

RELECTURE REGLEMENTAIRE DU SERVICE ADS :

Rapport de présentation

Article Ub-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- page 6 : « *L'implantation des constructions en limites séparatives, sans condition de hauteur, reste possible mais en continuité urbaine et architecturale des constructions existantes (adossement, accollement des constructions) afin d'éviter les façades aveugles en limites séparatives et en vis-à-vis direct* » : S'agit-il bien de l'obligation d'avoir des murs mitoyens ? Dans le cas contraire, un mur perpendiculaire, reliant 2 constructions pourrait être utilisé pour contourner la règle.
- page 6 : « *D'autre part, à titre exceptionnel, la reconstruction des bâtiments existants est autorisée sur leur emplacement initial* » : S'agit-il d'une reconstruction à l'identique ?

ZONE Uc Secteur Uc3

- Page 8 : « *Les nouvelles sous-destinations du secteur Uc3 au sens du Code de l'Urbanisme (art. R.151-28) : centre de congrès et d'exposition (événementiel polyvalent), activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle répondent à la vocation ou destination générale de la zone Uc, réservée principalement aux activités artisanales, industrielles ou commerciales des secteurs secondaires ou tertiaires.* » : les activités artisanales, industrielles et commerciales étant des activités secondaires et tertiaires, quelle est la nécessité de le préciser ?

Article Uc-11 – Aspect extérieur des constructions

- Page 9 : « *La hauteur des soutènements est limitée à 1,5 mètre. En cas d'enrochement, les blocs seront calibrés et n'excéderont pas 0,5 m² en parement* » : La règle n'est pas claire, veuillez préciser la deuxième phrase.

Article Uc-12 – Stationnement

- Page 10 : « *Les abris de jardin de moins de 12 m² sont autorisés en bois dans leur intégralité. Les abris de jardin supérieurs à 12 m² sont autorisés et devront respecter les caractéristiques architecturales citées précédemment.* » : Les caractéristiques citées précédemment sont celles des abris de moins de 12m². Les abris de plus de 12m² peuvent-ils donc être tout bois ? ou doivent-ils répondre au cadre général ? D'autre part, les abris de moins de 12m² peuvent être tout bois, et dans le cas contraire doivent respecter le cadre général ? (toitures, matériaux...)
- Page 10 : « *Les aires de stationnement complémentaire sont intégrées aux voies de dessertes existantes (stationnement longitudinal ou en surlargeur). Les aires de stationnement "doivent être fractionnées et chaque "poche" de stationnement ne peut représenter une surface supérieure nécessaire à 20 places". Elles doivent "faire l'objet d'une intégration paysagère et ne doivent pas impacter la perception du site depuis l'Est : depuis la RN 94, depuis le lac et depuis les rives opposées. Aucun stationnement n'est admis en aval de la voie communale de desserte limitant le secteur Uc3 à l'Est. Aucun stationnement n'est admis en remblai"»* : Il est nécessaire de préciser qui réalise ces places, qui les finance et qui juge de la bonne intégration paysagère, et selon quelles modalités ?

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc-14 – Surfaces et densités.

- Page 11 : « *En secteur Uc3, l'extension de l'urbanisation ne peut avoir pour effet d'augmenter de plus de 30% la surface de plancher existante à l'approbation du PLU* » : Cette règle pose le problème de la connaissance de la surface de plancher existante avant l'approbation. De plus, parle-t-on de l'approbation de la modification ou du PLU initial ? Qui a cette donnée ?

