

████████████████████
████████████████████
45560 ST DENIS EN VAL
████████████████████

Le 10/11/2021

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je sollicite votre bienveillance dans l'examen de ma requête relative à l'écriture du règlement du PLU et au zonage sur le secteur Sud de la rue Paulin Labarre à Olivet.

L'article DC (Dispositions Communes) 2-3 dispose que les règles d'implantation des constructions sont appréciées de la façon suivante :

■ **ARTICLE DC-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES**

Les règles d'implantation, en tout point de la construction, sont appréciées à partir de :

1. soit la limite d'emprise publique ou de voie existante ouverte à la circulation générale des véhicules légers ;
2. soit la limite d'un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voie ou la limite d'une voie à créer dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC ou lotissement) et destinée à recevoir à terme la circulation générale des véhicules légers ;
3. la limite d'une autre voie à aménager dont la création est autorisée préalablement ou concomitamment aux constructions qu'elle est destinée à desservir et permettant un maillage viaire ouvert à la circulation générale des véhicules légers ;

4. soit la limite de fait d'une voie, représentée notamment par les clôtures, dans le cas de venelles ouvertes à la circulation générale des véhicules légers.

Fig. 8 - Voie maillante créée à l'occasion d'une opération de construction



Le règlement particulier de la zone UR4 dispose que dans le secteur UR4-OL, les constructions nouvelles sont interdites au-delà de la bande de constructibilité de 50 m.

Les bandes de constructibilité sont définies comme suit dans le projet PLUm : « *les bandes de constructibilité correspondent aux portions de terrain bordant les emprises publiques et les voies. Afin d'organiser ou de restreindre le développement urbain dans la profondeur des parcelles, la constructibilité peut être réduite au-delà de cette bande.* »

Ainsi, en zone UR4-OL si une opération d'aménagement ne prévoit pas la création de voie permettant un maillage viaire ouvert à la circulation générale, les constructions sont interdites au-delà de la bande de constructibilité de 50 m comptés à partir de la voie existante au droit du projet.

Selon le projet de règlement du PLUm, cette sectorisation vise à limiter la constructibilité des fonds de parcelles dans l'objectif de maintenir la composition de la zone.

En le cas d'espèce, le projet de PLUm prévoit de classer la rue Paulin Labarre dans sa partie Sud en zone UR4-OL. Or, il est force de constater que de nombreuses constructions existantes ou en cours d'édification (lotissements et divisions autorisés récemment) sont implantées bien au-delà de la bande de 50 m par rapport à la voie. (Cf plan ci-dessous).

De plus, des terrains non encore bâtis, issus de permis d'aménager ou de DP lotissement très récemment autorisés, vont bénéficier d'une implantation plus favorable puisqu'au PLU en vigueur (zone UC), l'implantation est réglementée par rapport aux voies existantes ou à créer **sans condition que les voies soient maillantes**. Ces terrains vont ainsi bénéficier de la cristallisation des règles en vigueur et dans un court/moyen terme, nous allons voir des constructions édifiées au-delà de la bande de 50 m.

Ainsi, la justification de l'objectif de maintien de la composition de la zone n'est pas opérante puisque de nombreuses constructions existent déjà, ou le seront dans un avenir à court/moyen terme, au-delà de la bande de 50 m.

