



PÔLE URBANISME

Communautés de Communes
Vexin-Centre et Vexin-Val-de-Seine
N/ REF : PU/ALC/2019-29

A l'attention de M. le Maire d'Avernes
Le 22/02/19

NOTE SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME ARRÊTÉ D'AVERNES

La présente note a pour but d'analyser le PLU arrêté le 04-09-18 et reçu à la communauté de communes Vexin centre le 24-12-18.

Il s'agit de définir les points soumis à interprétation et donc à recours, les oublis ou les incohérences éventuelles du point de vue de l'instruction des dossiers d'autorisation du sol. Il serait intéressant de clarifier les quelques points explicités dans cette note afin que le règlement ne soit pas assujéti à interprétations et que l'ensemble des acteurs (instructeur, maires, particuliers, architecte ou juges) en aient la même lecture.

1. ETUDE DU PLAN DE ZONAGE

Les zones représentent bien les différents types d'habitat et de paysages présents sur la commune.

Quelques observations :

Les zones en OAP ne sont pas toutes identifiées avec des rayures. La légende fait uniquement état des zones AU alors que les OAP 3 et 6 n'indiquent pas leur caractéristique en zone AU et donc le règlement applicable.

Par ailleurs, des OAP situées en cœur de village en Ua ou en Ub n'apparaissent pas avec cette légende (rayures).

Il s'agit donc, dans le plan de zonage et sa légende, de différencier les zones AU et les OAP avec une légende différentes afin de pouvoir identifier clairement, pour les particuliers ainsi que pour les instructeurs, ces zones composées d'une réglementation particulière : le règlement de la zone et une OAP.

2. ETUDE DU REGLEMENT

L'étude du règlement a permis de définir deux types de réflexions : celles concernant l'ensemble des zones puisqu'elles présentent les mêmes paragraphes et des réflexions particulières sur chaque zone.

2.1. Réflexions sur le règlement de l'ensemble des zones

- L'implantation par rapport aux limites séparatives

Le règlement précise dans plusieurs zones qu' « en cas de retrait [des limites séparatives], celui-ci doit être au minimum de 2,5m, voire d'un minimum de 4m *en cas de construction voisine équipée d'une baie donnant directement sur la limite de propriété* ».

Cet article suggère que le dossier d'autorisation du sol devra indiquer les bâtiments voisins et leurs façades. Par ailleurs, le retrait est conditionné par une règle qui dépend du code civil et des servitudes de droit privé (de vue) et non du code de l'urbanisme.

L'objet de cette règle est probablement d'avoir un retrait des façades de la construction projetée par rapport aux limites séparatives dans le cas où cette dernière posséderait des vues/baies.

L'écriture de cette règle p.57 (zone Nh) est plus cohérente puisqu'elle précise que « cette distance minimum est portée à 4m en cas de façade composée d'une baie » et permet une instruction à la parcelle et non par rapport aux constructions voisines.

- Stockage des déchets

Il est précisé dans plusieurs zones que « l'installation de ce type de local devra obligatoirement se faire sur une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation publique ».

En conséquence, les locaux seront situés sur les trottoirs, notamment lorsque la voie est publique. Il s'agit donc d'une autorisation d'occupation du domaine public et non d'une demande d'urbanisme.

Or, le local est une construction qui devrait se situer sur la parcelle de l'opération projetée. Plusieurs solutions pourraient être proposées : un local intégré au bâtiment avec une aire de stockage comportant une ouverture directe sur la voie ou un local situé à l'alignement avec des ouvertures sur la voie par exemple. Dans le dernier cas, il faut pouvoir exempter les locaux de stockage de la règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies.

2.2. Le règlement de la zone U : UA et UB

Il s'agit de zones d'habitat individuel. La zone Ua correspond au centre-ville ancien tandis que la zone Ub représente un habitat plus espacé.

Règles générales :

p. 16 : la zone « Uz » est citée alors qu'elle n'apparaît pas sur le plan de zonage.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :

p. 17 : il est précisé qu'« en cas de retrait, celui-ci devra s'effectuer à l'intérieur d'une bande 30 m. de largeur mesurée depuis la limite de l'emprise publique ». En zone UA, les constructions peuvent également être implantées à l'alignement. Compte tenu que p. 23, il est précisé que les clôtures en front de rue « sont réalisées pour assurer la continuité bâtie », l'implantation d'une construction en retrait pourrait être conditionnée par la réalisation d'une clôture permettant justement d'assurer la continuité bâtie décrite plus loin dans le règlement.

p.18 : cas particuliers : il serait pertinent d'indiquer que les locaux liés aux ordures ménagères / tri sélectif ne soient pas soumis à ces dispositions.

