

Monsieur Michel DIETSCHÉ
Maire
Mairie de Crévéchamps
20 Grande Rue
54290 CREVECHAMPS

Lunéville, le 1^{er} mars 2018

SERVICE ADS

OBJET : Avis PPA Règlement Crévéchamps

N/REF : GSC/FW/MV/JK S ADS 2018-00293

Affaire suivie par Frank WONNER ☎ 03 83 74 44 96 - ✉ urbanisme@delunevilleabaccarat.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 27 novembre 2017 reçu le 30 novembre 2017, vous sollicitez l'avis de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat sur le projet de PLU de la Commune de Crévéchamps au titre des Personnes Publiques Associées. Après examen, le projet n'appelle pas d'observations particulières.

Néanmoins, le service commun d'instruction des autorisations des droits des sols formule ci-dessous des propositions de modifications sur le règlement afin d'en faciliter l'instruction.

Concernant le règlement, certaines dispositions pourraient être complétées ou clarifiées afin de faciliter leur compréhension ainsi que l'instruction des différentes demandes d'urbanisme.

En premier lieu, les articles 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) de chaque zone ne permettent pas la réalisation d'une isolation par l'extérieur ni même d'une rampe PMR lorsque le bâtiment concerné n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU. Pour faciliter ce type de travaux, des exemptions les concernant pourraient être rajoutées, dans ces articles, ou bien dans les dispositions générales du règlement.

Ensuite, il semble opportun d'avoir un règlement similaire entre les zones UB et AU afin d'éviter qu'une construction régulièrement édifiée en zone AU ne deviennent non conforme au moment de son passage en zone UB (au niveau du stationnement par exemple).

Concernant les articles de la zone UA :

- L'article UA11 précise, dans son alinéa 11.1.2, qu'« *une possibilité de tons différents est accordée s'ils n'excèdent pas 2 différents* ». Dans un souci de parfaite compréhension, il semble nécessaire de revoir la formulation de cette phrase.
- Ce même article fait état, dans ses alinéas, 11.2.2, 11.2.3, 11.2.9, 11.2.10, de « *volume principal* ». Cette notion peut être utilement précisée dans le glossaire. Il est à noter que les articles font référence au « volume principal de la construction » et non au « volume de la construction principale ». Dès lors, ces règles ont vocation à s'appliquer pour toutes les annexes, voire extensions, le cas échéant. Cette remarque s'applique également aux zones mentionnées ci-après.

.../...

Concernant les articles de la zone UB :

- L'article UB6 impose un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public. Or, en cas de voirie non rétrocédée (lotissement) ou de voie privée, cette prescription ne pourra s'appliquer. La notion de « *voie ouverte à la circulation publique* » semble plus opportune.
- Ce même article fait état, dans son alinéa 6.3, de façade principale. Cependant, ce terme n'est pas explicité et pourrait être précisé dans le glossaire (s'agit-il de la façade sur rue ou bien de la façade la plus grande ?).
- L'article UB9 limite les abris de jardin appartenant aux annexes à 15m². Cette notion pourrait utilement être définie.
- L'article UB11 mentionne, dans son alinéa 11.1.4, que « *des bandes de couleur hors nuanciers de référence sont autorisées dans la mesure où elles ne dépassent pas 25% de la surface de la façade* ». Cette disposition demeure délicate à appliquer du fait du pourcentage imposé.

Concernant les articles de la zone AU :

- Les remarques concernant les articles UB6, UB9 et UB11 s'appliquent respectivement aux articles AU6, AU9 et AU11.

Concernant les articles des zones A et N :

- Les articles 6 font référence à l'axe des routes. Une précision quant à la notion d' « axe » peut se révéler utile (milieu de la voie ou emprise de la voie hors trottoirs et espaces adjacents ?).

Enfin, concernant le glossaire, deux définitions peuvent être précisées, à savoir :

- Alignement : L'alignement est défini comme la « *limite entre une propriété privée et le domaine public* ». Or, dans le cas de lotissements dont les voies n'ont pas été rétrocédées, cette notion n'aurait pas vocation à s'appliquer. Il conviendrait de modifier « *domaine public* » par « *voies ouvertes à la circulation publique* » ou encore « *voies ouvertes à la circulation automobile* ».
- Emprise au sol : L'emprise au sol est définie par le code de l'urbanisme (article R420-1). Pour éviter des interprétations diverses de cette notion en fonction de la règle à appliquer, la formulation de l'article précité pourrait être reprise.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments cordiaux.

Le Président,



L. de Gouvion Saint-Cyr
Laurent de GOUVION SAINT-CYR.