

PLU DE COULOMBS-EN-VALOIS

CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Remarques Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne

Antenne de Champs-sur-Marne

29 rue de Paris
77420 Champs-sur-Marne



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France



REGLEMENT

ZONE UA

Dispositions applicables à la zone UA

L'esprit du règlement de la zone UA est de préserver et valoriser son cadre bâti, urbain et paysager, c'est-à-dire de mettre en valeur un secteur considéré comme un marqueur identitaire du territoire.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Article UA.1 : Destinations et sous-destinations interdites

Remarques UDAP 77 :

- Cet article, organisé en 3 paragraphes, ne liste pas clairement les interdictions et doit être revu en profondeur pour en simplifier la lecture et l'usage, ainsi que pour en limiter les interprétations multiples sources de recours possibles..
- Le paragraphe « **1) – Cas généraux** » permet éventuellement interdire les reconstructions ou les extensions mesurées de constructions existantes dont les destinations (même existantes) ne correspondent plus aux destinations autorisées de la zone, dans le cas où il y aurait risque pour la sécurité ou la salubrité, ou s'il y a incohérence avec le PADD.

De fait, en l'absence de définition claire de cette notion de risque, le pétitionnaire sera en difficulté pour savoir si son projet peut être autorisé ou pas. Par ailleurs, il convient de noter qu'un risque peut toujours être limité ou supprimé, ce qui rendrait caduque donc attaquant, une interdiction basée sur ce thème.

A défaut, ce sera aux services instructeurs et/ou à la commune de faire la preuve qu'il y a un risque pour la salubrité et la sécurité.

De même, une interdiction, basée sur incohérence avec le PADD, reste faible et donc juridiquement attaquant dans le sens où le PADD définit des orientations générales et non des règlements.

Plus problématique, le PADD étant non opposable aux tiers, il ne peut implicitement être mis en avant lors de l'appréciation de la légalité d'une décision d'urbanisme.

- Le paragraphe « **2) - Destination des constructions** » liste des destinations de constructions interdites et le paragraphe « **3) - Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites** » liste des destinations de constructions et d'installations interdites, en plus de celles déjà interdites et listées au paragraphe 2. Ces deux articles pourraient être regroupés au sein d'une unique liste qui gagnerait en lisibilité en limitant l'usage de typographies multiples (gras, rouge, surligné).

Article UA.2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées sous condition

Remarques UDAP 77 :

- *L'article « 1) – Cas généraux » ne liste pas les usages et affectations autorisés mais fait deux rappels sur l'obligation de réalisation d'étude géotechnique préalablement à toute construction et sur l'obligation de déclaration préalable pour les clôtures. Ces deux points ne sont pas liés aux usages et affectations des sols, et ne devraient figurer qu'en nota.*
- *Le paragraphe « 2) - Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières » liste plusieurs affectations ou usages soumis à conditions. De fait, le caractère non réglementaire de certaines conditions peut générer désaccords et recours de la part des pétitionnaires. Les interdictions liées aux éventuelles nuisances ou aux dangers potentiels sont attaquables. De même que les appréciations liées au « respect de la typologie et du caractère bâti de la construction ou du quartier », « à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages », « à la création d'une distorsion architecturale avec le bâti attenant » sont complexes à objectiver et par conséquent de faible portée dans un règlement.*

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2) Dispositions générales

Remarques UDAP 77 :

- *Cet article précise que dans le périmètre de protection des abords au titre des Monuments historiques, « Tout projet doit être conforme à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, et cet avis doit être respecté. ». En tant qu'UDAP nous ne pouvons que souscrire à cette prescription, cependant nous rappelons qu'en fonction du critère de covisibilité de chaque projet, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est, soit « conforme » et s'impose, soit « simple » et peut être intégré ou pas dans l'arrêté délivré par l'autorité compétente.*
- *Cet article précise aussi que les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas « aux piscines, vérandas, serres, constructions accessoires d'une habitation, aux constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ». Cette disposition n'est absolument pas acceptable dans le sens où elle est contraire aux dispositions prévues par le Code du Patrimoine et laisse la possibilité de construire (donc potentiellement de dénaturer un patrimoine bâti ou paysager) pour certains projets.*

3) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et dispositions particulières pour l'intégration des équipements associés

Remarques UDAP 77 :

Nombre d'alinéas de cet article ne peuvent être considérés comme des obligations.

Ainsi « Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère. » ou « Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale » peuvent s'entendre comme des recommandations mais en aucun cas comme des obligations, dans le sens où ils ne peuvent être quantifiés ou étayés par une norme ou une réglementation.

A minima l'intitulé de l'article doit être revu.

