

Chaville Environnement

Association agréée de protection de l'environnement.
Membre du Conseil d'Administration d'Environnement 92
Créée en mai 1995, Chaville Environnement est une association
chavilloise de protection de l'environnement,
non politique et indépendante.

Observations sur le projet de règlement du PLU en date du 19 mai 2011

Annexe au courrier adressé à
Monsieur Jean Jacques GUILLET
Député et Maire de Chaville

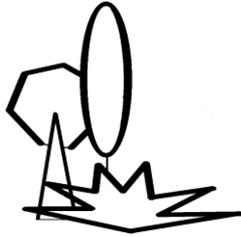
Observations par zone : Zone UA

	Règlement PLU	Nos observations
Article UA-4.4 Page 12	« Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration ».	Le déversement des eaux souterraines au réseau d'assainissement est interdit (art 7 du règlement SIAVRM).
Article UA-4.6 Page 12	« Les constructions comportant plus de 3 logements ou un commerce ou une activité doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets... ».	Il serait peut-être utile de préciser que l'accès aux locaux de stockage et tri des déchets soit commode pour inciter au tri sélectif .
Article UA-7.1.3 page 14	« les constructions peuvent être implantées sur les limites de fond de parcelle dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur cette ou ces limites n'excède pas 4 m ».	Rien n'est précisé sur la marge d'isolement au delà de cette hauteur, on peut donc faire un retrait de 20 cm au dessus des 4 mètres et construire jusqu'à 19 ou 20 m selon les cas. Ceci n'est bien sûr pas admissible.
Article UA-7.3 page 14	« la marge d'isolement (L) ... doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L=H/2$ sans pouvoir être inférieur à 3 mètres... Toutefois lorsque la façade ... est un mur aveugle ... la marge d'isolement peut-être ramenée à 2,50 m. ».	Cette marge d'isolement de 3 m voire de 2,50 m est beaucoup trop faible. En effet supposons qu'un voisin ait une fenêtre à 1 m de la limite séparative, la distance entre les fenêtres sera seulement de 4 mètres !!! Non seulement il n'aura pas de vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal, mais il n'aura plus aucune intimité ce qui ne manquera pas de provoquer des problèmes de voisinage. Nous demandons donc que la marge d'isolement ne soit pas inférieure à 6 mètres dès qu'il y a des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation comme dans le POS actuel.

<p>Article UA-8.1.2 page 15</p>	<p>« les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal, pour toute baie située au dessus du rez-de-chaussée ».</p>	<p>Nous demandons d'enlever « au dessus du rez-de-chaussée ». Il est tout à fait anormal que les habitants du rez-de-chaussée n'aient pas les mêmes droits que les autres, n'ont-ils pas le droit de voir le soleil comme les autres ?</p>
<p>Article UA-8.2 page 15</p>	<p>« dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC) : il n'est pas fixé de règles ».</p>	<p>La liste précise des locaux rentrant dans cette catégorie est du ressort des collectivités territoriales, cela peut être les théâtres, les stades, les centres de santé, ... Il est complètement anormal que les constructions des collectivités territoriales ne respectent pas les règles qui s'imposent à l'ensemble des citoyens. Nous demandons donc de supprimer l'article UA-8.2.</p>
<p>Article UA-9.2 page 15</p>	<p>« Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la vole, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière. ».</p>	<p>Dans le sous secteur UAg il y a plus de droits à construire que dans le secteur UA. Il est inadmissible que dans ces secteurs pavillonnaires on accorde plus de droits à construire que dans la zone UA (voir notre proposition dans le courrier sur la zone UAg).</p>
<p>Article UA-9.3 page 15</p>	<p>« pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC) : l'emprise au sol n'est pas limitée ».</p>	<p>Il est complètement anormal que les constructions des collectivités territoriales ne respectent pas les règles qui s'imposent à l'ensemble des citoyens. Nous demandons donc de supprimer l'article UA-9.3.</p>
<p>Article UA-10 page 16</p>	<p>« Hauteur maximale des constructions La hauteur maximale des constructions est fixée à 19 mètres et à 6 niveaux. ».</p>	<p>les hauteurs sont fixées à 19 m voire 20 m alors que dans le POS actuel les hauteurs étaient de 12 m et 18 m, il y a donc densification de la zone. De plus dans le POS actuel on prenait en compte la hauteur des bâtiments voisins afin de limiter la hauteur si les bâtiments limitrophes étaient moins hauts. Il serait souhaitable de réintroduire cette harmonisation vers le bas des hauteurs.</p>
<p>Article UA-10.1.1.3 page 16</p>	<p>« lorsque le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que le terrain limitrophe, la hauteur autorisée est comptée, en limite séparative, par rapport au niveau naturel du terrain voisin ».</p>	<p>Nous demandons que la hauteur autorisée soit comptée, en limite séparative, par rapport au minimum des niveaux naturels du terrain et des terrains voisins.</p>
<p>Article UA-12.1.3 page 20</p>	<p>« l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ».</p>	<p>Cette mesure ne nous semble pas judicieuse, car même si l'état finance des travaux cela n'empêche pas les locataires d'avoir un véhicule. Les véhicules se retrouveront donc dans les rues.</p>

