides au sud du village – Acer campestre 2014



Le lotissement du Claudi (à droite) et le secteur au sud du village, vue depuis le Grand Serre – photo PBR 2010



Le Claudi vu du Grand Serre – photo PBR 2015

Les enjeux principaux de l'aménagement de ce secteur sont :

- valoriser un terrain appartenant à la commune, situé en continuité de l'urbanisation et sans valeur agricole
- consolider le lotissement du Claudi au sud du village
- préserver et mettre en valeur le nord de la zone humide des Vorges.

2/ OBJECTIFS

- PROLONGER l'urbanisation au sud du Claudi, en continuité de la structure urbaine
- ASSURER la continuité urbaine entre le village et le Claudi
- METTRE EN VALEUR le foncier appartenant à la commune
- PERMETTRE un aménagement maîtrisé du secteur, avec une bonne économie foncière
- PRÉSERVER la zone humide des Vorges.

3/ HYPOTHÈSES

Aménagement nécessaire d'un chemin communal sur environ 60 m de longueur pour accéder à la zone. L'emprise disponible est suffisante (environ 7m) et ne nécessite pas de détruire les haies en amont du chemin.

4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Aménagement du chemin d'accès vers le sud

Création d'une placette de desserte permettant le retournement des véhicules

Liaison piétonne vers l'ouest, chemin traversant le lotissement vers l'aval (à l'ouest) et pouvant se prolonger par un cheminement piétons le long du ruisseau des Vorges

Implantation et orientation du bâti vers le sud, pour reprendre l'ordre caractéristique du village et optimiser l'orientation par rapport au climat

Découpage et implantation du bâti permettant une bonne économie foncière (sur les terrains réellement constructibles) et la préservation des jardins situés en zone humide.



SCHÉMA D'ORGANISATION ET DE COMPOSITION 1/2000

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Surface totale du secteur : 0,7 ha environ

Surface de la partie non constructible (zone humide) : 2700m²

Surface « utile » (constructible) du secteur : 4300m²

Ratio de voirie interne : 15% environ

Capacité optimale : 6 logements

Densité moyenne : environ 9 logements/hectare (voirie comprise), 11 logements/hectare (voirie déduite) sur l'ensemble de la zone ; soit 13 /15 logements/hectare sur la partie constructible du secteur (hors zone humide).

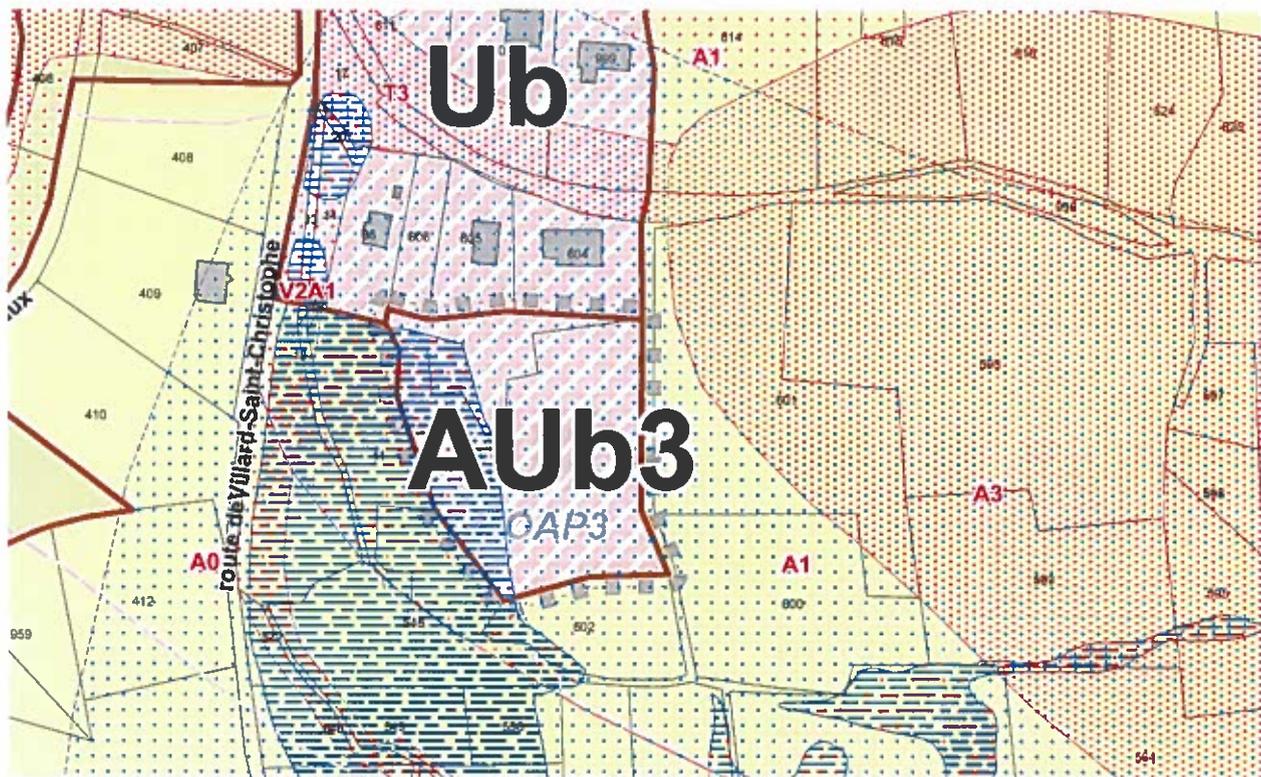
Typologie : habitat individuel.