Règlement :

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

- Page 13 : « *La hauteur à l'égout des constructions doit être égale, avec une tolérance de un mètre en plus ou en moins, à la moyenne des hauteurs des deux constructions les plus proches sur la même voie, sans pouvoir dépasser la plus haute.*
La hauteur totale ne doit pas dépasser 13 mètres. A l'intersection de deux voies, un dépassement supplémentaire des règles ci-dessus est possible dans la limite de un mètre » : La première règle est trop complexe, pour l'administré comme pour le service instructeur. Il nécessite que l'administré aille mesurer les constructions avoisinantes. La deuxième ajoute une complexité, et reste assez nébuleuse sur sa justification et donc sa compréhension. Il serait opportun de la réétudier.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur

1 - Les toitures

- Page 13 : concernant les ouvertures en toitures : « *Elles sont adaptées au volume du toit et implantées sur sa partie inférieure* » : cette règle s'applique aussi aux baies intégrées à la pente de toit, type Velux. Elle nécessite une prescription dans les arrêtés qui est rarement respectées, et n'est pas pertinent pour ce type d'ouverture. Elle ne devrait s'appliquer a minima que pour les lucarnes. Cette règle existe également à plusieurs zones du règlement.
- Page 14 : « *Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement intégrés dans l'épaisseur du plan de toiture et s'intégrer dans l'aspect général de la toiture.* » : La modification appliquée sur l'ensemble du règlement n'est pas faite sur ce paragraphe, est-ce un oubli ?

5 - Les terrassements

- Page 15 : « *Un traitement paysager des talus non soutenus est exigé* » : qu'est-il attendu ?

ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Page 20 : « *La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis peut se faire sur leur emplacement initial.* » : S'il s'agit de la reconstruction à l'identique, c'est le principe même de cette dérogation. Le préciser n'apporte pas de plus-value, voire apporte de la confusion.

ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Page 20 : « *La distance entre deux constructions non contiguës comprenant chacune un ou des logements doit être au moins égale à 6 mètres.* » : Etant donné la réduction des implantations, il peut être opportun de réduire cette règle également, qui semble correspondre à deux fois 3m, si on imagine une limite séparative au milieu.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

- Page 20 : « *La hauteur totale ne doit pas excéder 13 mètres (soit RDC+2+combles).* » : quelle est la portée de l'information entre parenthèse ? Opposable ou indicative ? Et quel est son objectif ?
- Page 20 : « *De plus, la hauteur totale ne doit pas dépasser 75% de la longueur de la façade de la construction.* » : Il convient de préciser ce qui est à prendre en compte dans le calcul de la longueur (voir question par mail du 19/03/2021)

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur

1 - Les toitures

- Page 21 : « *Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction principale.* » : Que comprend la construction principale ? S'agit-il de 30% de la construction existante, ou 30% du total après projet ?
- Page 20 : « *La pente des annexes non accolées de plus de 10,5 m² (dont les abris de jardin) sera en harmonie avec la pente de la construction principale, sans pouvoir être inférieure à 35%.* » : Préciser la notion d'harmonie : une annexe avec 35% de pente est-elle considérée comme en harmonie avec la construction principale qui présente des pentes à 60% ?

5 - Les terrassements

- Page 22 : « *La hauteur de chaque soutènement est limitée à 1,5 mètre. En cas d'enrochement, les blocs seront calibrés et n'excéderont pas 0,5 m² en parement.* » : Reformuler la règle
- Même remarque que précédemment concernant le traitement paysager

6 – Les clôtures

- Page 23 : Les clôtures sur limite séparative doivent être en harmonie avec les clôtures sur voie publique. En l'absence de ces dernières, les précisions de matériaux et de couleurs (« *Les teintes claires, le blanc et les couleurs vives ou brillantes sont interdites. On préférera des teintes neutres, proches de celles des terres et sables locaux (bruns, gris, tons bois, ...) pour permettre une meilleure intégration dans le paysage. Les panneaux plastiques ou en PVC sont interdits.* ») s'appliquent-elles aux clôtures sur limite séparative ?

7 - Les abris de jardins

- Page 23 : préférer une mention de type « *nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur, les abris de jardins de moins de 10.5m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 2.60m sont autorisés en tout bois, dans la limite d'un abri par unité foncière.* »

3. Zone Uc

- Page 27 : « *Caractère dominant de la zone : Zone équipée réservée principalement aux activités artisanales, industrielles ou commerciales des secteurs secondaire ou tertiaire* » : quel est l'objectif de cet ajout ? La mention des secteurs est-elle rattachée aux activités commerciales ou à l'ensemble des activités ?