<p>Article UA-12.2.1.1 page 20</p>	<p>« 1 place par tranche de 70 m² de SHON » et « le nombre de places sera au moins égal à 70% du nombre de logements ».</p>	<p>Même si nous soutenons la volonté de réduire la circulation automobile, nous pensons que la solution n'est pas de réduire les places de stationnement dans les constructions car les véhicules se retrouveront dans les rues. Nous pensons donc qu'il faut augmenter ces valeurs. Nous demandons une place de stationnement pour 50 m² de SHON dont, a minima 70% dans les constructions.</p>
<p>Article UA-12.2.1.3 page 21</p>	<p>« Dans les cas où les travaux avec ou sans extension créent de nouveaux logements, le nombre de places à créer est celui calculé en application des normes pour la construction neuve diminué du nombre de places correspondant aux besoins avant travaux considéré comme acquis ».</p>	<p>Les mêmes remarques s'appliquent, il faut donc créer les aires de stationnement correspondantes.</p>
<p>Article UA-12.2.1.4 page 21</p>	<p>« Dispositions relatives au sous-secteur UAg: Dans le parc privé, le nombre de places de stationnement à réaliser (cf. article 12.2.1) pourra être réduit de 30%. ».</p>	<p>Les mêmes remarques s'appliquent, en effet ce n'est pas parce qu'on habite près d'une gare qu'on n'a plus besoin d'automobile et donc de parking. Il faut supprimer cet article.</p>
<p>Article UA-12.2.1.5 page 21</p>	<p>« obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement ... pour une durée de 15 ans ».</p>	<p>La durée ne doit pas être limitée.</p>
<p>Article UA-12.2.1.5 page 21</p>	<p>« en versant une participation fixée par la communauté d'agglomération ».</p>	<p>La participation financière ne remplace pas la construction de places de parking, il faut donc supprimer cette disposition.</p>
<p>Article UA-12.3.1 page 21</p>	<p>« les surfaces affectées au stationnement des deux roues représentant au minimum 1,5% de la SHON totale créée. Pour les résidences pour étudiants et foyers pour jeunes, le pourcentage est de 3 ».</p>	<p>Nous demandons que ces seuils soient respectivement de 2% et 4%.</p>
<p>Article UA-13.1.2 page 22</p>	<p>« seuls ... les cabanons de jardins non habitables de moins de 9 m² de SHOB et les espaces ludiques et sportifs sont autorisés ».</p>	<p>Il serait possible dans ces zones de construire une piscine !!! Dans les espaces verts protégés nous pensons que toute construction doit être interdite, y compris les cabanons. Par contre, il serait souhaitable de corriger l'implantation de certains EVP pour que cela soit plus équitable.</p>
<p>Article UA-13.2 page 22</p>	<p>« Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées. ».</p>	<p>Obligation de planter. Il y avait dans le POS une annexe indiquant les espèces recommandées pour les plantations d'arbres. Cette liste avait été établie par les jardiniers municipaux et l'ONF afin que les espèces des parcs et jardins ne portent pas préjudice aux espèces forestières et vice versa. Cette liste sera-t-elle jointe au PLU ?</p>