6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Zonage : zone AUb (à urbaniser)

Volumétrie et hauteurs maximales : règles correspondant à la zone Ub, pour permettre la continuité avec le lotissement voisin.

Indication de la zone humide et des espaces de fonctionnalité par des trames.



Extrait du projet de règlement graphique (plan de zonage 1/2500)

7/ INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

Surface totale du secteur : 0,70 ha

Vocation : pas d'activité agricole professionnelle

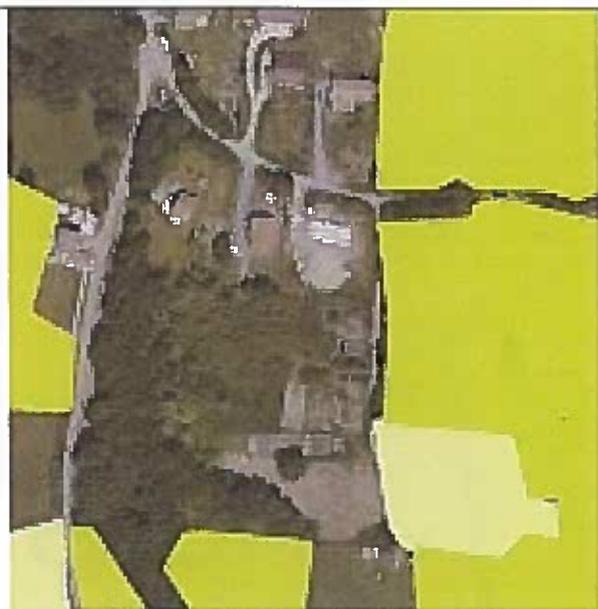
Surfaces cultivées : 0 ha

Dont déclarées à la PAC en 2012 : 0 ha

Pas d'installations agricoles à proximité

Enjeu de continuité des espaces agricoles : faible
(pas de servitudes d'accès à d'autres terres agricoles)

Incidence globale : nulle



quatre des unités de culture déclarées à la PAC en 2012
- source geoportail.gouv.fr