I - EN CAS DE CONSTRUCTION NEUVE

Remarques UDAP 77 :

NOTA BENE : UN PROJET D'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE QUI TEND VERS DES PERFORMANCES THERMIQUES ÉLEVÉES EN UTILISANT DES MATÉRIAUX BIO-SOURCÉS PEUT, SOUS CONDITION D'ÊTRE VALIDÉ PAR LA COMMISSION D'URBANISME DE LA COMMUNE ET, LE CAS ÉCHÉANT, PAR L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE, ÊTRE DISPENSÉ DE TOUT OU PARTIE DES RÈGLES CI-DESSOUS.

Exception : les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le nota bene et l'exception ci-dessus sont formellement refusés par l'UDAP 77 pour plusieurs raisons :

- *Aucun seuil de performance n'est défini,*
- *Le seul facteur de performance thermique ne doit en aucune façon générer des dérogations au PLU en termes d'intégration architecturale, urbaine et paysagère. Ce serait cautionner les « boîtes » en polystyrène, munies de meurtrières et bardées d'équipements techniques (panneaux photovoltaïques, panneaux d'eau chaude solaire, pompes à chaleur, échangeurs air-eau, stockages d'énergie, etc...).*
- *L'usage de matériaux bio-sourcés ne peut justifier le non-respect des règles, d'autant moins que des solutions géo-sourcés (pierre, terre) sont plus courantes dans l'architecture patrimoniale que cherche à défendre le secteur UA.*
- *L'architecture ne peut et ne doit s'affranchir des contraintes, c'est ce qui fait sa richesse et son inventivité.*
- *Les installations « service public » ou « d'intérêt collectif » doivent obligatoirement respecter le PLU ; c'est leur rôle de montrer l'exemple et s'inscrit dans une forme de déontologie.*
Décemment, il n'est pas imaginable d'opposer aux pétitionnaires particuliers : faites ce que je dis, ne faites pas ce que je fais »...

Article UA.4 : Volumétrie et implantation des constructions

Remarques UDAP 77 :

Le projet de PLU de Coulombs-en-Valois a fait le choix de définir des règles d'implantation, de prospect et de volumétrie par rapport aux avoisinants.

Cette logique, si elle peut se comprendre, n'est ni applicable, ni souhaitable pour les détaillées ci-après :

- S'agissant de définir des droits à bâtir (prospect, alignement, hauteur) au regard des voisins, il sera nécessaire de disposer de documents fiables sur ces avoisinants.
Dans les faits, seuls des levés géomètre-expert seront en mesure de garantir les dispositions à retenir. Est-il envisageable d'imposer cela aux pétitionnaires et aux voisins de ces derniers ?
- Cela définit des droits à bâtir différenciés dans un même secteur; où l'un pourra construire à l'alignement, l'autre devra éventuellement se reculer de plusieurs mètres.
De fait, une construction qui viendrait s'implanter entre deux voisins n'ayant pas les mêmes reculs, devra se baser sur quelle position. Cela génère de fait une inégalité de droit, peu compatible avec le droit du sol.
- Cela définit aussi des droits évolutifs, sans un cadrage PLU ; par exemple, la démolition d'un bâtiment en retrait qui avait imposé à sa gauche, un recul de plusieurs mètres, pourra tout à fait autoriser la construction d'un nouveau bâtiment si son propre voisin, à droite, est à l'alignement.
- Sur les hauteurs, la règle du +1 m par rapport au voisin n'est pas souhaitable car elle peut générer d'importantes dérives par un phénomène de cascade.
Si chaque voisin rajoute 1,00 m, au bout de 3 voisins, c'est un étage qui a été ajouté et au bout de 3 voisins supplémentaires ce sont deux étages.

A la lecture de ces quelques exemples et remarques, il est aisé de comprendre les difficultés de mises en œuvre, les possibilités de dérives et les implications en termes de recours qui pourraient découler de tels articles.

Un travail doit être fait pour définir des règles de prospects, hauteurs et alignements claires et chiffrées.

Propositions UDAP 77 :

Les deux notices annexées au présent document, respectivement NOTICE - Article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme et NOTICE – Article 11 Aspect Extérieur des Constructions » peuvent aider et servir à la rédaction et à l'organisation de certains articles.

Plus concrètement, sur le secteur, les dispositions suivantes seraient plus souhaitables :

- Hauteur maximale : R+1+combles / 10 m
- Pente de toiture 45°
- Organisation en cour ou à l'alignement,
- Pavillon sur parcelle interdit,
- Soubassement 45 cm minimum,
- Sous-sol (caves par ex.) autorisé mais sans accès voiture et rampe.