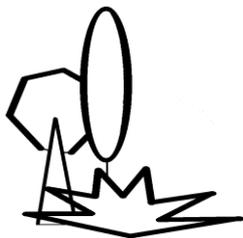
<p>Article UA-13.2.2 page 23</p>	<p>« La surface totale végétalisée est constituée par la somme des différents procédés de végétalisation suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondant : Surface végétalisée en pleine terre ou sur une épaisseur d'au moins 80 cm de terre végétale (Spt): coefficient 1, Surface de toiture ou terrasse végétalisée (Stv) : coefficient 0,5. La surface totale végétalisée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante $S = Spt + (Stv \times 0,5)$ ».</p>	<p>Avec la règle telle qu'elle est définie sur un terrain de 500 m² si le bâtiment occupe tout le terrain avec un toit terrasse végétalisé on a une surface végétalisée de $S = 500 \times 0,5$ soit 250 m². Or il est demandé 20% de la superficie totale en végétalisé soit 100 m². La construction serait donc conforme au PLU sans aucun espace vert au sol ce qui est inacceptable. De plus, il n'est défini aucune épaisseur de terre sur les toitures ou terrasses végétalisées. Suffirait-il donc de mettre 2 cm de terre pour que cela soit conforme au PLU ? Cette règle est inacceptable.</p>
<p>Article UA-14 page 23</p>	<p>« Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement ».</p>	<p>Nous demandons un COS de 2,5.</p>



Observations par zone : Zone UP

	Règlement PLU	Nos observations
Article UP-4.4 Page 29	<i>« Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration ».</i>	Le déversement des eaux souterraines au réseau d'assainissement est interdit (art 7 du règlement SIAVRM).
Article UP-4.6 Page 29	<i>« Les constructions comportant plus de 3 logements ou un commerce ou une activité doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets... ».</i>	Il serait peut-être utile de préciser que l'accès aux locaux de stockage et tri des déchets soit commode pour inciter au tri sélectif.
Article UP-7.1.1 page 30	<i>« les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives en respectant une marge d'isolement (L) telle que ... $L=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 4m ».</i>	Pour les mêmes raisons que pour l'article UA-7.3 nous demandons que la marge d'isolement ne soit pas inférieure à 6 mètres dès qu'il y a des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation.
Article UP-7.1.2 page 31	<i>« Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle ou ne comporte que des jours .../... la marge d'isolement peut être ramenée à $L=H/3$ sans pouvoir être inférieure à 3 m ».</i>	Nous demandons la suppression de cet article afin que la marge d'isolement reste à H/2.
Article UP-8.2 page 32	<i>« Dispositions applicables aux constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt général : il n'est pas fixé de règles ».</i>	La liste précise des locaux rentrant dans cette catégorie est du ressort des collectivités territoriales, cela peut-être les théâtres, les stades, les centres de santé, ... Il est donc complètement anormal que les constructions des collectivités territoriales ne respectent pas les règles qui s'imposent à l'ensemble des citoyens. Nous demandons donc de supprimer l'article UP 8.2.
Article UP-10.1.2 page 32	<i>« la hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel, mesurée au milieu des façades concernées par les pentes jusqu'au faîtage ou à l'égout du toit, suivant la disposition du bâtiment ».</i>	Il faut préciser dans quel cas on prend la hauteur à l'égout de toit et dans quel cas on prend la hauteur au faîtage.
Article UP-10.1.3 page 32	<i>« lorsque le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que le terrain limitrophe, la hauteur autorisée est comptée, en limite séparative, par rapport au niveau naturel du terrain voisin ».</i>	Nous demandons que la hauteur autorisée soit comptée, en limite séparative, par rapport au minimum des niveaux naturels du terrain et des terrains voisins.
Article UP-11-2 Page 34	<i>« Clôtures Dispositions générales L'édification de clôtures n'est pas obligatoire. .../... ».</i>	Ce type de zone pouvant constituer des réservoirs de biodiversité, il faudrait respecter l'obligation posée par le PADD de perméabiliser les clôtures notamment dans leurs parties basses pour permettre le passage de la petite faune terrestre.

