



Rapport d'étude du POS



Commune de Saint-Sauveur/Ecole

- La commune est divisée en 8 zones et 16 secteurs (dont l'un - UAa - est sous-découpé en 4), le Courtil-Baudet à lui seul est réparti dans 4 secteurs.
 - **16 villages gaulois de 70 habitants retranchés derrière leur exception culturelle?**
 - **pour quelle raison ce qui est acceptable dans un secteur ne l'est pas quelques mètres plus loin?**
 - combien de zones/secteurs à Perthes?
- Des règles :
 - anarchiques
 - arbitraires
 - dénuées de sens pratique
 - fantômes
- Quels objectifs ?

L'anarchie des règles : ce qui est acceptable là ne l'est pas quelques mètres plus loin?

- **Implantation des constructions par rapport à la voie publique (Art. 6) : 13 règles distinctes selon les secteurs**
alignement obligatoire (UAa : Courtil-Baudet, Etreilles côté rivière par mur pignon), retrait 0-8 m (UAa : Etreilles côté St-Sauveur), retrait 0-10 m (UAa : St-Sauveur et Brinville, UBa), retrait 0-20 m (NB), retrait 6-10 m (UAb), alignement ou retrait > 2 m (NC), alignement ou retrait > 3 m (UAc, NDa), retrait > 3 m (UR), retrait > 5 m (UBc, UX), alignement ou retrait > 5 m (NAb), alignement ou retrait 7-12 m (NAa), retrait > 20 m (UBb, NDc), retrait > 10 et 35 m (UBd)
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Art. 7) : 9 règles distinctes + 1 variante**
limite séparative obligatoire (UAa) si pas à l'alignement, limite séparative possible (UAa, UAb, UAc, UBa, UBc, UBd, NAa, NB, NC, NDa, NDc), 3 m (NDa), 4 m (UR), 4 m (ramené à 2,5 m si mur aveugle) (UX), 5 m (NB, NC), 5 m (ramené à 2,5 m si mur aveugle) (UAa si alignement, UAb sans périmètre constructible - uniquement pour les extensions, UAc, UBa - uniquement pour les extensions, UBc, UBd, NAa, NDc), 8 m (ramené à 2,5 m si mur aveugle) (UBb, NAb), aucune distance (UAb avec périmètre constructible)
- **Ecartement des constructions multiples (Art. 8) : 7 règles distinctes**
> 5 m (UAa, UBa, UBb, UBc, UBd, UX, NAa, NB), > 1 m (UR), > 3 m (UAb), > 4 m (NAb), > 10 m (UAc), < 10 m (NDa), < 20 m (NC)
- **Hauteur des constructions (Art. 10) : 12 règles + 2 règles pour annexes non contigües**
absence de règle (UR), < 8,5 m (dont H toit < 4 m) (UBd, NB), < 9 m (dont H toit < 4 m) (UBb, UBc, UX pour constructions à usage d'habitation), < 10 m (UX pour constructions à usage d'activité, NDb), < 10 m (dont H toit < 4 m) (NAa, NAb, NDa), < 11,5 m (dont H toit < 4 m si H < 9 m, et H toit < 5 m si H > 9 m) (UAa, UAb, UAc, UBa), < 12 m (dont H toit < 4 m si H < 9 m, et H toit < 5 m si H > 9 m) (NDc), et 5 règles pour le seul secteur NC, en fonction type de construction : égout du toit > 6,5 m si R+1+ combles aménageables, égout du toit > 3,2 m si R + combles aménageables, égout du toit < 3,5 m si RDC simple, égout du toit entre 3,5 et 6,5 m si RDC à usage utilitaire domestique et de loisirs, égout du toit < 4,5 m si apprentis.
Annexes non contigües < 5 m (NDb), < 5 m (ramené à 3,5 m au niveau limite séparative) (UAa, UAb, UAc, UBa, UBb, UBc, UBd, NAa, NAb, NB, NDa, NDc)

L'anarchie des règles : ce qui est acceptable là ne l'est pas quelques mètres plus loin?

