

Mr AUBANEL
Commissaire enquêteur
Mairie de ST SORLIN EN VALLOIRE
1 PLACE DE LA MAIRIE

Mairie-st-sorlin@st-sorlin-en-valloire.com

Le 02/11/2022 à Nîmes

Objet : Observations sur le projet d'enquête publique relative à la Modification numéro 1 du PLU.

Monsieur,

Je fais suite à ma visite du 31/10/2022 pour consultation du dossier de modification numéro 1 du PLU actuellement en enquête publique permettant le classement en zone 1au de la Zone de Bellangeon.

Celui-ci n'amène pas de remarques majeures de notre part en tant que futur Aménageur de la zone.

Ce projet semble répondre parfaitement aux besoins de développement de la commune tout en respectant l'environnement existant à proximité.

Nous avons toutefois quelques petites observations mineures d'un point de vue réglementaire :

Sur le règlement de la zone 1au en page 11 il est noté :

- « - Au sein du ou des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :

- 15% de logements sociaux maximum à réaliser au sein de la zone,

Ce taux de 15% est en contradiction avec l'OAP qui prévoit 20% (page 6 OAP) :

Les intentions d'aménagement :

EN TERMES DE PROGRAMME

- Permettre la réalisation d'environ 70 logements sur le site, mixant des formes de petits collectifs ou intermédiaires et individuels
- Sur l'ensemble de l'opération : **20% de logements sociaux** devront être réalisés.

De plus, il semble important de préciser si ce taux de 20% est un minimum à atteindre dans l'opération, ou , un objectif précis ne devant pas être dépassé.

Egalement, en page 13 du règlement Article 1AU6 il est précisé ceci :

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, le règlement de la zone 1AU s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet
- La zone 1AU est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation. Les projets de construction devront être compatibles avec cette orientation.
- Les constructions doivent être implantées à 5m de l'axe des voies
- Le long des chemins piétons (lorsqu'ils ne sont pas associés à une voirie) : retrait de 2 m mini des limites des emprises publiques est exigé pour toutes les constructions.
- Les façades aveugles sont interdites sur rue.
- Un recul des limites de 2 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leur rebord.

Cet article s'applique t'il uniquement aux voies et emprises publiques existantes ?
Quid des voies privées (celles qui seront créées à l'intérieur de l'opération d'aménagement) ?

De plus, cet article, interdit toutes les constructions à moins de 5m de l'axe des voies et pas seulement celles à usage d'habitation.

Quid d'un garage sur un lot situé à l'intersection de 2 voies par exemple ?

Cela vient en contradiction de l'article 1AU7 qui pour les lots ayant une largeur de – de 13m peuvent s'implanter sur deux de ses limites.

Ce qui signifie que si un lot de moins de 13m de façade est situé en bordure d'une voie il ne pourra pas s'implanter sur cette limite.

Une nuance permettant d'implanter une annexe par exemple (garage) permettrait plus de souplesse et non pas « toutes les constructions »
Par principe l'annexe sera réglementée en hauteur cela ne poserait pas de soucis.

Dans l'attente de vos conclusions sur cette enquête, nous vous prions de croire, Monsieur le commissaire enquêteur à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

EGHIAZARIAN Quentin
Chargé d'Opérations
quentin@groupe-bama.fr
04.66.68.75.10