Article UP-12 pages 36-38	« Stationnement .../... ».	Mêmes remarques et propositions que pour l'article UA-12.
Article UP-13.1.2.1 page 39	« seuls ... les cabanons de jardins non habitables de moins de 9 m ² de SHOB et les espaces ludiques et sportifs sont autorisés ».	Il serait possible dans ces zones de construire une piscine !!! Dans les espaces verts protégés nous pensons que toute construction doit être interdite, y compris les cabanons. Par contre, il serait souhaitable de corriger l'implantation de certains EVP pour que cela soit plus équitable.
Article UP-13.2.2.2 page 39	« pour les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règles ».	Il est complètement anormal que les constructions des collectivités territoriales ne respectent pas les règles qui s'imposent à l'ensemble des citoyens. Nous demandons donc de supprimer l'article UP-13.2.2.2.
Article UP-14 page 39	« Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement. ».	Nous demandons un COS de 1.



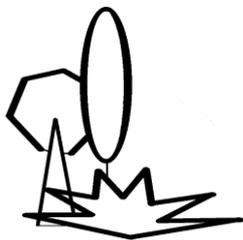
Observations par zone : Zone UR

Dans le caractère de la zone nous demandons à changer
« ensembles résidentiels de type pavillonnaire » par « ensembles résidentiels pavillonnaires ».

	Règlement PLU	Nos observations
Article UR-4.4 Page 44	« <i>Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration</i> ».	Le déversement des eaux souterraines au réseau d'assainissement est interdit (art 7 du règlement SIAVRM).
Article UR-5 page 44	« SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES <i>Sans objet.</i> ».	Compte tenu du souhait d'augmenter les droits à construire sur les petites parcelles le promoteur pourrait être tenté de diviser un grand terrain en petites parcelles afin d'augmenter la SHON autorisée. Par exemple sur un terrain de 400 m ² on peut construire avec le COS proposé 200 m ² de SHON. Si on découpe le terrain en 3 sous réserve des autres règles on a la possibilité de construire 450 m ² de SHON, soit un COS supérieur à 1 ce qui n'est pas admissible. Pour se prémunir contre cette tentation nous proposons qu'en cas de division : - soit on définit une taille minimum - soit on décide que pendant 5 ans il ne sera pas possible de profiter des plafonds concernant les petites parcelles.
Article UR-7.1.2.1 page 46	« <i>les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives et de fond de parcelle dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur ces limites n'excède pas 4 mètres ... et 25 m² de SHON</i> ».	Cette règle n'interdit pas de faire plusieurs fois sur une même parcelle des constructions sur les limites séparatives et donc de remplacer le mur de séparation par un front bâti. Il faut donc interdire toute construction nouvelle si une construction autre que la construction principale est implantée sur la limite séparative. De plus, rien n'est précisé sur la marge d'isolement au delà de cette hauteur de 4 m, on peut donc faire un retrait de 20 cm au dessus des 4 mètres et construire jusqu'à 10 mètres. Ceci n'est bien sûr pas admissible. La marge d'isolement ne doit pas être inférieure à 6 mètres dès qu'il y a des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation.
Article UR-7.2.1 page 47	<i>En secteur URpf « les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives et de fond de parcelle en respectant une marge d'isolement (L) ... L=H/2 sans pouvoir être inférieure à 2,50 m ».</i>	Dans le secteur du Parc Fourchon qui est peu dense il faut laisser la marge d'isolement générale de 6 m au minimum.