- Pente des toitures (Art. 11, § 1.1) : 4 règles
absence de règle (UR), 22-45° (UX, NDb), 35-45° (sauf Mansart) avec annexes 35-45° (UBa, UBb, UBc, UBd, NAa, NAb), 40-45° (sauf Mansart) avec annexes 35-45° (UAa, UAb, UAc, NB, NC, NDa, NDc)
- Clôtures (Art. 11, § 4) :
types de clôtures autorisés : 5 règles distinctes
mur ou haie (UAa, UAb, UAc, UBa, UBd, NAb, NB, NC, NDa, NDc), haie et mur (H = 1,5 m, L < 3 m) servant de support aux portails/portillons (UBb, NAa), mur (seulement de part et d'autre de la voie intérieure) ou haie ou grillage vert H < 2 m (UX), mur ou haie ou lisses bois (NDb), haie ou 2 barres horizontales blanches doublées d'une haie, possibilité mur (H < 1,2 m, L < 3 m) servant de support aux portails/portillons (UBc)
murs nouveaux : 4 règles
H 1,5-2 m (sauf prolongation mur terrain limitrophe) (UAa, UAb, UAc, UBa, UBd, UX, NAb, NB, NC, NDb, NDc), H < 1,2 m/L < 3 m (UBc), H < 1,5 m/L < 3 m (UBb, NAa), absence de règle (UX, NDa)
portails dans les haies : 4 règles
H < 1 m (UBc), H < 1,5 m (UBb, NAa), 1,2-1,8 m (UX), 1,2-2 m (UAa, UAb, UAc, UBa, UBd, NAb, NB, NC, NDa, NDb, NDc)

Bien-fondé, justification d'autant de spécificités?

Recommandations :

1. questionner, simplifier, uniformiser les règles
2. réduire le nombre de secteurs (secteur d'habitation/agricole/espaces naturels)
3. simplifier la structure du POS/PLU

L'arbitraire des règles : craint-on un trouble à l'ordre public?

- Interdiction des toits Mansart en-dessous de 200 m² d'emprise au sol (Art. 11, § 1.1)
- Obligation de 2 noues pour les constructions accolées par un mur gouttereau pour l'une et un mur pignon pour l'autre (Art. 11, § 1.1)
- Interdiction de l'ardoise en-dessous de 200 m² d'emprise au sol (Art. 11, § 1.2)
- On limite les couleurs autorisées des tuiles, MAIS on autorise les toitures en zinc ou en cuivre ! (et les bacs acier?)
- Interdiction des motifs géométriques pour les toitures en tuiles (Art. 11, § 1.2 et 1.3)
- Interdiction des tuiles de couleur uniforme (Art. 11, § 1.3)
---> mesure de la non-uniformité?
- Règles relatives aux modénatures (Art. 11, § 2.3)
- L'obligation de conserver les modénatures en cas de ravalement, y compris les différences de coloris et de texture d'enduit (Art. 11, § 2.3)
---> pourtant, une construction initiale sans aucune modénature aurait été acceptée ...
- Limitation à 3 modèles de percement sur un même mur (Art. 11, § 3.1)
- Ouvertures visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges (Art. 11, § 3.2)
- Les carreaux de verre doivent être plus hauts que larges (Art. 11, § 3.2)
---> quelle importance? Quel impact?
- Interdiction des verres colorés (Art. 11, § 3.2) ---> vitraux?
- Interdiction des verrières en mur pignon (Art. 11, § 3.4)
Limitation en surface des verrières (< 1/3 surface du versant)

L'arbitraire des règles : craint-on un trouble à l'ordre public?

- Les clôtures :
 - limitation des types de clôture autorisés (murs ou haies, interdiction de muret de soubassement ...)
---> que craint-on concrètement?
 - hauteur mini/maxi des murs
---> quel est le risque réel encouru à supprimer les limitations?
 - hauteur des portails
 - limitation des types de vantaux (panneaux de bois verticaux ...)
---> en quoi des vantaux à panneaux horizontaux nuisent-ils au cadre de vie davantage que des panneaux verticaux?
 - obligation de linteau bois pour portes charretières et piétonnes
---> quelle nature de problème poserait un linteau maçonné?
 - finition des murs de clôture et des piliers de portails obligatoirement identique à celle des murs de la construction
---> le cadre de vie serait-il dégradé si des piliers en pierre ou en briques accompagnaient des murs enduits?
- Structures vitrées : obligation de travées à dominante verticale
---> des travées horizontales seraient-elles à ce point insupportables?
- Règles propres à certains secteurs : se reporter au rapport détaillé (chapitre 4.2)

Recommandations :

- 4. faire preuve d'ouverture d'esprit, de tolérance pour les goûts individuels**
- 5. et supprimer toutes les règles ne résultant que des goûts personnels**