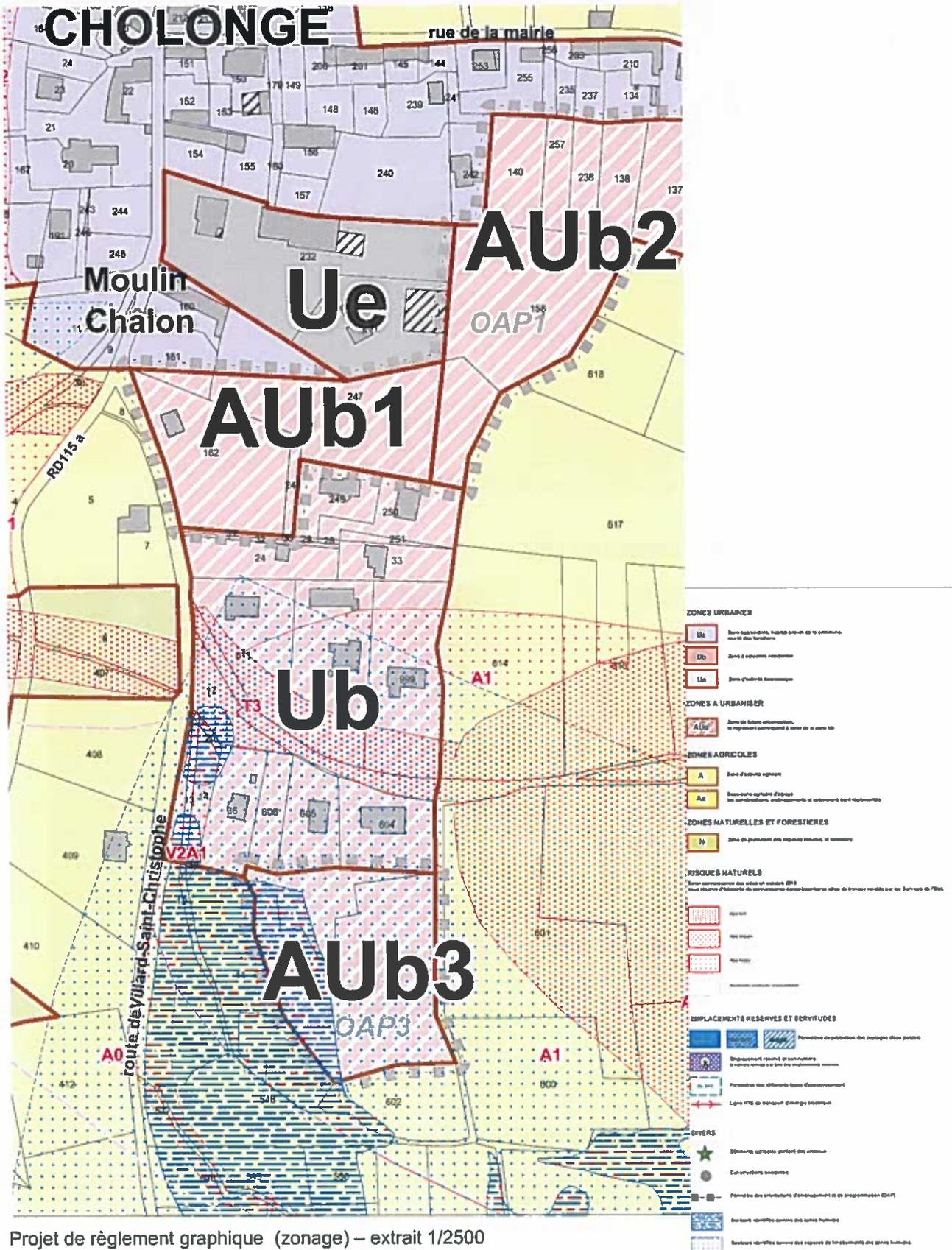
8/ INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La zone humide est prise en compte et préservée à travers le schéma de composition et les dispositions du Règlement graphique et du Règlement écrit du PLU.

Une étude loi sur l'eau sera nécessaire lors du projet d'aménagement opérationnel.

Économie foncière correcte, contribuant à la limitation de la consommation d'espace par l'urbanisation.

**PROJET DE PLU (juin 2017) - EXTRAIT
RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE)**



Projet de règlement graphique (zonage) – extrait 1/2500

Continuité de l'urbanisation ; indication des zones humides et des espaces de fonctionnalité.
Pas de constructibilité dans la partie de la zone AUB située en zone humide.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (ZONES AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUb

Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

La zone AUb correspond à des secteurs naturels ou agricoles non ou insuffisamment équipés, permettant sous conditions des extensions de l'urbanisation à vocation dominante d'habitation, selon les règles de la zone Ub.

L'urbanisation de chaque secteur est soumise à la réalisation des réseaux nécessaires selon un aménagement d'ensemble.

Risques naturels

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le PLU doit prendre en compte et faire apparaître les risques naturels à partir des informations disponibles.