Remarques UDAP 77 :

Sur le sujet des emprises au sol autorisées, le règlement propose des règles qui sont à la fois trop permissives et contradictoires (ou pour le moins injustes).

- Jusqu'à 600 m² de terrain, l'emprise autorisée est de 60% ; soit pour 599 m² : 360 m².
- Entre 600 m² et 900 m², l'emprise autorisée est de 50 % ; soit pour 601 m² : 300 m² et pour 899 m² : 450 m².

- Au-delà de 900 m², l'emprise autorisée est de 40 % ; pour 901 m² : 360 m².

On notera que pour 599 m² et 901 m², le droit à bâtir est le même. Qu'entre 599 m² et 601 m², le droit à bâtir est réduit (- 60 m² pour le second). Ces incohérences vont obligatoirement inciter réduire les surfaces des fonciers d'accueil ; pour mémoire deux terrains de 450 m² permettent de construire 540 m² d'emprise au sol, contre 360 m² pour un foncier unique de 900 m².

Propositions UDAP 77 :

A notre sens, la densité autorisée doit être réduite (à 30% ?) et uniformisée afin de permettre la mise en œuvre de dispositifs de traitement des pluviales à la parcelle, voire de géothermie domestique de surface, ainsi que la plantation d'arbres de hautes tiges.

Cela permettra aussi d'adapter plus aisément les implantations du bâti aux données climatiques (ensoleillement, vent, architecture bioclimatique et traversante, etc..).

Pour mémoire, un bâti de 360 m², sur une parcelle de 600 m², qui souhaiterait ne pas s'implanter en limite foncière, serait entourée d'une bande libre de 2,75 m de large, très insuffisante.

Cette réduction souhaitable des emprises bâties au regard des fonciers s'inscrit aussi dans une démarche vertueuse de réduction de l'imperméabilisation des parcelles.

Article UA.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1) Dispositions générales

Remarques UDAP 77 :

Les deux articles proposés dans les dispositions générales sont sujets à interprétations multiples et ne donnent pas de directives précises. En ce sens, ils ne pourront que très difficilement permettre aux services instructeurs de se positionner sur l'adéquation du projet au règlement du PLU.

2) Aspect des constructions

Remarques UDAP 77 :

Dans l'article « Rapport plein-vidé », le règlement renvoie à une forme de similarité avec les immeubles voisins. De la même façon que pour le chapitre UA.4, cette disposition ne peut être recevable dans le sens où elle génère une différence de droit très aléatoire.

Propositions UDAP 77 :

Le travail sur les rapports plein-vidé doit être réorienté vers un travail sur les proportions de menuiseries. Couramment dans l'architecture vernaculaire, un rapport de 1/1,6 (largeur / hauteur) est mis en œuvre et les pignons sont peu percés.

Dans la composition générale des façades, l'alignement des linteaux de fenêtres et des portes (y compris grandes portes (garage, etc...)) est souhaitable.

Remarques UDAP 77 :

Dans l'article « Murs, revêtements extérieurs et enduits », le règlement est à notre sens trop succinct et ne donne que peu d'indications aux futurs pétitionnaires. Cet article doit absolument être revu, développé et étayé. Nous joignons au présent document, la notice - article 11 – Aspect Extérieur des Constructions ».

II - EN CAS DE TRAVAUX SUR DU BÂTI EXISTANT

III – CAS GÉNÉRAUX – COMMUN AUX CAS DE CONSTRUCTIONS NEUVES ET D'INTERVENTION SUR LE BÂTI EXISTANT

Remarques UDAP 77 :

Les deux chapitres suivants II et III reprennent globalement les prescriptions et rédactions du chapitre I. Ainsi les renvois à des considérations très générales, difficilement utilisables par les services instructeurs et sujettes à approximation. Nos remarques sont donc similaires à celles du chapitre I.

Cependant nous avons relevé quelques points qui méritent attention :

- *Gammes de couleurs du CAUE77 : ces palettes (menuiseries & maçonnerie) assez limitées, ne sont pas obligatoirement en adéquation avec les teintes majoritaires sur la commune de Coulombs-en-Valois.
Il conviendrait que le PLU soit plus précis, voire plus détaillé, et intègre des palettes résultant d'une rapide étude chromatique locale.*
- *Stationnement : les places de stationnement doivent être matérialisées dans l'unité foncière, tel que le précise le PLU.
Cependant, il semblerait opportun de préciser que les aménagements sur l'unité foncière doivent aussi permettre la manœuvre pour éviter les sorties ou les entrées en marche arrière – accidentogènes.
Cela renforce la prescription sur les Accès qui précise que les voies de desserte des lots ne doivent pas être utilisées pour manœuvrer.*

De façon très pragmatique, nous nous interrogeons sur la pertinence de scinder cette partie du règlement en 3 chapitres (I - EN CAS DE CONSTRUCTION NEUVE, II - EN CAS DE TRAVAUX SUR DU BÂTI EXISTANT, III – CAS GÉNÉRAUX – COMMUN AUX CAS DE CONSTRUCTIONS NEUVES ET D'INTERVENTION SUR LE BÂTI EXISTANT).