<p>Article UR-8.1.2 page 48</p>	<p>« les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal, pour toute baie située au dessus du rez-de-chaussée ».</p>	<p>Nous demandons d'enlever « au dessus du rez-de-chaussée ». Il est tout à fait anormal que les habitants du rez-de-chaussée n'aient pas les mêmes droits que les autres, n'ont-ils pas le droit de voir le soleil comme les autres ?</p>
<p>Article UR-8.2 page 48</p>	<p>« dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC) : il n'est pas fixé de règles ».</p>	<p>La liste précise des locaux rentrant dans cette catégorie est du ressort des collectivités territoriales, cela peut-être les théâtres, les stades, les centres de santé, ... Il est donc complètement anormal que les constructions des collectivités territoriales ne respectent pas les règles qui s'imposent à l'ensemble des citoyens. Nous demandons donc de supprimer l'article UR-8.2.</p>
<p>Article UR-9.3 page 48</p>	<p>« pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC) : l'emprise au sol n'est pas limitée ».</p>	<p>Il est complètement anormal que les constructions des collectivités territoriales ne respectent pas les règles qui s'imposent à l'ensemble des citoyens. Nous demandons donc de supprimer l'article UR-9.3.</p>
<p>Article UR-10.1.2 page 48</p>	<p>« la hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel, mesurée au milieu des façades concernées par les pentes jusqu'au faîtage ou à l'égout du toit, suivant la disposition du bâtiment ».</p>	<p>Il faut préciser dans quel cas on prend la hauteur à l'égout de toit et dans quel cas on prend la hauteur au faîtage.</p>
<p>Article UR-10.1.3 page 49</p>	<p>« lorsque le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que le terrain limitrophe, la hauteur autorisée est comptée, en limite séparative, par rapport au niveau naturel du terrain voisin ».</p>	<p>Nous demandons que la hauteur autorisée soit comptée, en limite séparative, par rapport au minimum des niveaux naturels du terrain et des terrains voisins.</p>
<p>Article UR-11.1.1 page 49</p>	<p>« Aspect extérieur des constructions ».</p>	<p>Nous demandons que dans les zones pavillonnaires les toits soient à versant avec des pentes comprises entre 30 et 70%.</p>
<p>Article UR-11-2 Page 51</p>	<p>« Clôtures Dispositions générales Les clôtures doivent se rattacher. .../... ».</p>	<p>Ce type de zone pouvant constituer des réservoirs de biodiversité, il faudrait respecter l'obligation posée par le PADD de perméabiliser les clôtures notamment dans leurs parties basses pour permettre le passage de la petite faune terrestre.</p>
<p>Articles UR-12 page 53 55</p>	<p>« Stationnement .../... ».</p>	<p>Mêmes remarques que pour les articles UA-12.1, UA-12.2 et UA-12.3.</p>
<p>Article UR-13.1.2.1 page 56</p>	<p>« seuls ... les cabanons de jardins non habitables de moins de 9 m² de SHOB et les espaces ludiques et sportifs sont autorisés ».</p>	<p>Il serait possible dans ces zones de construire une piscine !!! Dans les espaces verts protégés nous pensons que toute construction doit être interdite, y compris les cabanons. Par contre, il serait souhaitable de corriger l'implantation de certains EVP pour que cela soit plus équitable.</p>

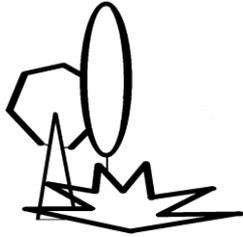
<p>Article UR-13.2.2.1.1 page 56</p>	<p><i>« La surface totale végétalisée doit être au minimum de 40% de la superficie totale de l'unité foncière ».</i></p>	<p>Nous demandons la conservation des règles actuelles du POS : surface végétalisée de 40% dans la bande de 25 mètres et 60% au-delà.</p>
<p>Article UR-13.2.2.2.1 page 57</p>	<p><i>« La surface totale végétalisée doit être au minimum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière ».</i></p>	<p>Le secteur du Parc Fourchon qui est peu dense doit respecter la règle générale.</p>
<p>Article UR-14.1 page 57</p>	<p><i>« Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 0,5. ».</i></p>	<p>le COS ne doit jamais dépasser 0,4. Nous demandons un COS à 0,3 et pour les constructions présentant la performance énergétique souhaitée, un bonus de 0,1.</p>
<p>Article UR-14.2 page 57</p>	<p><i>« Pour les parcelles dont la surface est inférieure à 300 m², un plafond de SHON de 150 m² est autorisé. Pour les parcelles dont la surface est comprise en 300 et 380 m², un plafond de SHON de 190 m² est autorisé. ».</i></p>	<p>les plafonds de SHON sont bien trop importants. Pour les parcelles inférieures à 300 m², nous proposons de mettre un COS à 0,5 pour les constructions présentant la performance énergétique souhaitée.</p>



Observations par zone : Zone N

Nous sommes tout à fait opposés aux constructions dans les zones naturelles qui sont le poumon vert de la région parisienne, car il y a toujours de bonnes raisons pour les amputer.