Absence de sens pratique des règles

- Mur aveugle : possibilité d'être en limite séparative, ou à plus de 2,5 m.
---> quel serait le problème avec une distance intermédiaire?
- Hauteur de la toiture (de l'égout du toit jusqu'au faîtage)
---> la suppression de cette règle induirait-elle un risque réel?
- Hauteur des extensions (inférieure à la construction d'origine)
---> en quoi l'aspect final du bâtiment est-il impacté par l'ordre de construction du corps le plus haut et du corps le plus bas?
- Le côté des structures vitrées donnant sur la voie ne peut être entièrement vitré
---> donc vitrage à 99% autorisé, mais 100% banni?
---> un vitrage 100%, sans structure de support, est-il concrètement possible? (utilité de la règle?)
- Portes de garage plus hautes que larges (Recommandations Architecturales et Végétales, § 4.3)
---> en standard, H = 207 ou 212, L = 220 ou 240
- Essences locales telles que chêne ou érable pour les haies, de hauteur à terme comprise entre 1 et 2 m !!!
(Recommandations Architecturales et Végétales, § 5.2)
- Plantations portant sur au moins 10% (Uba et UBb) ou 20% (UBc) de l'unité foncière
---> la surface plantée est-elle déterminée par le triangle défini par 3 arbres plantés aux angles du terrain?
---> quel type de plantations?

Recommandation :

6. supprimer toutes les règles dénuées de sens pratique

Règles fantômes

- Absence de superficie minimale des terrains (terrains indéfiniment divisibles?)
 - > préservation du cadre de vie est-il un objectif?
(lutte contre la densification excessive des constructions)
 - > règle de l'emprise au sol des constructions (30%, 40%, 50%) inopérante en l'absence de surface minimale des terrains
- Bandes/périmètres de constructibilité : plusieurs secteurs en définissent, **MAIS (exception)** : les extensions et annexes sont autorisées en dehors (avec l'exception de l'exception : **SAUF** Etrelles côté rivière)
 - > donc en fait on définit une règle pour aussitôt entériner les moyens de la contourner
- Stationnement : au moins une place couverte pour les nouvelles habitations
 - > sanctions prévues si garage transformé en atelier, débarras, buanderie ...?

Recommandation :

7. supprimer les règles inopérantes, ou les rendre opérantes

Autres points

- Le POS réfère à un article du Code de l'Urbanisme (L 123-1 7°) supprimé depuis le 13/01/2011, et du Code Forestier (L 311-1) qui a changé d'objet dans le Nouveau Code Forestier en vigueur depuis le 1/07/2012
- Problèmes de rédaction rendant le texte ambigu :
 - art. 1 § 2 (« et/ou ... et/ou ») (se reporter au rapport détaillé)
 - art. 1 § 2 : critères permettant d'apprécier la compatibilité avec le « caractère » de la zone?
 - art. 2 § 2 : compatibilité entre autorisation des activités de services et interdiction de celles d'entrepôt?
 - il n'est précisé nulle part que l'implantation en limite séparative n'est possible qu'en cas de mur aveugle
 - nombreuses incohérences internes à tel ou tel secteur (se reporter au rapport détaillé, chapitre 4.2)
- Termes non définis :
 - terrain en bordure de voie publique (condition de constructibilité)
 - arbre, équipement
 - modèle de percement (Art. 11, § 3.1)
 - verrière / structure vitrée / véranda

Recommandation :

8. inclure dans le PLU un Glossaire des termes susceptibles de générer des conflits d'interprétation

Les objectifs

- 1. préserver le cadre de vie (aéré, verdoyant) qui a présidé au choix des habitants de s'installer à Saint-Sauveur**
- 2. assurer l'égalité des citoyens de la commune devant la loi**
- 3. ... ?**

- Les règles doivent répondre à des objectifs clairs, fixer les objectifs avant les règles
- Ne pas fixer des règles sectorielles pour valider l'existant, ne définir que les règles applicables à toute nouvelle construction ou extension
- Prévenir une densification anarchique des constructions, destructrice du cadre de vie, par exemple par :
 - Surface minimale des terrains constructibles
 - Fixation de limites à l'emprise au sol des constructions
 - Définition de périmètres constructibles sur chaque unité foncière existante, restant applicables en cas de division
 - Fixation de retraits tant par rapport aux voies publiques qu'aux limites séparatives
- Cadre de vie n'est pas synonyme de nostalgie du passé architectural, mais d'espace et de verdure