ARTICLE Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Page 27-28 : « **Sont interdits** :
 - *Sauf en secteur Uc3, les aires de jeux et de sports ouvertes au public. [...]*
 - *En secteur Uc3 et Uc4, toutes les activités non incluses dans les constructions existantes et leurs extensions, les activités présentant des nuisances ou des risques technologiques incompatibles avec la fréquentation touristique et ludique du site de la Baie saint Michel et avec la préservation du littoral du lac de Serre-Ponçon, les exhaussements ou affouillements des sols soumis à déclaration et à autorisation.* »

Ces deux informations semblent contradictoires : les aires de jeux et de sports ouvertes au public ne sont pas interdites, mais doivent être réalisées dans les constructions existantes et leurs extensions. D'autre part pourquoi dissocier les constructions existantes de leurs extensions. Il peut être opportun de préciser que les nouvelles constructions sont interdites comme cela est indiqué dans l'article 11, qui n'est pas le bon article pour définir les constructions autorisées (« *seules les extensions mesurées sont admises* »). D'autre part, il conviendra de vérifier la faisabilité d'une aire de jeux et de sports en espace proche de rivage (voir paragraphe SCOT ci-après)

ARTICLE Uc 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Page 28 : « *En secteur Uc3, les activités de service à caractère sportif ou de loisirs, où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement para-hôtelier ou touristique lorsqu'il est*

indissociable des activités événementielles polyvalentes et de congrès, autorisées dans les conditions fixées à l'article Uc 14 et à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site » :

Afin de faciliter la compréhension du PLU par les administrés et l'instruction des autorisations d'urbanisme, il conviendrait de :

- Utiliser les noms des destinations et sous-destinations des articles R151-27 et 28 du code de l'urbanisme.
- Quels sont les cas où l'hébergement est indissociable des activités événementielles ?
- Le renvoi à l'article 14, utilisé aussi dans d'autres zones est source de confusion et d'incompréhension. De plus, il nécessite des allers-retours très fréquents qui ne facilitent pas la lecture du document.

ARTICLE Uc 11 - Aspect extérieur

- Page 31 : « *Les clôtures sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation* » : s'agit-il de la circulation automobile, motorisée, toute circulation ?
- Page 32 : « *En secteur Uc3 où seules les extensions mesurées sont admises, les nouvelles constructions seront de même facture et de même aspect que l'existant.* » Le terme « nouvelle construction » porte à confusion. Il conviendrait de reformuler ainsi : « *En secteur Uc3, les extensions seront de même facture et de même aspect que l'existant.* »
- Page 32 : « *Sauf dispositions spécifiques nécessaires à la protection contre les risques naturels, le profil initial du terrain devra être rétabli autour des constructions après travaux.* » Etant donné que les places ne peuvent se faire en aval des voies, il est nécessaire de modifier le terrain pour réaliser les places en amont, qui ne pourra pas être rétabli.