	Règlement PLU	Nos observations
Article N-2.1.6 page 59	<i>« les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable éolienne, solaire, géothermique ».</i>	Avec cet article il est possible de supprimer les forêts pour installer des fermes solaires qui nécessitent énormément de place. Nous demandons que cet article soit supprimé.
Article N-3.2.6 page 60	<i>« Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements ».</i>	En zone N, il n'est heureusement pas prévu de lotissements, cet article est donc à supprimer.
Article N-4.4 Page 63	<i>« Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration ».</i>	Le déversement des eaux souterraines au réseau d'assainissement est interdit (art 7 du règlement SIAVRM).
Article N-7.2 page 64	<i>En zone Nc « les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives soit selon une marge d'isolement (L) telle que la différence de niveau ... ».</i>	Nous demandons que la marge d'isolement ne soit pas inférieure à 6 mètres dès qu'il y a des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation.
Article N-10.1.2 page 65	<i>« la hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel, mesurée au milieu des façades concernées par les pentes jusqu'au faîtage ou à l'égout du toit, suivant la disposition du bâtiment ».</i>	Il faut préciser dans quel cas on prend la hauteur à l'égout de toit et dans quel cas on prend la hauteur au faîtage.
Article N-10.1.3 page 66	<i>« lorsque le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que le terrain limitrophe, la hauteur autorisée est comptée, en limite séparative, par rapport au niveau naturel du terrain voisin ».</i>	Nous demandons que la hauteur autorisée soit comptée, en limite séparative, par rapport au minimum des niveaux naturels du terrain et des terrains voisins.
Article N-10.3 page 65	<i>« la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres ».</i>	Il est complètement anormal que les constructions des collectivités territoriales ne respectent pas les règles qui s'imposent à tous. Nous demandons donc de supprimer cet article.
Article N-11.1 page 66	<i>« Aspect extérieur des constructions ».</i>	Nous demandons que dans les zones naturelles les toits soient à versant avec des pentes comprises entre 30 et 70%.
Article N-11-2 Page 67	<i>« Clôtures Dispositions générales Les clôtures doivent se rattacher. .../... ».</i>	Ce type de zone constituant des réservoirs de biodiversité, il faudrait respecter l'obligation posée par le PADD de perméabiliser les clôtures notamment dans leurs parties basses pour permettre le passage de la petite faune terrestre.
Article N-13.1.2.1 page 69	<i>« seuls ... les cabanons de jardins non habitables de moins de 9 m² de SHOB et les espaces ludiques et sportifs sont autorisés ».</i>	Il serait possible dans ces zones de construire une piscine !!! Dans les espaces verts protégés nous pensons que toute construction doit être interdite, y compris les cabanons.
Article N-14 page 70	<i>« Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement. ».</i>	nous demandons un COS de 0 en zone N et de 0,2 en zone N1 et Nc.



Précisions à apporter

Article 2 page 4, il est indiqué « les dispositions qui permettent de refuser le permis ... lorsque les constructions sont de nature ... à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement où à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ». Nous demandons que soit précisé ce qui est dommageable pour l'environnement ou à l'intérêt des lieux et qui soit opposable ? Dans le cas contraire, il ne sera jamais possible de faire jouer cette clause pour s'opposer à un permis de construire, elle sera donc sans valeur.

Article 3 page 6 il est indiqué « les droits à construire supplémentaires résultent soit de la bonification de la hauteur, sans que les droits supplémentaires ne puissent excéder 20% de la hauteur ou du COS ». Il faut indiquer que ces bonifications ne s'appliquent pas à toutes les zones mais seulement à celles où ces droits supplémentaires sont précisés dans le règlement de la zone.

Article UA-8.1.2 page 15, il est indiqué « les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal ». Cette disposition n'est pas claire, nous proposons la rédaction suivante « les constructions doivent être implantées de manière que tout point de ces baies ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à la perpendiculaire, de ce point de la baie, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal ».

Article UP-6.1.2 page 29, article UR-6.1.2 et article UR-6.2.3, il est indiqué « la distance comptée horizontalement (L) entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé (ou de la limite constructible obligatoire) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points ». Nous ne comprenons pas le sens de cette phrase, il faut la clarifier.

Article UP-6.3.1 page 30 et Article UP-7.3.1 page 31, il est indiqué « le dernier niveau des constructions sera obligatoirement édifié selon un retrait ... par rapport à l'alignement du dernier niveau » nous pensons qu'il s'agit plutôt de « l'alignement de l'avant dernier niveau » et non « l'alignement du dernier niveau ».

Article UP-8.1.1 page 32, il est indiqué « la distance comptée horizontalement (L) entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol d'une autre construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points ». Nous ne comprenons pas le sens de cette phrase, il faut la clarifier.