

Zimbra

saintjeandevédasm4@montpellier3m.fr

observations enquête publique modification plu saint jean de vedas

De : tictac peytavy <tictac.peytavy@free.fr>

mar., 23 mai 2017 20:49

Expéditeur : tictac peytavy <tictac.peytavy@free.fr>

 1 pièce jointe

Objet : observations enquête publique modification plu
saint jean de vedas

À : saintjeandevédasm4@montpellier3m.fr

Cc : tictac peytavy <tictac.peytavy@free.fr>

Bonjour ,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci joint nos observations à
l'enquête publique concernant le projet de modification N°4 du PLU
de Saint Jean de Védas.

Cordialement ,

Marie-Christine Peytavy et Thierry Coquil
8 rue Colette
34430 Saint Jean de Védas



réponse enquête publique saint jean de védas.pdf
944 ko

Coquil Thierry Peytavy Marie Christine

8 rue Colette

34430 Saint Jean de Védas

Messieurs

Après analyse du projet de modification N°4 du PLU de Saint Jean de Védas, nous ne sommes pas d'accord avec la modification envisagée du PLU.

Nous considérons que notre parcelle BW 306 située 8 rue Colette à Saint Jean de Védas, et plus largement notre zone, doit faire partie de la zone à hautes valeurs paysagères.

En effet, nous avons pu constater que la zone dans laquelle nous résidons ne correspond en aucun cas aux critères définissant la zone dense du quartier de la Fermaude 2AUa2, mais correspond bien aux critères de hautes valeurs paysagères telles qu'elles sont définies dans la notice explicative (notamment en page 15).

En effet notre parcelle mesure 840 m² (A) et la surface bâtie au sol mesure 154 m² (B) ce qui représente une emprise au sol de 18% ((B/A)*100).

Une emprise au sol (CES) de 30% augmenterait des 2/3 (67%) la valeur de l'emprise au sol actuelle ce qui est énorme, modifierait considérablement l'environnement de notre quartier et ne respecterait pas la qualité paysagère et architecturale de notre cadre de vie tel que le présente et le souhaite la modification N°4 du PLU.

Contrairement à ce qui est affirmé dans la notice explicative page 15, dans notre quartier :

- Les parcelles font toutes **au moins** 800m²
- L'emprise au sol est quasiment toujours **inférieure** à 20%
- Les masses boisées sont au moins équivalente à celles figurant dans la zone retenue à haute valeur paysagère. Les clôtures arborées ainsi que de nombreux arbres n'ont pas été mis en évidence dans le document descriptif et notamment dans le schéma de la page 8.

De plus les 3 photos illustrant la description du secteur à haute valeur paysagère correspondent à des prises de vue depuis le chemin de la coustaude que vous incluez dans le secteur dense !

Nous considérons que la configuration de notre quartier ne correspond absolument pas à la définition de secteur dense auquel vous faites référence.

Par ailleurs cette qualité de cadre de vie est également associée à la limitation des hauteurs bâties à R+1 que nous n'avons pas trouvé clairement reprise dans cette modification de PLU **alors même qu'elle est, à de nombreuses reprises, affirmée dans la notice explicative** en particulier page 24 point 1-2-2 et page 26 point 1-3.

En conséquence, nous souhaitons que la modification N°4 du PLU de Saint Jean de Védas :

- Intègre clairement la limitation des hauteurs bâties à R+1 dans la zone 2AUa2 ou, à défaut, limite de fait la hauteur des constructions à R+1 en indiquant une hauteur maximale empêchant une construction au-delà du R+1 (exemple : toiture à pente maximum 8,50 mètres et toiture plate maximum 7 mètres).
- Précise que la zone 2AUa2 est une zone à haute valeurs paysagères et donc que les règles régissant l'emprise au sol des constructions et l'espace de pleine terre soient identiques à la zone 2AU-v.

Pour illustrer nos propos vous trouverez ci-joint diverses observations issues de la lecture de la notice explicative :

Page 8

Rappel du descriptif de la page 8

4 : De grandes propriétés avec beaucoup de plantations et des espaces libres importants

5 : Quartier résidentiel : végétation en cœur importante. Traitement des limites à l'aides de haies végétales. Participe à la qualité du cadre de vie du quartier.

6 : Quartier résidentiel récent en cours d'aménagement. Plantations sur l'espace public. Mix clôtures en mur / haies vives.