En effet, cela multiplie les articles UA-4 et UA-5 au sein d'un même ensemble, rend complexe la lecture globale (les cas particuliers sont développés avant les cas généraux) et répète la majeure partie des articles.

Une synthèse au sein d'un unique chapitre nous semble à la fois possible et souhaitable.

ZONE UB

Dispositions applicables à la zone UB

L'esprit du règlement de la zone UB est d'accompagner l'évolution de cette zone, tout en préservant et en s'inscrivant dans le cadre et l'identité du territoire.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Remarques UDAP 77 :

Nos remarques pour ce chapitre UB sont les mêmes que pour la zone UA : simplification et clarification sont souhaitées.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Remarques UDAP 77 :

Nos remarques pour ce chapitre UB sont les mêmes que pour la zone UA.

ZONE UE

Dispositions applicables à la zone UE

L'esprit du règlement de la zone UE est d'accompagner l'évolution des activités de cette zone, tout en préservant le cadre et l'identité du territoire.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Remarques UDAP 77 :

Nos remarques pour ce chapitre Ue sont les mêmes que pour la zone UA : simplification et clarification sont souhaitées.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Remarques UDAP 77 :

Nos remarques pour ce chapitre UE sont les mêmes que pour la zone UA. Cependant un point nous a particulièrement interrogé.

Le règlement pour les implantations, hauteurs, etc... renvoie comme pour les chapitres précédents, à la notion de voisinage. Pourtant, les cartographies de zonage limitent les zones UE à 3 petites emprises, excentrées par rapport aux structures bâties qui composent la commune et ses hameaux, et pour lesquelles le voisinage est peu, voire pas présent.

ZONE AU

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Remarques UDAP 77 :

Nos remarques pour ce chapitre AU sont les mêmes que pour la zone UA : simplification et clarification sont souhaitées.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Remarques UDAP 77 :

Nos remarques pour ce chapitre AU sont les mêmes que pour la zone UA pour les points suivants :

- *Des secteurs de la zone AU sont concernés par des périmètres de protection des abords au titre des Monuments historiques. Tout projet doit être conforme à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, et son avis doit être respecté.*
- *Ces dispositions ne s'appliquent pas :*
 - *Aux piscines (...),*
 - *Aux constructions accessoires (...),*
 - *Aux constructions, installations et ouvrages (...).*
- *Un projet d'architecture contemporaine (...).*
- *Exception : les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- *Afin de préserver le cadre rural du territoire, l'emprise au sol de toute construction (...),*

Par ailleurs, plusieurs points des articles « AU-4 – Volumétrie et implantations des constructions » et « AU.5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Aspect des constructions » sont à notre sens trop directifs, voire contre-productifs sur le thème de l'architecture bioclimatique. Ces points sont détaillés ci-après :

- *Implantation selon le plan-guide de l'OAP N°1 avec orientation nord-sud et maisons jumelées.
L'architecture ne doit pas se limiter à optimiser l'orientation des toitures pour mettre en œuvre des panneaux solaires !
Les orientations Est-Ouest sont réellement à privilégier, et imposer du jumelage, simplement pour limiter l'isolation d'une paroi est inacceptable.
Le bâti doit être travaillé dans la mesure du possible à 360° pour offrir toutes les qualités possibles.*
- *Expression d'un soubassement d'un mètre de hauteur : cette disposition n'est pas souhaitable car dans les faits, elle génère souvent des appuis de fenêtres trop haut (un mètre de hauteur). Une hauteur minimum de 45 cm, plus courante nous semble préférable.*

- *Les toitures à pans égaux sont proscrites : ce point n'est pas acceptable et s'appuie sur une vision figée de l'architecture bioclimatique.*
- *Rapport plein-vide : il est demandé une optimisation des apports solaires et des façades plus ouvertes côtés Sud et Ouest que Nord et Est.*

Cette disposition est aujourd'hui en grande partie obsolète. Tout d'abord, parce qu'elle méconnaît les évolutions de l'isolation des vitrages qui permettent d'avoir des performances élevées y compris sur les façades les plus exposées.

Ensuite, parce que cette disposition se limite à une vision « hiver » (limitation du chauffage, optimisation de l'apport solaire).

