

Observations du service instructeur du droit de sols

Objet : PLU saint Sulpice

Règlement :

- Reprendre la nouvelle classification des PLU en 4 ou 5 thématiques

La partie réglementaire du code de l'urbanisme, relative au contenu des PLU offre une restructuration thématique, en cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR. Cette nomenclature nationale commune participe à la clarté du droit applicable et à la lisibilité du règlement du PLU.

Les PLU en cours de révision sur le territoire de l'Agglomération reprendront cette nomenclature. Il est indispensable que les documents soient cohérents sur le fond comme sur la forme, permettant une meilleure lisibilité et applicabilité de la règle, notamment par les instructeurs.

Nomenclature recommandée pour l'élaboration du règlement d'un plan local d'urbanisme est la suivante :

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations -

Art. R151-30 à R151-36

2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Art. R151-43

4 - Stationnement - Art. R151-44 à R151-46

III- Équipement et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48

2 - Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50

De plus :

- Pas de définition du caractère et de la vocation de certaines zones : UA ; UTL ; UI ; UA.
- Article 11 concernant l'aspect extérieur, sur certaines zones il est demandé de « s'inspirer du cahier des recommandations de l'ABF » Mais est-ce une obligation pour le pétitionnaire ou juste des conseils architecturaux ?
- Article 12 : Stationnement : on nous parle encore de « SHON », ce concept n'existe plus. à mettre à jour
- Article UTL8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres : « ne pas porter d'ombre sur les constructions voisines » : article flou et sujet à interprétation.

Les articles du règlement sont pour la plus part flous, imprécis et sujet à interprétation.

Ce manque de clarté induit une instruction difficile voire impossible des autorisations d'urbanisme. Il y a trop de subjectivité dans ce règlement.

Il est impératif d'utiliser les verbes : imposer, interdire, autoriser et de bannir les intentions (il est recommandé, il est conseillé...).

Des précisions sur les couleurs, les matériaux, les essences, les typologies d'habitat sont indispensables etc...

Zonage :

- Zone Uc+ AUC+AUS : développement des constructions en linéaire des voies contraires aux préconisations du scot :
- PC et CU accordés à intégrés (voir tableau ci-joint)
- Petits patrimoine et arbres remarquables : donner des précisions d'emplacement (ref cadastrales précises qui manquent – faire un tableau de synthèse de tous ces éléments permettant ainsi une lecture plus rapide et cohérente, associer avec une cartographie préciser, avec des focus par zone – le document en annexe du RP est inexploitable en l'état)

OAP :

- Zone du monteil à reprendre :
 - o Intitulé à changer : zone constructible prévisionnel - trop vague : supprimer le prévisionnel sujet à interprétation
 - o Une partie de la zone constructible du plan de l'OAP est en zone A au plan de zonage : mettre en cohérence les zonages
 - o Sur les principes d'aménagement : principes vagues et imprécis sujet à interprétation : à reformuler impérativement: (ex limiter le nombre de matériaux : à combien,à quoi ??)...

Rapport de présentation :

Mention du PLH – cet outil pour définir les quotités d'habitat n'est plus assez actuel dans ces données ce qui fausserait le diagnostic Plu – et donc les constructions à programmer.

- P73 : il est mentionné la limitation et l'interdiction des extensions urbaines le long des axes de communication : le zonage ne retraduit pas cette mention : incohérence entre le scot, le zonage, le règlement.

Conclusion :

Un PLU qui mérite d'être actualisé aux nouvelles préconisations règlementaires de la loi ALUR (forme du règlement non actuelle). Certains documents tel le PLH ne sont plus actuels et fausse le PLU (le PLH date de 2011 nous somme en 2018).

Des incohérences à reprendre : incohérence de zonage, problème de compatibilité avec certaines préconisations du SCOT

Des constructions ont été accordées et n'apparaissent pas au plan de zonage

Un règlement trop flou pour être applicable en l'état.

Le service instructeur du droit des sols recommande vivement une reprise du document notamment sur la partie règlementaire.