7 : Grande propriété arborée : Alignement d'arbres, plantations avec essences variées. Espace disponible relativement grand.

9 : Le cordon végétal du Rieu Coulon : Limite Est du territoire communal très végétale. Ripisylve

Valeur paysagère : la Zone 5 est à haute valeur paysagère comme décrit page 15, alors que les photos montrant la zone dense appartiennent en réalité à la zone 6 représentant uniquement quelques constructions pour lesquelles il semble que les règles étaient différentes de celles requises pour la zone 5.

Analyse des Zone 5 et une partie de la zone 4:

La zone 5 décrit principalement le Parc des Amandiers de 65 lots qui détient 27000m² de la zone 9. Cette surface proche de 3ha a été prise en considération, respectivement par lot pour être conforme au COS de 1995. La moyenne de l'occupation des sols de ces 65 lots est de 0.18 ramenée à 0.12 lorsque cette surface de 3ha est prise en considération tel que cela l'a été lors des constructions, induisant des coûts d'acquisition, des contraintes paysagères associées (Interdiction de mur de clôture) définies par un cahier des charges. **La zone 5 n'est en aucun cas une zone dense. Le rapport réalisé pour cette enquête publique est erroné. La cartographie est également erronée, de nombreuses végétations sont manquantes correspondant aux zones 5 et 4.**

Les photos prises page 15 (cf ci-dessous) pour illustrer le secteur à haute valeur paysagère sont en réalité des photos du parc des Amandiers (zone 4 et 5) finalement classé en secteur dense !







Le point 2 (rouge) mentionnant le point haut du quartier est erroné le point haut étant réellement en haut de la rue Camille Claudel et non en bas au croisement du chemin de la Coustaude.

Il en ressort que les conclusions de l'analyse de ces éléments auraient du conduire à considérer notre zone comme hautement paysagère.

Colline de la Fermaude: Les caractéristiques dominantes des espaces publics et l'ambiance paysagère correspondent à la zone 5 (Page 8). L'analyse parcellaire est erronée car la zone 5 présente 65 parcelles de 800 à 1500m², dont la moyenne parcellaire est de 855m² sans prendre en considération le terrain commun situé dans le cordon végétal du Rieucoulon. La moyenne des 65 parcelles est de 1270m² en prenant en considération le cordon végétal.

Les masses boisées des zones 4 et 5 sont supérieures à 10% et ont particulièrement préservé ses zones étant donné l'obligation par le cahier des charges du lotissement du parc des Amandiers, de ne pas bâtir de clôture en dur, imposant les clôtures végétales.

La colline de la Fermaude

	Description du secteur à haute valeur paysagère	Description du secteur dense
Caractéristiques dominantes des espaces publics	 <ul style="list-style-type: none"> • les clôtures sont à dominante végétale, et constituent l'ambiance végétale du quartier • quelques beaux sujets d'ornement à haute tige attirent l'œil et donne de la hauteur au paysage urbain. Ces sujets ne sont pas indigènes, ce sont le plus souvent des cèdres ou des pins plantés par les résidents. 	 <ul style="list-style-type: none"> • les clôtures sont à dominante végétale, et constituent l'ambiance végétale du quartier • quelques beaux sujets d'ornement à haute tige attirent l'œil et donne de la hauteur au paysage urbain. Ces sujets ne sont pas indigènes, ce sont le plus souvent des cèdres ou des pins plantés par les résidents.
Ambiance paysagère	 <ul style="list-style-type: none"> • les masses boisées en limite d'espace public ou en limite de parcelle constituent le paysage. Ce fond – ou cet avant – paysager constitue un cadre aux constructions. • les boisements qui accompagnent l'espace public sont la structure paysagère du quartier • les masses boisées occupent entre 10 et 90 % de la surface des parcelles 	 <ul style="list-style-type: none"> • les masses boisées en limite d'espace public ou en limite de parcelle constituent le paysage. Ce fond – ou cet avant – paysager constitue un cadre aux constructions. • les boisements qui accompagnent l'espace public sont la structure paysagère du quartier • les masses boisées occupent entre 0 et 20 % de la surface des parcelles
Parcellaire	<ul style="list-style-type: none"> • la géométrie des parcelles est celle de lanières (plus profondes que larges) de belles dimensions • la majorité des parcelles présente une surface supérieure à 1200 m², qui permet un réinvestissement aisé des parcelles ou une intensification (ajout d'un logement puis division parcellaire) 	<ul style="list-style-type: none"> • la géométrie des parcelles est celle de lanières (plus profondes que larges) de belles dimensions • la géométrie des parcelles est celle d'un strict découpage de petites dimensions, inférieur à 800 m²
Implantation des constructions isolées dans leurs parcelles	<ul style="list-style-type: none"> • en retrait de la voie publique • en retrait de la limite séparative 	<ul style="list-style-type: none"> • en retrait de la voie publique • en retrait de la limite séparative
Caractéristiques dominantes du bâti	 <ul style="list-style-type: none"> • construction d'un (Rd) ou deux (R+1) niveaux, plus toiture en tuiles • architectures pavillonnaires, isolées • l'emprise au sol (bâti dur) varie entre 5 et 20 % de la surface des parcelles 	 <ul style="list-style-type: none"> • construction d'un (Rd) ou deux (R+1) niveaux plus toiture en tuiles • architectures pavillonnaires, isolées • l'emprise au sol (bâti dur) varie entre 20 et 50 % de la surface des parcelles