La connaissance et la maîtrise des risques naturels peuvent évoluer. Tout pétitionnaire doit consulter les documents de référence au moment de la demande et s'informer auprès des services compétents de l'État et de la commune pour connaître et prendre en compte la nature, le niveau précis des risques ainsi que les prescriptions ou recommandations correspondantes.

Le Règlement graphique (plan de zonage) fait apparaître par des trames les secteurs dans lesquels existent ou peuvent exister des risques naturels identifiés ; ces trames précisent la nature et le niveau du risque concerné. Elles correspondent aux prescriptions particulières qui sont indiquées dans le titre V du présent règlement.

Ces prescriptions réglementaires sont applicables sous réserve de nouvelles connaissances et d'informations complémentaires sur les risques naturels, ou de travaux permettant de réduire les aléas et les risques, éléments soumis à l'appréciation et à la validation des Services de l'État. Se référer notamment aux documents figurant en ANNEXES et DOCUMENTS INFORMATIFS du PLU, ainsi qu'à tout document opposable ou informatif connu à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées à ce réseau.

Article AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...)
- 2 - les entrepôts, locaux artisanaux, locaux industriels, locaux commerciaux et tertiaires, sauf aux conditions définies à l'article AUb 2.
- 3 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 4 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- 5 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 6 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 7 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- 8 - dans les zones humides (secteurs tramés en zh ou ef) : toute construction nouvelles et tout affouillement ou exhaussement des sols, sauf aux conditions de l'article 2.

Article AUb 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article AUb 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - les commerces et services s'ils sont réalisés en rez-de-chaussée des constructions et si leur surface de vente ne dépasse pas 120 m² ;
- 2 - les créations et extensions des bâtiments à usage artisanal ou d'entrepôt, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité ou des nuisances pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- 5 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
- 6 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont enterrés et nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles ;
- 7 - les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- 8 - les abris de jardins ou garages s'ils constituent une annexe à une habitation.
- 9 - dans les zones humides (secteurs indicés en zh) : les constructions si elles sont nécessaires au maintien et à la gestion des zones humides, ou permettent de préserver ou d'améliorer la fonctionnalité et la qualité de ces zones ;
- 10 - dans les zones humides (secteurs indicés en zh ou ef) : les exhaussements ou affouillements des sols, s'ils sont liés à des travaux de protection contre les risques naturels ou à une amélioration de la fonctionnalité et de la qualité des zones humides ;
- 11 - les abris de jardin ou garages s'ils constituent une annexe à une habitation.

Article AUb 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette 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.

Dispositions particulières

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable peut être subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise suffisante pour intégrer des aménagements piétons/cycles assurant des liaisons avec leur environnement.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article AUb 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-12 (ancien article L. 111-6) du Code de l'urbanisme).

Assainissement

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau collectif d'assainissement (article L. 111-12 (ancien article L. 111-6) du Code de l'urbanisme).

1 - Eaux usées domestiques

Les constructions nouvelles devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif, conformément aux prescriptions du service responsable.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les constructions nouvelles devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif, conformément aux prescriptions du service responsable.

3 - Eaux pluviales

Les constructions et occupations du sol doivent respecter les prescriptions du règlement du service responsable.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions du service responsable.

5 - Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été.

Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

Electricité et éclairage extérieur collectif

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-12 (ancien article L. 111-6) du Code de l'urbanisme).

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-12 (ancien article L. 111-6) du Code de l'urbanisme).

Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

Article Aub 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article AUb 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie, au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (cf. schéma 1).

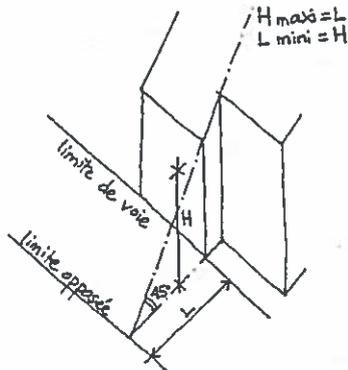


Schéma 1 – Implantation en limite d'emprise publique ou de voie (prospect à 45°)

Les saillies et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits, hormis les dépassées de toiture à une hauteur supérieure à 4,50 m.

Dispositions particulières

1- Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article AUb 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions sont autorisées soit :

- 1 - sur les limites séparatives, selon les hauteurs maximales définies dans l'article Ub 10 ;
- 2 - en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (cf. schéma 2).