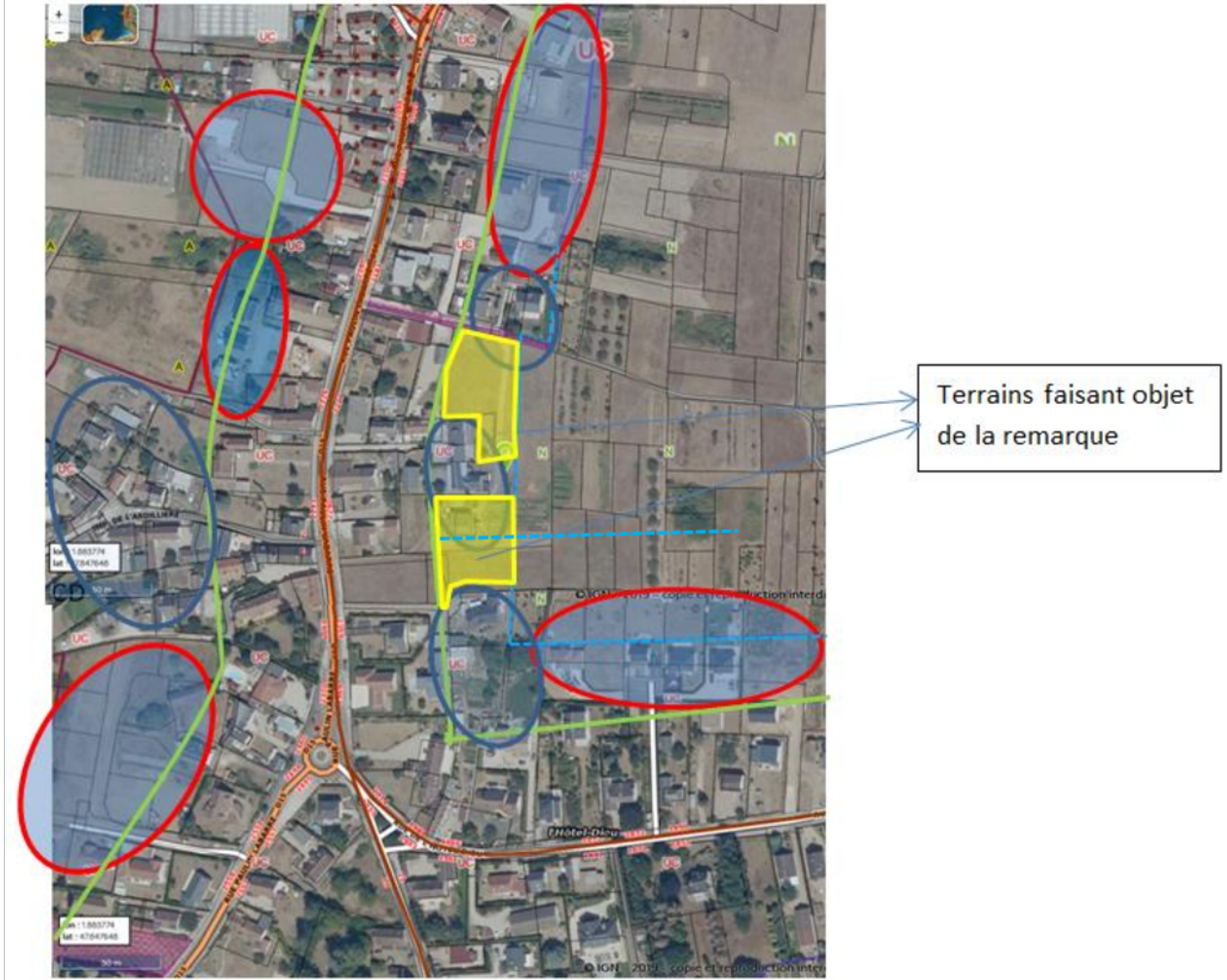
Ma requête porte particulièrement sur les terrains entre le lieu-dit « Grand Clos de Noras » et la rue de l'Hôtel Dieu. (cf plan ci-dessous). Ces terrains sont grevés par un cumul d'autres prescriptions très fortes : recul de 6.00 m imposé par rapport aux limites séparatives / frange paysagère grevant le fond des terrains en limite avec la zone N / emprise au sol de maximum 25 % / emprise jardin à conserver minimum 60 % / hauteur à l'égout 4.5 mètres maximum / hauteur au faitage 8 mètres maximum.

Ces dispositions déjà très contraignantes permettent aisément de contenir les constructions et de respecter les trames et formes urbaines existantes observées dans ce quartier sans qu'à cela s'ajoute une bande de constructibilité si l'opération ne prévoit pas de voie maillante.

En outre, je rappelle que l'unité foncière a déjà fait l'objet d'un changement de zonage à la dernière révision du PLU d'Olivet. Au PLU de 2007, les terrains actuellement en zone Naturelle étaient classés en zone AU2h.

Ainsi, je sollicite votre bienveillance pour que la bande d'implantation de 50 m s'applique également aux nouvelles voies à créer **sans condition que les voies à créer soient maillantes** ou à défaut, à revoir le zonage pour supprimer le « L » de la zone UR4-OL dans ce tissu urbanisé déjà caractérisé par une certaine densité comme vous pourrez l'observer sur les plans ci-dessous.

Zonage PLU en vigueur :



--- Limite de zone PLU (UC/N) en vigueur qui correspond à la limite de zone projetée au PLUm (UR4-OL/N)

— Trait délimitant les 50 m comptés à partir des voies maillantes existantes

○ Opérations récentes ou en cours

○ Constructions implantées au-delà de la bande de 50 m depuis de nombreuses années

Zonage PLUm :



— Trait délimitant les 50 m comptés à partir des voies maillantes existantes

○ Opérations récentes ou en cours

○ Constructions implantées au-delà de la bande de 50 m depuis de nombreuses années