La carte n'est pas représentative de la description page 15 de la zone à haute valeur paysagère, prenant en exemple pour justifier le classement en haute valeur paysagère des descriptions et images des zones de 5 et 4 telles que décrites page 8, absente de cette cartographie.

La Fermaude



Page 17 § 1.1.3

Le texte "*La limitation à deux niveaux bâtis...*" devrait être suivi par "**,limité à R+1**", donnant la limitation à deux niveaux bâtis limité à R+1 ce qui favorise ainsi l'insertion paysagère des constructions. **Cette volonté mainte fois affirmée de limitation effective à R+1 n'a pas été reprise clairement dans le projet de PLU. Il faudrait, dans le projet de PLU indiquer une hauteur suffisamment basse pour empêcher le R+2 ce qui n'est pas le cas dans le projet actuel.**

Page 18 § 1.1.3

La simulation de la Fermaude devrait apparaître au regard des nombreux écarts relevés dans ce document, afin de confirmer l'ensemble des relevés (Surface de terrain, CES, et surface boisée de 3ha

Page 24 et page 26

Une hauteur limite de 8m pour une toiture plate ou 9,50 mètres pour une toiture à pente comme indiqué dans le projet de PLU ne suffirait pas à limiter la hauteur du bâti à R+1. Et ceci contrairement à la volonté clairement affichée dans la notice explicative Il convient donc de modifier en conséquence le PLU et diminuer les hauteurs maximum.

Page 25 § 1.2.2

Zone 2AU

Aucun critère ne permet de différencier des zones dans le quartier de la Fermaude au regard des coefficients d'emprise aux sols et de coefficient de pleine terre. De nombreuses parcelles de la zone 2AU sont associées au cordon végétal du Rieucoulon.

Les simulations précédentes auraient dû être réalisées pour chaque secteur destinés à être modifié.

De ce fait la discrimination de traitement entre les zones 2AU et 2AU –v ne se justifie absolument pas.

Page 26 § 1.3.1

Le quartier de la Fermaude, en zone 2AU passe d'un CES de 0.18 sans le cordon végétal du Rieucoulon pris en compte pour 65 parcelles de ce quartier respectant le COS de 0.2. La surface du cordon végétal du Rieucoulon une fois intégré dans le calcul ramène le CES de 0.18 à 0.12. Une modification du PLU transformerait ce coefficient sans préserver le caractère et paysage existant de ce quartier

Annexe 1



Descriptif de la page 8

5 : Quartier résidentiel : végétation en cœur importante. Traitement des limites à l'aides de haies végétales. Participe à la qualité du cadre de vie du quartier.

6 : Quartier résidentiel récent en cours d'aménagement. Plantations sur l'espace public. Mix clôtures en mur / haies vives.

7 : Grande propriété arborée : Alignement d'arbres, plantations avec essences variées. Espace disponible relativement grand.

