

Projet PLU de la commune de VEZELOIS

Analyse du Service ADS

Le document « règlement écrit » est assez difficile à prendre en main. Les Dispositions Générales ne comportent ni titre, ni chapitre, ce qui complexifie la lecture. Enfin, une interdiction ou une simple information n'y sont pas différenciées. Idem pour le règlement.

Certaines dispositions se contredisent, et d'autres ne sont pas assez explicites pour être instruisables. A noter que l'interprétation présente une source de recours éventuels.

I. Dispositions Générales

Page 5 est écrit « *le cas échéant, ces délibérations seront annexées au PLU* ». Aucune délibération n'est annexée (clôture, ravalement, permis de démolir). La commune a délibéré le 17/01/2008 pour soumettre à déclaration préalable la création, la réfection ou la modification d'une clôture sur tout ou partie du territoire communal – délibération à joindre.

Page 7 est cité « *un secteur soumis au risque d'inondation (...) au sud du village* ». La commune de Vézelois n'est pas régie par les règles du PPRI. Préciser si une réglementation particulière s'applique à ce secteur.

Page 7 : l'ensemble des risques cités pourraient faire l'objet d'une carte liée aux contraintes (ou à compléter sur la planche nommée « *Risques* »). Cela permettra au service instructeurs d'appréhender l'ensemble des risques présents sur la commune. Notamment, les secteurs présentant un risque de glissement de terrain dans lesquels toute construction est interdite.

Erreur sur le numéro de page rapportant au rapport de présentation (page 104 et non 106). La carte du BRGM est trop générale pour demander une étude hydraulique pour tout projet ; l'ensemble du village serait pratiquement concerné.

Pages 8 et 9 - Définitions :

- Reprendre les définitions du lexique national notamment pour « l'annexe » et construction principale,
- Préciser la différence entre un mur de soutènement faisant office de clôture, un mur de soutènement des terres naturelles et un mur servant à soutenir des remblais artificiels (attention à ne pas autoriser des remblais d'une hauteur excessive particulièrement en limite séparative),
- Reprendre la définition « d'ordonnancement » qui définit le caractère architectural de l'organisation des façades,
- Le toit plat devra être limité à 5% maximum. Au-delà il est considéré comme un toit à faible pente (attention à la confusion).

II. Zones urbaines

A. Zone UA (et autres)

Page 10 Article 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.

Les antennes relais y sont interdites. A justifier dans le rapport de présentation par des motifs d'urbanisme qui correspondent aux exigences posées par l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme.

Au risque de rendre cette disposition illégale.

Remarque valable pour les zones UB et 1AU.

Page 11 Article 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.

Est cité « *Tout projet (...) comprenant un élément à protéger pour motif d'ordre écologique doit respecter les règles énoncées dans les DG page 6* ». Faire figurer les éléments à protéger qui sont à conserver.

Article 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

Page 11 Hauteur des constructions :

La hauteur maximale du projet fait référence aux hauteurs des bâtiments voisins. Disposition impossible à instruire puisqu'il n'est pas possible d'exiger la hauteur des voisins au sein d'une autorisation d'urbanisme.

Page 11 - Implantation des constructions par rapport aux voies :

« (...) une bande déterminée par l'implantation des constructions riveraines » Préciser qu'il s'agit d'un ALIGNEMENT DE FAIT (terme technique d'instruction repris dans l'ensemble des PLU du GBCA).

Remarque valable pour les zones UB et 1AU.

« *Les portails seront préférentiellement implantés en retrait par rapport aux voies (...)* » Le terme « préférentiellement » ne permet pas d'imposer réglementairement ce choix d'implantation.

Remarque valable pour les zones UB et 1AU.

Page 12 Préciser que la règle ne s'applique pas « *en cas de construction d'annexe en deuxième ligne* ».

Page 13 Définir « *en cas de la mise en place d'ITE des constructions existantes une adaptation modérée de la règle est autorisée* ». A noter que le Code de l'Urbanisme permet de déroger dans ce cas de figure.

Est-il nécessaire de le rappeler dans le règlement de la commune ?

Idem concernant le paragraphe **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Page 13 A noter une contradiction entre le sens du faitage imposé dans le paragraphe « **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** » et celui imposé dans le paragraphe « **les toitures** ». Le premier impose un sens similaire aux constructions voisines, le deuxième impose un faitage dans le sens de la longueur. Ce dernier est plus adapté à l'architecture locale.

Page 13 « **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** » Pourquoi n'est-il pas possible de s'adosser à une construction existante dans la limites de son gabarit ?

Remarque valable pour les zones UB et 1AU

Page 14 - Les toitures

Les deux premiers alinéas sont à compléter : l'annexe accolée doit avoir une pente de toit à 25° puis celle-ci est non règlementée si la surface de plancher est de moins de 20 m². Qu'en est-il pour les

annexes accolées ayant une emprise au sol supérieure à 20m² ? visuellement cela aura le même impact.