Il convient d'ouvrir la réflexion à une conception « architecture bioclimatique globale » tenant compte du confort du bâtiment en périodes chaude, froide, tempérée, de la nécessaire ventilation naturelle en cas de fortes chaleurs, de l'apport indispensable de lumière naturelle au cœur du bâtiment (en contradiction avec la réduction des tailles de menuiseries), du confort de travail pouvant être apporté par la lumière nord (voir atelier d'artiste mais aussi usage des écrans...), etc...

- *Bardage bois : ils sont, suivant les dispositions du règlement, limités à deux façades protégées, et jamais en façade Nord. Cela va à l'encontre des logiques de l'architecture vernaculaire qui privilégient les essentages bois (mais aussi ardoises) sur les façades les plus exposées afin de protéger les maçonneries. C'est le cas de l'église de Coulombs-en-Valois qui dispose d'un essentage bois horizontal, côté Nord-Ouest, à l'articulation de ses deux nefs.*

ZONE A

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

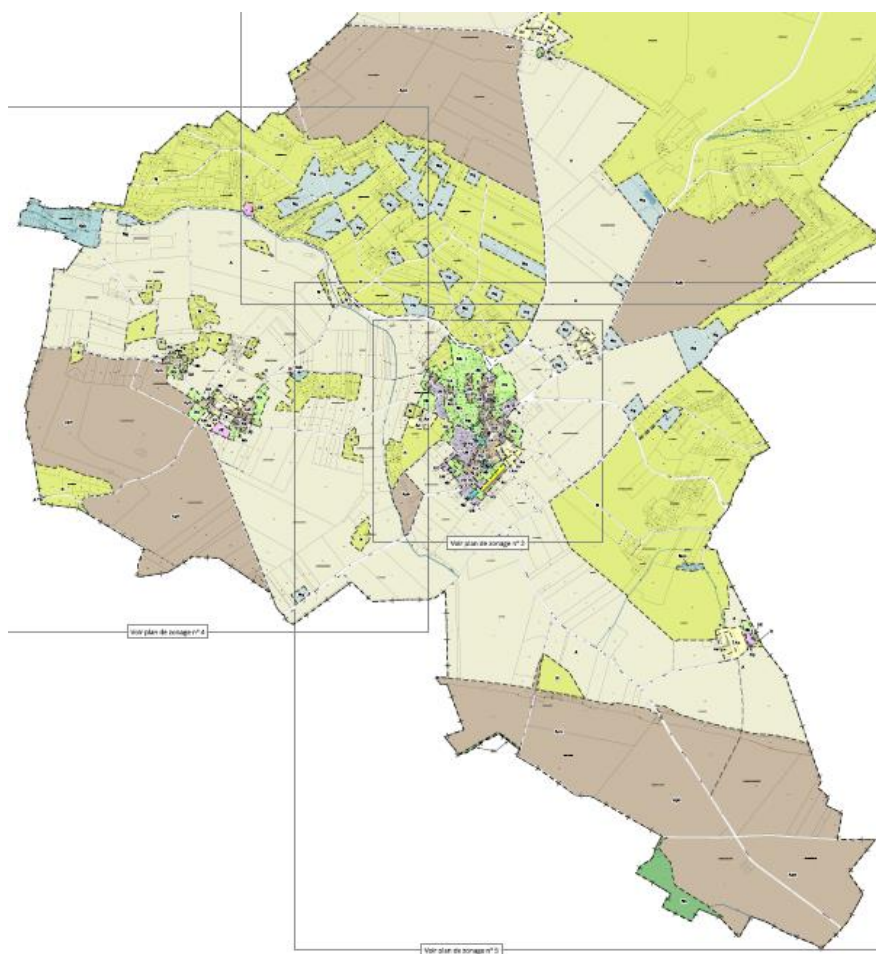
Remarques UDAP 77 :

Pour mémoire le secteur Aph est destiné à « aux zones agricoles propices à l'implantation de centrales photovoltaïques pour répondre aux objectifs de production d'énergie renouvelable ».

Nous sommes en désaccord complet avec le dernier point de l'article « 7) Cas particulier pour le secteur Aph » qui affirme que « la localisation de ces zones permet de préserver tant le tissu bâti que paysager du territoire ».

Pour mémoire, le projet de PLU propose des emprises Aph couvrant plusieurs kilomètres carré, en limite de bourg ou de hameau, parfois dans le périmètre de protection Monuments historiques de l'église Saint Martin (classée monument historique depuis,11/08/1987, le long des voies et sans tenir compte de la topographie.

Dans les faits, les zones d'implantation potentielle de photovoltaïque sont extrêmement présentes dans le grand paysage (voir zones marron sur les extraits de plans ci-dessous et photographies des paysages impactés).