ARTICLE Uc 12 -Stationnement

- Dispositions générales : Les stationnements sont règlementés de la manière suivante :
 - Pour les salles de réunion ou de spectacle : 1 place pour 3 personne
 - Pour les hôtels, 1 place par chambre
 - Pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces : 1 place pour 25m² de surface de plancher,
- Il conviendrait de vérifier la faisabilité de ces places au regard de l'existant.
- Page 32 :
 - « *En secteur Uc3 où seules les extensions mesurées sont admises, le nombre de places de stationnement admises ne peut excéder 1 place pour 25 m² de surface de plancher.* » : La règle telle qu'elle est comprise, définit une limite maximale de stationnement, contrairement aux autres zonages. Est-elle un complément aux dispositions générales ?
 - « *Les aires de stationnement complémentaire sont intégrées aux voies de dessertes existantes (stationnement longitudinal ou en surlargeur). Elles doivent être fractionnées et chaque "poche" de stationnement ne peut représenter une surface supérieure nécessaire à 20 places* » : S'agit-il des voies internes au terrain d'assiette de l'opération ? Dans le cas contraire, le complément de stationnement devra être réalisé en dehors du terrain d'assiette de l'opération, contrairement à la mention indiquée en début d'article, et se posera alors la question du financement et du maître d'ouvrage de ces travaux sur voie publique. La réalisation de ces places est-elle compatible avec les dispositions de la Loi Littoral, au regard de la surface qu'elles peuvent consommer ?
 - « *Elles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère et ne doivent pas impacter la perception du site depuis l'Est : depuis la RN 94, depuis le lac et depuis les rives opposées. Aucun stationnement n'est admis en aval de la voie communale de desserte limitant le secteur Uc3 à l'Est. Aucun stationnement n'est admis en remblai* » : Qui juge cette intégration ?

ARTICLE Uc 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

- Page 33 : « En secteur Uc3, les boisements repérés sur le plan sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme du fait de leur fonction paysagère. » : Les plans modifiés sont absents du projet transmis

ARTICLE Uc 14 – Surfaces et densités

- Page 34 :
 - o « Les locaux de gardiennage ne pourront excéder 20 m² de surface de plancher et sont limités à un par activité économique. » : Sont-ils autorisés en Uc3 ?
 - o « Les logements de fonction autorisés sous condition à l'article Uc2 sont limités comme suit :
 - quantité : 1 par activité économique, incorporé dans le bâtiment d'activité
 - surface de plancher inférieure ou égale au quart de la surface totale des bâtiments d'activités sans pouvoir dépasser 100 m². »Même question que précédemment.
 - o « **En secteur Uc3**, l'extension de l'urbanisation ne peut avoir pour effet d'augmenter de plus de 30% la surface de plancher existante à l'approbation du PLU. » : Cette règle pose le problème de la connaissance de la surface de plancher existante avant l'approbation. De plus, parle-t-on de l'approbation de la modification ou du PLU initial ? Qui a cette donnée ?
 - o « La surface de plancher dédiée à l'hébergement autorisé à l'article Uc 2 ne peut excéder 15 % de la surface totale de plancher. » : cette phrase s'applique-t-elle uniquement à Uc3 ou à Uc en général ?

ARTICLE Ut 10 - Hauteur maximum des constructions

- Page 43 : « La hauteur totale des constructions ne doit pas être supérieure à 4 niveaux (R+3), superstructures techniques non comprises. » : définir une valeur

ARTICLE Ut 14 – Surfaces et densités

- Page 44 : « Les logements autorisés sont :
 1. les logements de fonction pour les personnes dont la présence est indispensable à l'activité dans les limites suivantes :
 - quantité : 1 par activité, dans la limite de 3 par zone.
 - surface de plancher inférieure ou égale à 150 m², dans le volume des constructions concernées
 2. les logements des saisonniers dans la limite cumulée de 15% de la surface bâtie de la zone concernée »A quoi correspond une zone ?

ARTICLE AUb 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Page 47-48 : Apposer le tableau des densités sous le paragraphe « Dans l'ensemble de la zone AUb, la densité minimum de logements est fixée par sous-secteur dans le tableau ci-dessous. Par exemple, en sous-secteur Aube2, un terrain de 600 m² doit comporter au moins un logement, un terrain de 1500m² au moins trois logements, un terrain de 5000 m² au moins 8 logements. ». Son emplacement actuel laisse à penser qu'il ne concerne que le sous-paragraphe « **En sous-secteur Auba1 et AUba2** : »

ARTICLE AUb 14 – Surfaces et densités

- Page 55 : « *L'extension maximum de la surface des constructions à usage agricole est limitée à 10% de la surface existante à l'approbation du PLU. Cette limite peut être dépassée pour la seule mise aux normes d'une activité existante.* » : Même remarque que pour les zones précédentes concernant la problématique de la surface existante à l'approbation du PLU, et il convient de préciser ce que comprend la mise aux normes d'une activité existante.