Enfin, la définition « d'annexe », page 8, précise que l'annexe n'est pas accolée ; aussi cela est contradictoire avec les deux alinéas cités ci-dessus.

Page 14 - Les toitures

Proposer un croquis pour « *la hauteur des croupes en pignon* »

Le coloris vert foncé pour la toiture des annexes est à définir (coloris non référencé dans le nuancier départemental réalisé par l'UDAP – nuancier référencé dans le règlement écrit page 14 paragraphe façades).

Remarque valable pour les zones UB et 1AU

Page 14 - Les façades

Préciser où se procurer le nuancier de l'UDAP (citer : possibilité de le mettre à disposition en mairie, l'afficher sur le site internet de la commune, etc – à voir avec l'UDAP).

Définir « *aspect bardage bois* » imposé pour les façades des constructions annexes. L'imitation est-elle autorisée ?

Page 15 - Les façades

Imposer un habillage des PAC sur la rue ou visible depuis le domaine public.

Remarque valable pour les zones UB et 1AU

Page 15 - Les ouvertures

Le premier paragraphe fait référence à la notion d'ordonnancement. Terme à ajouter dans le corps du texte.

Page 15 les termes « si possible » et « préférablement » ne permettent pas d'imposer la règle lors de l'instruction ; ceci n'est qu'un conseil. Aussi, il sera impossible d'imposer les caissons de volets roulants en intérieur et ils pourront déborder du nu du mur. Idem pour les fenêtres de toit qui pourront être installées sur le versant côté rue.

Page 16 - les clôtures

Préciser que la hauteur maximale se mesure par rapport au TN (Terrain Naturel). Les terrains en pente ne nécessitent pas des murs en soutènement mais bien des **murs en espalier**, ne pas confondre car cela aurait de lourde conséquence sur rue ou entre voisin. Préciser la hauteur maximale entre voisins (en limites séparatives).

Préciser la nature des portails. Peuvent-ils être « pleins » ou ajourés, idem pour les clôtures ?

Incompréhension entre les croquis des clôtures en cas de terrain en pente (impossible à instruire).

Remarque valable pour les zones UB et 1AU

Page 17 - Affouillements et exhaussements de sol

Préciser qu'ils sont autorisés **SI** le projet le nécessite.

Page 17 « *Tout projet de construction à usage d'activité doit garantir une bonne intégration paysagère* » Cette règle n'a pas sa place dans le chapitre **Espaces verts et plantations**.

Remarque valable pour les zones UB et 1AU

Page 17 Article 3 - Equipements et réseaux

1. **Accès** interdire les manœuvres également sur les routes principales de la commune.
2. **La Desserte** donner une largeur minimale pouvant correspondre à la défense incendie (3m50 pour les VL).

B. Zones UB

Page 22 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pourquoi n'est-il pas possible de s'adosser à une construction existante dans la limite de son gabarit ?

Le texte suivant « *Dans le cas d'un mur pignon (..) au point le plus proche de la limite séparative ($H=3+d$)* » est trop complexe à instruire. Le formuler plus simplement ; les annotations des croquis d'accompagnement sont assez peu lisibles.

Remarque valable pour la zone 1AU

Page 23

Les piscines ne peuvent pas être construites en limite séparatives : non-respect du Code Civil.

Le dernier alinéa est contradictoire (distance à 2m) avec le début du texte réglementant les **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** ($D=H/2$ mini 3m).

Remarque valable pour la zone 1AU

C. Remarques générales

L'attention est attirée sur le fait que le règlement ne spécifie nullement la distance entre deux constructions.

Le règlement ne fait pas état d'un Coefficient de Biotope par Surface.

III. Orientations d'Aménagement Programmées

Chapitre 3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA VALORISATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Page 16

*Afin de favoriser la perméabilité des milieux urbains, **des espaces de pleine terre non imperméabilisés** devront être respectés dans tout projet d'aménagement et de construction*

Pour clarifier l'instruction des futures demandes d'urbanisme, quantifier la proportion des espaces de pleine terre à prévoir (par exemple 20% de la surface du terrain). Peut se faire par zone U.

Page 17

Un recul de 4 m des constructions, des installations et des clôtures est imposé par rapport aux rives des cours d'eaux. Ajouter un plan répertoriant cette obligation.

IV. Documents graphiques

Carte graphique planche générale 1/5000° :

- Faire figurer plus nettement les « exploitations agricoles » avec leur périmètre de réciprocité,

- Faire figurer les éléments paysagers L151-23 – zones humides

Non visible également sur les 3 cartes où elles sont citées dans la légende.