9 : Le cordon végétal du RieuCoulon : Limite Est du territoire communal très végétale. Ripisylve

Annexe 2

Commune de Saint-Jean-de-Védas – Révision du POS valant élaboration du PLU – Rapport de Présentation

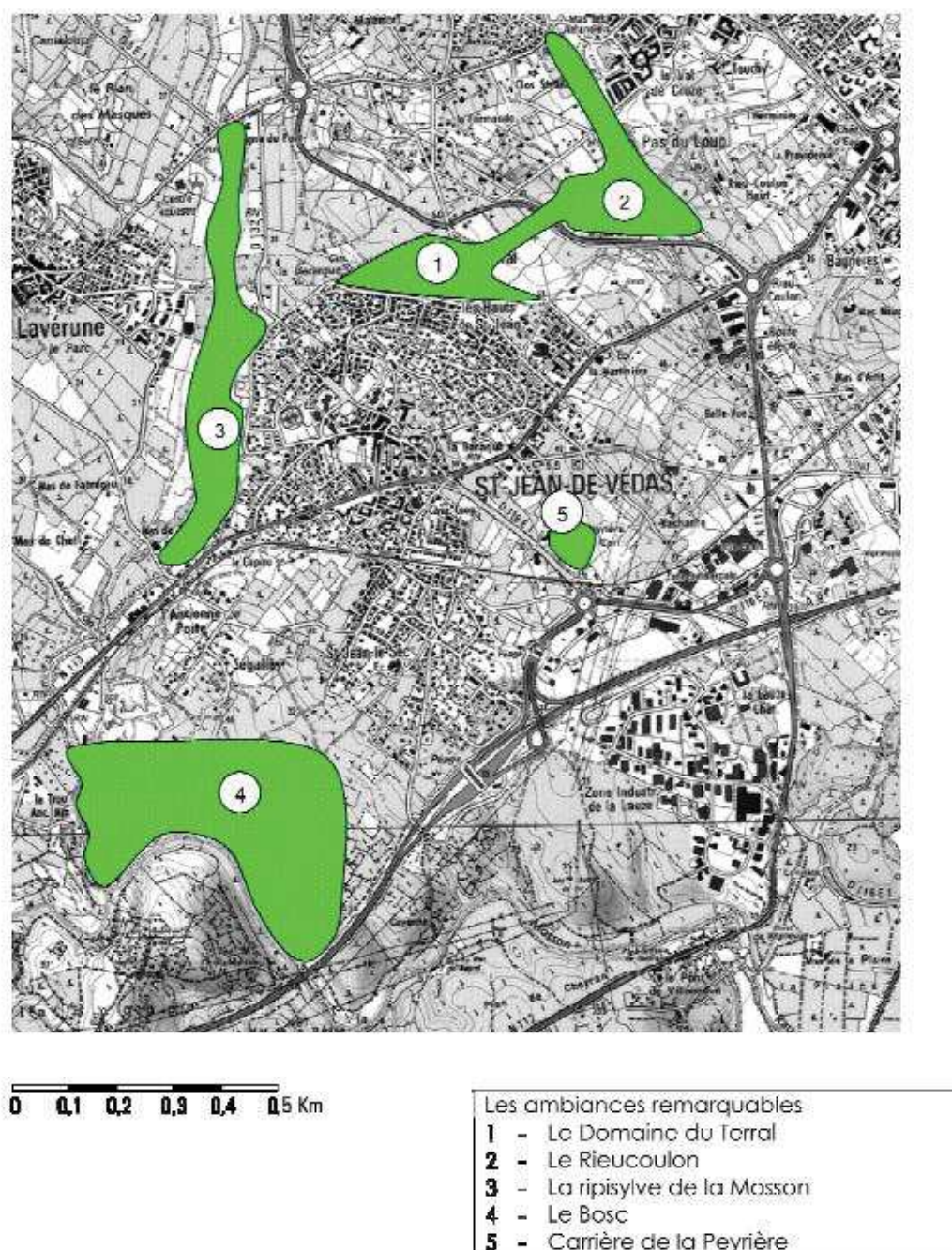


Figure 9: Les ambiances remarquables.

Commune de Saint-Jean-de-Védas – Révision du POS valant élaboration du PLU – Rapport de Présentation

26

- Le patrimoine paysager :

Dans le quartier de la Fermaude, (pointe nord du territoire communal), on trouve des maisons sur de grandes parcelles arborées. Les élus souhaitent maintenir le cadre paysager de ce quartier.

Dans ce document on voit bien que la zone 2 le Rieucoulon dont une partie appartient au quartier du parc des Amandier est noté « ambiances remarquable » alors que la zone 5 page 8 contre toute logique a finalement été classé en secteur dense !