2. Zone AUc

- Page 56 : « *des secteurs secondaire ou tertiaire* » : quel est l'objectif de cet ajout ? La mention des secteurs est-elle rattachée aux activités commerciales ou à l'ensemble des activités ?

1. Zone A

- Page 68 : Corriger l'incohérence suivante, qui a déjà posé des difficultés d'instruction :
 - o En introduction de la zone : « *Ap : secteur préservé où n'est autorisée aucune construction sauf les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif* »
 - o En A1 : « *En secteur Ap sont interdites les constructions de toute nature, à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles nécessaires à l'agriculture situées à plus de 50m d'une construction agricole existante à l'approbation du PLU* »
 - o En A2 : « *En secteur Ap sont autorisées les constructions nécessaires à l'agriculture à condition d'être situées à moins de 50m d'une construction agricole existante à l'approbation du PLU et de minimiser les impacts paysagers par leur implantation, leur volume et leur aspect extérieur* »

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières et ARTICLE A 14 – Surfaces et densités

- Pages 69 et 74 : « *Les gîtes ruraux et autres hébergements touristiques directement liés à une exploitation agricole, dans les conditions précisées à l'article A 14.* » Ces points ont-ils été retravaillés avec le service agriculture de la DDT ?

ARTICLE Np 14 – Surfaces et densités

- Page 84 : « *Aucun accroissement de l'emprise au sol n'est autorisé pour les constructions patrimoniales.* » : définir et/ou identifier une construction patrimoniale

ARTICLE NI 14 – Surfaces et densités

- Page 93 : « *La surface de plancher des constructions est limitée à 100 m² par construction et 300 m² par unité foncière* » : L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée ?

De manière générale :

L'usage du tôle bac est régulier dans les projets, et pourtant interdit la plupart du temps. Il serait opportun de prévoir son autorisation.

Certaines zones prévoient encore des implantations incluant les débords. Il conviendrait de vérifier sur l'ensemble des zones, les secteurs où il est souhaité que soient retirés les débords et dans quelles limites, du calcul des retraits.

Dans le cadre de la révision du PLU, il serait opportun de prévoir une refonte du règlement, afin de clarifier et simplifier la rédaction, qui demande une multiplicité d'informations complexes, et

l'identification des multiples secteurs et sous-secteurs, dont la distinction n'apparaît pas pertinente dans la pratique. Cela permettra de fluidifier l'instruction.

Le zonage graphique est absent des documents transmis.

Les OAP ne présentent pas de modifications identifiées, alors que le rapport de présentation en fait mention.

AVIS DU SERVICE ASSAINISSEMENT :

Les remarques du service concerné ont été adressées directement à la commune.

AVIS DU SCOT :

La commune est concernée par la loi Littoral. La zone Uc3 notamment est située en Espace Proche du Rivage selon le plan paysage réalisé par le SMADESEP, en secteur de bâti diffus, le SCoT de Serre-Ponçon est en cours d'élaboration et non encore approuvé.

Si l'article L. 121-13 s'applique indépendamment du caractère urbanisé ou non de l'espace dans lequel se situent les constructions envisagées, il convient de distinguer selon que l'on se trouve en espaces urbanisés ou dans les espaces naturels proches du rivage et contigus à l'urbanisation existante : dans les espaces non urbanisés, toute construction sera constitutive d'une extension de l'urbanisation et devra par conséquent être justifiée et limitée.

Le rapport de présentation n'aborde pas cette problématique et devrait étayer son argumentaire au regard des exigences de la Loi Littoral. Il conviendra notamment d'explicitier le parti d'urbanisme sur ce secteur et de préciser les raisons qui conduisent à urbaniser ce secteur plutôt qu'un autre.