

Analyse et remarques sur la modification N°1 du Plan local d'Urbanisme de BASSE-HAM du service UHAF

Au vu des projets de panneaux photovoltaïques ou d'ombrières notamment dans les ZAC communautaires, la CAPFT souhaiterait que le PLU prévoit ce type d'aménagements.

Dispositions générales :

Article 1 page 6 quelle est la signification « par tiret »

Page 7 : la zone 1AU comprend quatre sous-secteurs
Alors que seulement trois existent (1AUa ; 1AUb et 1AUg)

Page 8 : Ae secteur de gravière alors que la notice évoque un passage en Ag

ZONE UA :

Page 12 : UA 1 extension mesurée ?

Il faut définir par exemple max 20 % d'emprise au sol maison et 40 % d'ES max pour les collectifs.

Comme dans les zones N, A ...

Page 13 : UA 2 : n'excède pas 200 m² de surface totale / de quelle surface parle-t-on ?

Emprise au sol ou surface de plancher ? En UB 2 200 m² de SDP

Page 16 : Attention : s'il y a une palette de couleur définie, alors l'instruction sera stricte !
Veuillez l'intégrer dans le règlement !

Les matériaux de couverture des toitures présentant une pente supérieure à 5% seront uniquement en tuile ou en ardoise (y compris pour les constructions annexes).

En générale, la tuile est possible vers 13.5 % pour les tuiles Canales et plus si tuiles classiques.

Je dirai 10 % ... afin d'éviter les refus

11. Les clôtures seront constituées d'un muret qui n'excédera pas 40 cm et/ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie. Le dispositif à claire-voie assurera un minimum de 30% de transparence répartie sur l'ensemble de la clôture.

Comment calculer les 30 % ? attention calcul avec des % car bien souvent on n'a pas les données !!!
A proscrire !

Page 18 :

14. Le long du domaine public

a) Les clôtures implantées du côté de la façade principale (adresse postale) et sur les 5 premiers mètres du côté des façades latérales prolongement le côté de la façade principale respecteront les dispositions suivantes : Hauteur maximale de la clôture et de la haie 1,20 m « du côté des façades latérales prolongement le côté de la façade principale »

Il faut employer le terme ligne d'appui et mettre la définition dans le lexique.

15. : Sur limites séparatives Hauteur maximale de la clôture et de la haie : 1,80 m

Plutôt « ou » la zone UA n'impose pas les deux (clôture + haie)

STATIONNEMENT

Proposition : Il faudrait peut-être envisager le cas d'un changement de destination de commerce en logement. Parfois les anciens commerces ne trouvent plus repreneurs. Afin d'éviter la dégradation et de pallier au manque de logement le changement de destination sans imposer de stationnement peut-être une solution.

Exemple PLU de YUTZ : Dans le cas d'un changement de destination d'un commerce en un seul logement et dans le cas d'une impossibilité technique, aucune place de stationnement ne sera demandée.

ZONE UB :

Il faut rajouter le sous-secteur UBn

Nouveau zonage de l'ancien secteur 1AU (voir notice modification N°1 page 14).

Page 22 :

16. : La hauteur des constructions, mesurée à l'égout de la toiture doit être comprise entre 6 m et 9 m pour les habitats en petit collectif.

A partir de combien c'est un petit collectif ?

Il faut plutôt évoquer par exemple : pour les habitats de moins de logements.

Page 23 :

2. : Les appareils de climatisation et ceux destinés au chauffage des habitations ou des piscines susceptibles d'être bruyants doivent être insonorisés afin de ne pas générer de nuisance ou gêne pour le voisinage. Ils sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public, de même pour les prises ou rejet d'air de type ventouse sauf s'ils sont intégrés dans une niche traitée en harmonie avec la façade de la construction principale.

Il faut définir la notion de « niche » dans le lexique.

Page 24

CLOTURES

1 : Les clôtures seront constituées d'un muret qui n'excédera pas 40 cm et/ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie. Le dispositif à claire-voie assurera un minimum de 30% de transparence répartie sur l'ensemble de la clôture.

Comment calculer ces 30 % ? les autorisations contiennent la hauteur, les matériaux mais pas cette information d'opacité !!!

ZONE UE :

Page 28 : Ue 1 extension mesurée ?

Il faut définir un pourcentage d'emprise au sol par exemple.

ZONE UX :

Page 32 : UX 1 extension mesurée ?

Il faut définir un pourcentage d'emprise au sol par exemple.

ZONE UZ : RAS

ZONE 1AU :

La notice décrit un passage de la zone 1AU ZAC NAUTIQUE en UBn.

Cependant, les planches de la modification n°1 mentionnent toujours la zone 1AU

Il faut aussi supprimer l'OAP numéro 1 qui était liée à la zone 1AU rue du Canal.

Page 49

2 : L'emprise au sol **des** est limitée à 40 m² par unité foncière.

Je suppose « des piscines »

Page 50

3 : Les clôtures seront constituées d'un muret qui n'excédera pas 40 cm et/ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie. Le dispositif à claire-voie assurera un minimum de 30% de transparence répartie sur l'ensemble de la clôture.

Comment calculer ces 30 % ? les autorisations contiennent la hauteur, les matériaux mais pas cette information d'opacité !!!

ZONE A :

Page 55 :

La notice décrit un passage de la zone Ae en Ag (gravière).

Cependant, les planches modification n°1 mentionnent toujours la zone Ae

8. : Lorsque le terrain naturel en pente, (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Il faut mettre « est en pente »

ZONE N

Doit-on évoquer dans le PLU la servitude SLR en Na ?

Arrêté DCAT/BEPE N°111 du 06 Juillet 2020

Instituant des Servitudes d'Utilité Publique sur l'ancien site de la société SLR à BASSEHAM.

Doit-on évoquer l'OAP secteur 5 Thématique sur la trame Verte et bleue ?

Au vu des projets de panneaux photovoltaïques ou d'ombrières notamment dans les ZAC communautaires, la CAPFT souhaiterait que le PLU prévoit ce type d'aménagements.

Page 102

9. : Pour la zone Na, incluse dans le périmètre de la ZAC de loisirs nautiques, tous travaux d'affouillement ou de construction seront soumis à déclaration préalable auprès de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement. Dans ce secteur Na, les équipements collectifs à vocation sportifs, de loisirs, de détente, les hôtels, les restaurants, les hébergements de loisirs ou de résidences principales (limité à 6 résidences) sont autorisés à condition que l'Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires du projet soit compatible avec la **destination du bâtiment à construire.**

A quel titre doit-on consulter la Direction Régionale de