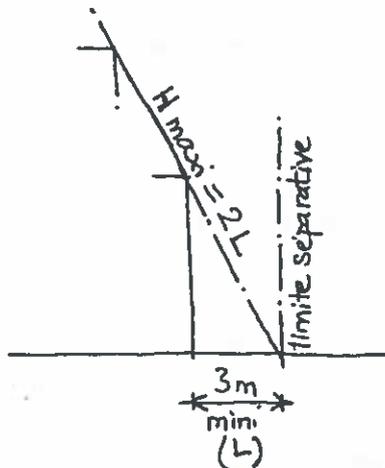


Schéma 2 – Cas d'une implantation en retrait des limites séparatives

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où ils sont interdits.

Dispositions particulières

1 - Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article AUb 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Article non réglementé.

Article Ub 9 - Emprise au sol

Article non réglementé.

Article AUb 10 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

Les hauteurs maximales des constructions ne devront pas dépasser :

- 6 m en premier rang ;
- 10 m hors tout.

Dispositions particulières

1 – dans le cas d'implantation sur limites séparatives, les hauteurs maximales des constructions ne devront pas dépasser :

- la hauteur des constructions existantes ou projetées sur les limites séparatives concernées ;
- 3 m ; en absence de constructions existantes sur les limites séparatives concernées.

2 - Annexes

La hauteur maximale des annexes indépendantes (non accolées aux constructions existantes) est de 5 m hors tout. .

3 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

Article AUb 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Article R. 111-27 (ancien article R 111-21) du Code de l'Urbanisme, rappel : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dont la configuration doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités.

Dispositions particulières

1 - Constructions existantes :

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) sont altérées ou si leurs composantes essentielles ne sont pas conservées ;
- si des éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle sont altérés ou détruits ;
- si des éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations.

2 - Constructions nouvelles :

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions, ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si, dans le cas de toitures en pente, elles ne sont pas à deux pans au minimum et d'une pente comprise entre 50% et 100%, et si les dépassées de toiture ne sont pas comprises entre 0,50m et 1m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites) ;
- si, dans le cas des toitures en pente et hormis les toitures translucides et les capteurs solaires, les toitures ne sont pas d'aspect tuiles ou ardoises, de couleur brune ou grise ;
- si, dans le cas de toits terrasses, ils ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural représentant plus de 20% de l'emprise au sol, ou ne sont pas végétalisés ;
- si les façades sont de teinte claire ou vive, polychromiques ou ne sont pas en harmonie avec les constructions voisines ;
- si les annexes ne sont pas traitées en harmonie avec les constructions principales.

3 - Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si la hauteur des remblais est supérieure à 1,80 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

4 - Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées si les clôtures donnant sur les voies ou l'espace public dépassent une hauteur de 1,80 m.

Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées, comportant de préférence des espèces à fleurs.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.

Dans les zones humides (secteurs tramés en zh) et dans leurs espaces de fonctionnalité (secteurs tramés en ef), les clôtures ne devront pas être établies jusqu'au sol, sauf à être interrompues tous les 10 m au plus par une section d'au moins 1,20 m de largeur sans garde au sol sur au moins 10 cm de hauteur.

5 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des dispositions particulières.

Article AUB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

- 1 - Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement, dont 1 couverte, y compris dans le cas d'aménagement de nouveaux logements dans le volume de constructions existantes ;
- 2 - Hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 50 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 3 - Constructions à usage commercial : 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;
- 4 - Constructions à usage artisanal ou de bureaux : 1 place par tranche de 50 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) de bureaux ;
- 5 - Les entrepôts de stockage ne sont pas soumis à une obligation minimale.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Article AUb 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.
Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce sont à éviter.

Dispositions particulières

Dans les espaces de fonctionnalité des zones humides (secteurs tramés en ef), le pourcentage minimal de sol en pleine terre (voir GLOSSAIRE) est de 60 % de la parcelle ou du tènement considéré.

Article AUb 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article AUb 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article AUb 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.

Le règlement écrit intègre des dispositions qui rendent les zones humides inconstructibles en zone AUb.
La zone AUb située dans les espaces de fonctionnalité de la zone humide est soumise à un coefficient de pleine terre minimal, qui limite aussi l'imperméabilisation des sols

