

M et Mme Edouard GALINIER
Représentants de la SCI DE LA TOURNELLE
8 Rue Dufresne
77840 CROUY SUR OURCQ

Mairie de CROUY SUR OURCQ
Madame le Commissaire Enquêteur
Place de la Mairie
77840 CROUY SUR OURCQ

LRAR

Objet : Observations concernant le projet de PLU dans le cadre de l'enquête publique.

Réf : Arrêté N°117/2017 du 3 octobre 2017 ordonnant l'enquête publique suite à l'adoption du projet de PLU arrêté par le conseil municipal le 18 mai 2017.

Madame le Commissaire Enquêteur,

Représentants la SCI DE LA TOURNELLE, propriétaire des parcelles cadastrées section AD N°212 et 194 situées en Zone UA dans le projet de PLU de la commune de CROUY SUR OURCQ, nous souhaitons que soit révisées ou annulées les dispositions prévoyant notamment aux articles UA2 ; UA6, UA7 , UA 8 et UA 9, des interdictions et restrictions d'implantation des constructions, tant en surface, en distance des voies qu'en emprise au sol et en prospects.

Ces dispositions sont contraires à l'esprit du centre-bourg qui comporte historiquement des « maisons de ville », souvent sans jardin, et des terrains qui pourraient être utilisés et qui ne pourront l'être du fait des règles de constructibilité limitatives prévues.

Les prescriptions contenues dans la ZONE UA, engendrent une inutilisation des espaces encore inoccupés en zone urbaine, et, **sont contraires au principe de gestion économe de l'espace mais également au principe de la loi ALUR qui prévoit une densification du tissu urbain et des « dents creuses ».**

Il faudrait supprimer toute forme de limitation de surface, d'alignement / reculement par rapport aux emprises et prospect ainsi que d'implantation (d'ailleurs contradictoires avec les obligations de l'article UA14 qui impose la prise en compte d'une orientation des bâtiments pour favoriser les dépenses énergétiques.



De plus, il y a **des contradictions au regard des règles de stationnement** qui imposent la création de places de stationnement tout en limitant la constructibilité par un coefficient d'emprise au sol et / ou une limitation de surface pour les annexes isolées à usage de garage.

L'article 12-2 relatif aux normes de stationnement est incohérent et incompréhensible : comment un propriétaire ne disposant pas de place de stationnement peut-il justifier l'existence de 2 places de stationnement , soit 27,5m² par emplacement donc 55m², dans un rayon de 300 mètres alors qu'aucune construction à usage de garage n'est permise si elle dépasse 30m².

Il faudrait supprimer la limitation des surfaces d'annexes prévue de 30m² maximum

Enfin, **concernant l'aspect des constructions** : les toitures doivent être composées d'éléments à une ou deux pentes entre 30° et 45 ° alors que corrélativement, les « constructeurs » doivent prendre en compte **des objectifs de développement durable**. Comme vous le savez, toute construction contemporaine à haute performance énergétique ou innovante à ce titre , peut présente des aspects de toitures sans pente ou avec toit terrasse végétalisé. Cette incohérence empêche donc toute possibilité de construire des bâtiments innovants présentant des caractéristiques énergétiques, durables et préservant l'environnement.

Il faudrait supprimer toute référence aux pentes des toitures et aux parements extérieurs, incompatibles avec les obligations de l'article UA14 qui oblige à l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, présentant des caractéristiques énergétiques, durables et préservant l'environnement.

Espérant que vous pourrez porter la teneur de ces observations qui et que vous pourrez porter ces réserves et recommandations dans votre rapport

Nous vous prions de croire, Chère Madame la Commissaire Enquêteur, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

M et Mme Edouard GALINIER

