

De :
Envoyé : jeudi 5 mai 2022 16:39
À : plui@payszorn.com
Cc : |
Objet : Observations Modification n°1 PLUi ZOrn

Monsieur le Président,

Je me permets de vous transmettre en PJ quelques observations sur le PLUi sur des points auxquels je suis régulièrement confrontée et qui posent régulièrement problème.

Certaines remarques ne concernent pas forcément les modifications, mais serviront peut-être ultérieurement.

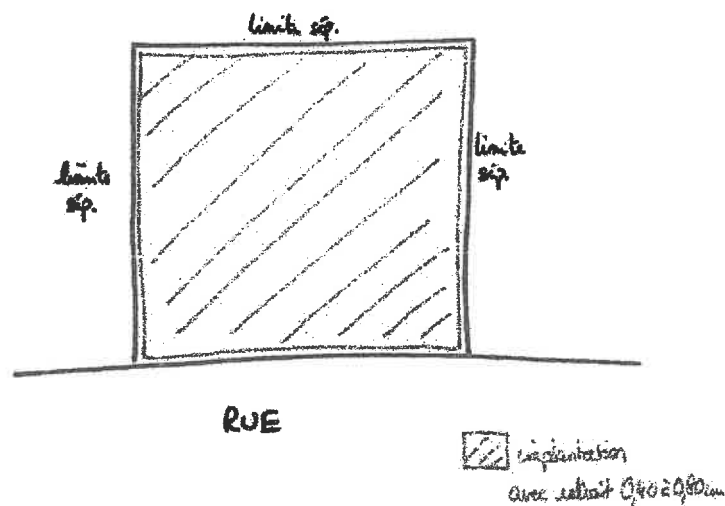
Bien cordialement,

Jr

1
6

Zone UA

Point 2.1.7 : le règlement prévoit une une implantation sur les limites séparatives soit en limite, soit dans une zone de 40 à 80 cm. Tel qu'écrit, cela suppose que cela doit être respecté sur toutes les limites séparatives, ce qui n'est pas faisable, exemple sur un terrain carré de 20x20 m, la maison doit s'implanter sur les 3 limites (sur ou à 40-80 cm), la maison aura une emprise de 20x20 ou $(20-0,80*2 \times 20-0,80*2)$ et ne pourra pas mettre de fenêtres vers les limites car trop près selon le code civil ($D > 1.90m$) – cf schéma. Il conviendrait de préciser que les implantations demandées sont à prévoir sur au moins une limite.



selon le règlement, le projet doit "coller" toutes les limites séparatives

Avec le service instructeur, il avait été admis que cette règle ne s'applique que sur une limite, néanmoins, en cas de recours, cela pourrait être interprété différemment.

2.1.10 : la hauteur des constructions avec une toiture de pente inférieure à 45° est limitée à 6m. Dans le cas de maisons alsaciennes, les lucarnes rampantes traditionnelles donc avec une pente inférieure à 45° sont souvent situées au-delà de 6m de hauteur (maison alsacienne avec 2 niveaux droits + rdc surélevé $H > 6m$) – cf exemple de projet ci après



Lucarnes rampantes traditionnelles pour aménagement de combles – exemple sur une maison choisie au hasard dans la COMCOM

Avec le service instructeur, il avait été admis que cette règle ne s'applique pas pour les lucarnes, néanmoins, en cas de recours, cela pourrait être interprété différemment.

2.2.2 : l'interdiction de remblais/déblais de plus de 0.60 cm ne permet pas d'avoir de garage sous la maison. De fait, cela génère

- soit un rdc surélevé de 2m au mieux par rapport au TN – contraire à l'OAP

- soit un garage accolé, avec une plus grande consommation de foncier (contraire à la loi résilience à venir), une perte de compacité (contraire aux principes de la RT2012/RE2020)

De plus l'OAP admet des remblais de 10% par rapport au terrain naturel, jusqu'à 1m

Exemple : mettre une chaudière bois bûche à gazéification au sous-sol sans accès pour le palox de bois devient compliqué.

Exemple : avec la généralisation de l'ancrage des fondations à plus de 150cm de profondeur en raison des risques de retrait/gonflement d'argiles, les 3/4 du sous-sol sont déjà générés, le surplus pour en faire une cave est moindre que le coût d'un garage accolé, qu'il faudra couvrir avec une toiture à 45° qui génère de la surface supplémentaire.

Zone UB

2.1.12 l'emprise au sol maxi de 60% de l'unité foncière risque de devenir compliqué à respecter au vu de la taille de plus en plus réduite des terrains et de l'impossibilité de faire des garages en sous sol (cf point 2.2.2 et remarque zone précédente)

2.2.3 A partir de quelle inclinaison/dénivelé peut on considérer que l'on est dans le cas d'un terrain en pente ? 50cm sur 50m ? 50cm sur 20m ?... pour savoir s'il faut respecter le point 2.2.3 ou pas

OAP : l'OAP présente des cas de pente parallèle à la voie, jamais de perpendiculaire à la voie, c'est-à-dire si la voirie est en pente. En effet, cela a une importance pour le niveau du RdC par rapport à la voie. Les +/-60cm : est-ce en tout point du RdC face à la rue ou au niveau de la porte d'entrée/du garage ?

2.2.5 Pourquoi interdire les faibles pentes <20° ce n'est pas moins traditionnel qu'un toit plat.. ?