

PLU DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SAINT-AFFRICAIN, ROQUEFORT, SEPT VALLONS

Plans corrigés des règles graphiques :

« Implantation des constructions par rapport à la voie desservante »






« Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

1. Erreur matérielle sur les plans de la règle graphique « Implantation des constructions par rapport à la voie desservante »



Une erreur apparait dans la légende des plans de la règle graphique « Implantation des constructions par rapport à la voie desservante ». En effet, on note pour les zones UH et AUH cinq entrées de légende alors qu'il devrait y en avoir six. Aussi, la règle « implantation en limite parcellaire » manque dans la légende des plans du dossier d'arrêt. Cela signifie que sur certains plans, certaines parcelles sont colorisées par des hachures qui ne se retrouvent pas dans la légende.

Par exemple, voici la légende de la règle graphique dans le dossier d'arrêt du PLUi :

Zones UH et AUH

-  Recul de 0 à 5 mètres
-  Recul de 0 à 8 mètres
-  Recul de 3 à 8 mètres
-  Recul de 3 mètres minimum
-  Recul de 5 mètres minimum







Zones UX

-  Non réglementé
-  10 mètres minimum





Sur Saint-Félix-de-Sorgues, par exemple, le plan figure ainsi des hachures vertes épaisses en diagonale qui ne se retrouvent pas dans la légende.

Zones UH et AUH

-  Implantation en limite parcellaire
-  Recul de 0 à 5 mètres
-  Recul de 0 à 8 mètres
-  Recul de 3 à 8 mètres
-  Recul de 3 mètres minimum
-  Recul de 5 mètres minimum

Zones UX

-  Non réglementé
-  10 mètres minimum

Les plans corrigés sont donc à joindre au dossier d'enquête publique, afin de permettre une bonne information de la population sur les règles s'appliquant aux secteurs de développement à vocation résidentielle. Cette règle graphique permet de donner une valeur de conformité à des orientations contenues dans les OAP et qui précisent les typologies de constructions souhaitées sur chacun de ces secteurs (individuel, jumelé, en bande).

Cette erreur matérielle devra être mentionnée dans le rapport d'enquête publique rédigé par la commission d'enquête, afin d'être corrigé avant l'approbation du document.

2. Erreurs matérielles sur les plans de la règle graphique « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Les plans arrêtés, relatifs à la règle graphique « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », contiennent 2 erreurs matérielles :

- 2.a] la règle portant sur les secteurs de développement à vocation résidentielle AUH ne s'affiche pas sur ces plans ;
- 2.b] la légende des plans, indiquant la règle qui s'applique, est erronée pour la règle « implantées en recul »

2.a] la règle portant sur les secteurs de développement à vocation résidentielle AUH ne s'affiche pas sur ces plans

Les plans corrigés sont donc à joindre au dossier d'enquête publique, afin de permettre une bonne information de la population sur les règles s'appliquant aux secteurs de développement à vocation résidentielle. Cette règle graphique permet de donner une valeur de conformité à des orientations contenues dans les OAP et qui précisent les typologies de constructions souhaitées sur chacun de ces secteurs (individuel, jumelé, en bande).





Cette erreur matérielle devra être mentionnée dans le rapport d'enquête publique rédigé par la commission d'enquête, afin d'être corrigé avant l'approbation du document.

La mention de cette règle graphique dans plusieurs documents du dossier de PLUi arrêté permet de démontrer que l'absence de règles graphiques sur ces secteurs AUH est bien due à une erreur et que leur ajout pour l'approbation du document est bien justifié.



Dans la pièce 1.2. Justifications du projet – p. 161

La justification des règles relatives à l'implantation et la volumétrie des constructions dans la zone AUH précise que l'implantation des constructions par rapports aux limites séparatives a été travaillé sous forme de règles graphiques.

Zones UH et AUH

-  Implantées en recul
-  Implantées en recul ou sur au maximum une limite séparative
-  Implantées en recul ou sur au moins une limite séparative
-  Implantées sur au moins une limites séparatives

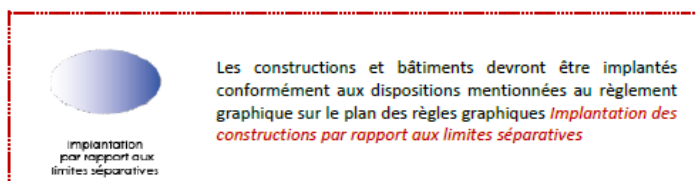
Zones UX

-  Non réglementé
-  Implantées en recul ou sur au moins une limite séparative

La légende des plans du dossier d'arrêt de cette règle graphique précise bien que celle-ci s'applique à la fois aux zones UH et AUH.

Dans la pièce 4.2. Règlement écrit – p. 105





L'article 2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des dispositions relatives à la zone AUH renvois aux dispositions de la règle graphique.





2.b) la légende des plans, indiquant la règle qui s'applique, est erronée pour la règle « implantées en recul »

Sur les plans du dossier d'arrêt de la règle graphique « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », la légende qui indique la règle à suivre est ainsi définie :

Zones UH et AUH





-  Implantées en recul
-  Implantées en recul ou sur au maximum une limite séparative
-  Implantées en recul ou sur au moins une limite séparative
-  Implantées sur au moins une limites séparatives

Zones UX



-  Non réglementé
-  Implantées en recul ou sur au moins une limite séparative

Or, le premier symbole figurant la légende « Implantées en recul » affiche des hachures verticales alors qu'elles sont horizontales sur les plans. La bonne légende est donc la suivante :

Zones UH et AUH

-  Implantées en recul
-  Implantées en recul ou sur au maximum une limite séparative
-  Implantées en recul ou sur au moins une limite séparative
-  Implantées sur au moins une limites séparatives

Zones UX

-  Non réglementé
-  Implantées en recul ou sur au moins une limite séparative

Les plans corrigés sont donc à joindre au dossier d'enquête publique, afin de permettre une bonne information de la population sur les règles s'appliquant aux secteurs de développement à vocation résidentielle. Cette règle graphique permet de donner une valeur de conformité à des orientations contenues dans les OAP et qui précisent les typologies de constructions souhaitées sur chacun de ces secteurs (individuel, jumelé, en bande).

Cette erreur matérielle devra être mentionnée dans le rapport d'enquête publique rédigé par la commission d'enquête, afin d'être corrigé avant l'approbation du document.