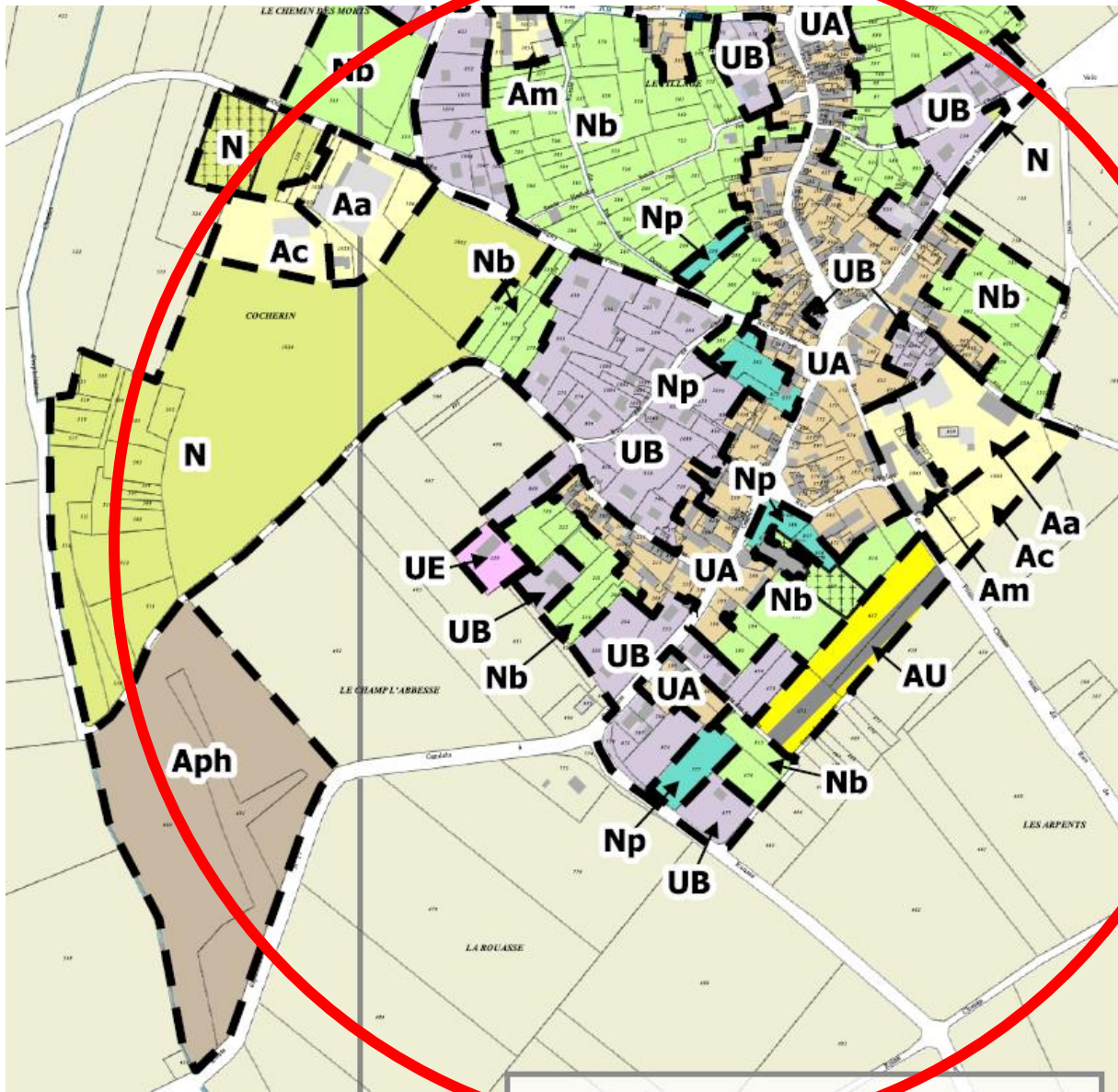
Zones Aph à l'échelle de la commune (en marron)