- Implantation par rapport aux limites séparatives

p. 18 : Le règlement ne distingue pas les limites séparatives des limites latérales. En conséquence, un bâtiment peut s'implanter en limite de fond de parcelle et non sur une limite joignant l'alignement comme le schéma de la maison située à droite le suggère.

- Emprise au sol

p. 20 : généralement non réglementée en zone Ua, elle est limitée ici à 30% alors que les constructions occupent une grande partie des parcelles en centre-bourg. En conséquence, peu de terrains seront constructibles.

En zone Ub, la définition d'une emprise au sol est plus justifiée puisque les terrains ont des superficies plus grande et le rapport bâti/non-bâti est plus faible.

Il en est de même pour les espaces perméables limités à 50% en zone Ua.

- Le stationnement

p. 25 : « le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu ». La volonté de la commune est d'avoir des espaces réservés aux deux-roues. Cependant, le fait qu'il n'y ait pas plus de détails sur le nombre par logement, par activités ou un nombre de m² engendre des difficultés d'application et de justification lors de l'instruction des dossiers et en cas de recours. Cette mesure s'applique-t-elle à toutes les demandes telles que celles liées aux maisons individuelles, aux changements de destination, aux commerces ou aux bureaux ?

Doit-on imposer un local ou des places aériennes et quel sera le nombre imposé ? Cette règle ne pourra pas être appréhendée par l'instructeur mais devra être imposée par la commune au vu de la demande.

Par ailleurs, les dimensions des places ont été bien définies. Il pourrait être envisagé également de définir le dégagement de ces places (6m x 2,5m en général) afin que les véhicules puissent manoeuvrer aisément.

Concernant les bâtiments existants, les normes de stationnement pourraient également s'appliquer en cas de division du bâti afin de créer de nouveaux logements. En effet, la division d'une maison d'habitation en plusieurs logements est un phénomène courant. Cela engendre de nombreux problèmes de stationnement et de circulation au sein des villages puisque les véhicules, faute de places prévues, stationnent dans la rue.

2.3. Le règlement de la zone A :

Il s'agit d'une zone agricole autorisant les constructions liées à la gestion des exploitations et, sous condition, le logement des personnes liées à ces dernières.

Le secteur Ap interdit toutes les installations et occupations du sol.

p. 42 : Sont interdits les locaux et bureaux accueillant du public ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Or, toutes les règles suivantes les exemptent des principes généraux.

2.4 Le règlement de la zone N:

La zone N représente la zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Seules la zone Nh autorise sous condition le logement.

p. 55 : la zone Ng est réglementée mais n'apparaît pas sur le plan de zonage.

Comme en zone A, sont interdits les locaux et bureaux accueillant du public ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Or, toutes les règles suivantes les exemptent des principes généraux.

p.56 : le règlement cite la zone Ng liée au golf. Or, le golf ne semble pas se situer dans le périmètre du PLU d'Avernes mais sur celui de Gadancourt. De plus, la zone qui le jouxte est une zone A (agricole) et non N.

p.59 : le stationnement lié à l'hébergement hôtelier et la restauration sont réglementés alors qu'ils sont interdits dans la zone N.

2.5. Les annexes

p. 63 : Accès : « voir schéma en annexe suivante » non présent

p. 64 : Baie « ouverture sur un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines ». Une porte pleine pourra donc être installée à 2,5m d'une limite séparative.

p. 64 : changement de destination : il s'agit d'un transfert des surfaces de plancher d'une des 5 destinations vers une autre comme le précise le titre 1 du règlement de chaque zone. Ex : un commerce transformé en habitation. La définition serait donc à compléter.

p. 67 : Existant : « la notion de bâti existant [...] s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent PLU ». L'ajout de la notion de bâtiment existant « et légalement ou régulièrement construit » permettrait de ne pas légaliser les constructions faites sans autorisation.

p. 68 : limites séparatives : la définition de limite latérale est à rapprocher aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives dans chaque zone.

Le PLU offre donc des possibilités de développement diverses au vu des OAP et des possibilités d'évolution du bâti existant par des extensions mesurées.