Zone Aph en limite des hameaux de Crotigny et Certigny



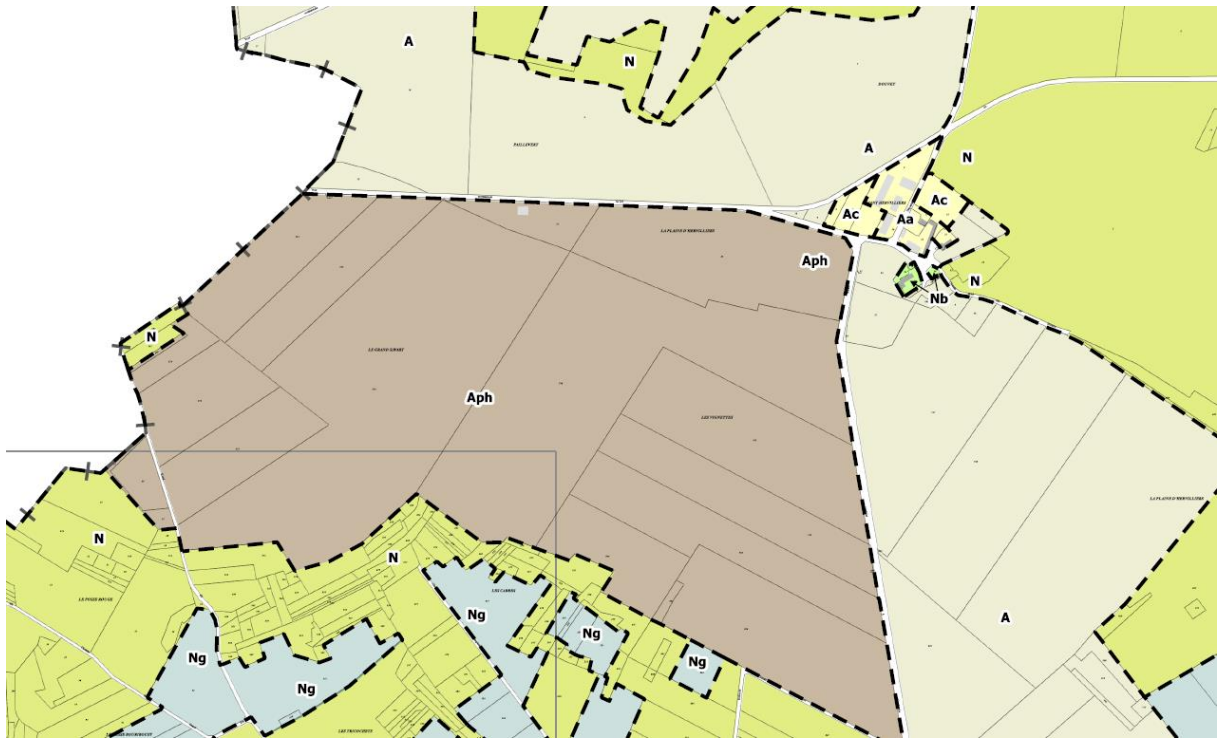
Grand paysage en limite de hameaux correspond à la zone Aph



Zone Aph en sortie sud du centre-bourg de Coulombs-en-Valois dans le périmètre de 500 m protégé MH



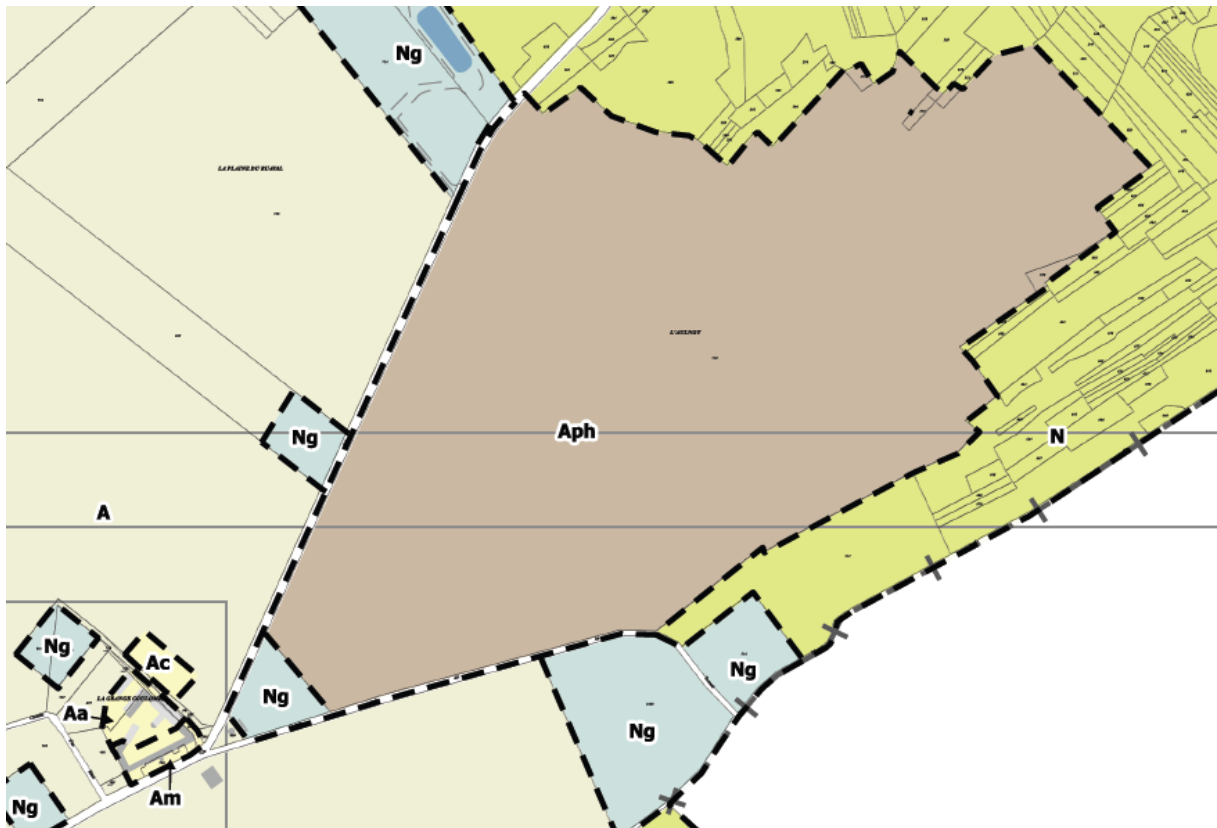
Paysage en sortie de bourg correspondant à la zone Aph



Zone Aph en limite du lieu-dit hervilliers



Grand paysage comprenant lieu-dit et sa zone Aph depuis le hameau de Vaux-sous-Coulombs



Zone Aph du lieu-dit La Grange Coulombs



Grand paysage de la zone Aph

Propositions UDAP.



Au vu de l'impact paysager très fort des implantations photovoltaïques (voir exemple ci-dessus), il est indispensable de revoir l'implantation des zonages Aph de la commune de Coulombs-en-Valois.

Quelques règles d'implantation permettraient de minimiser l'impact paysager de ces installations et pourraient être déclinées comme suit :

- Pas d'implantation en limite de bourg ou de hameau,*
- Pas d'implantation en limite de voiries (ces dernières sont des fenêtres ouvertes sur le paysage),*
- Pas de visibilité depuis les bourgs ou hameaux,*
- Implantation suivant la topographie (plutôt en creux que sur les sommets),*
- Accompagnement végétal par de véritables bosquets / vallées d'arbres de haute tige (pas de haie) avec idéalement un travail de composition paysagère,*

Des recommandations sur les couleurs pourraient aussi être suggérées.

Ainsi, les solutions « cadres aluminium gris + panneaux noirs » gagneraient à être remplacées par des panneaux brun-rouge de teinte uniforme (pas de cadre) et non brillant.

Ce type de panneaux commence à se diffuser sur le territoire seine-et-marnais et permet une meilleure intégration avec les teintes du grand paysage (brun des sols, des toitures en tuiles).

Pour mémoire, les teintes brunes étant obtenues par la mise en œuvre de films colorés, il ne peut être exclu d'imposer des teintes, voire des motifs plus en adéquation avec le grand paysage de Coulombs-en-Valois.

CARTOGRAPHIE

PLAN DE ZONAGE DU BOURG-CENTRE

Remarques UDAP 77 :

ZONAGE

Nous avons relevé le caractère très découpé des zones UA et UB, mais il est étayé par une analyse détaillée du bâti (ancien / récent) et une volonté de la commune d'identifier son patrimoine.

Il conviendra simplement de garder dans le règlement des cohérences d'implantation, de volumétrie et de prospect pour s'assurer d'une cohérence sur l'ensemble.

Sur les zones Aph (photovoltaïques) voir remarques au chapitre précédent.

Sur les emplacements réservés, nos remarques sont les suivantes :

- 5- Création d'un chemin rural : cet emplacement réservé pourrait être prolongé en limite de la zone AU afin de permettre un bouclage sud-est avec la sente des Arpents.*
- 6- Implantation du futur pôle scolaire : une réflexion un peu plus étendue sur le périmètre de cet emplacement réservé permettrait d'intégrer les besoins en cheminement et stationnement liés à ce futur équipement.*
- 9- Renforcement entrée de ville : la volonté de renforcer les 3 entrées principales de la commune est présente dans l'OAP, cependant seul un unique emplacement est réservé.*
- 10- Extension du cimetière : l'emplacement prévu mesure 840 m² et semble petit au regard des nouvelles pratiques funéraires (plantation d'arbres, grand champs du souvenir paysagé, etc...). Une réelle augmentation de cet emplacement réservé semble souhaitable (pour mémoire la plantation d'un arbre « consomme » 70 à 100 m² d'espace).*

ANNEXES

- NOTICE - Article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme et*
- NOTICE – Article 11 Aspect Extérieur des Constructions*