

PLU Peymeinade

CONSULTATION PPA – AVIS DDTM & PROPOSITIONS MAIRIE

Remarques	Commentaire	Modification à apporter
PREFECTURE 06		
<p>A.1 - <u>La directive territoriale d'aménagement (DTA)</u></p> <p>La commune de Peymeinade est située dans la bande côtière au titre de la DTA.</p> <p>- Elle identifie, en limite communale nord-est, le secteur situé au sud de la « Prouveresse » comme un espace paysager sensible.</p> <p>Elle indique que ces espaces, en général peu denses, tiennent une place importante dans la perception du paysage. Leurs caractéristiques spécifiques (dominante végétale, faible hauteur des constructions, ...) doivent être précisées et prises en compte dans les documents d'urbanisme.</p> <p>Sur le plan de zonage, ce secteur est classé en zone UDa où est « <i>uniquement autorisée une extension de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire en extension des constructions existantes</i> » et où « <i>la hauteur des extensions pourra au plus être égale à la hauteur des constructions existantes</i> ». Par ailleurs, dans ce secteur « <i>il est imposé au moins 85 % d'espaces perméables sur l'unité foncière</i> ».</p> <p>Ces dispositions ne sont pas suffisantes pour garantir la qualité de ces paysages. Il est nécessaire de mettre en place des outils de protection supplémentaires dans ce secteur particulièrement sensible, comme par exemple la préservation des espaces plantés existants ou la conservation des restanques.</p>	<p>Le projet de PLU prévoit déjà des protections écologiques et paysagères (L151-19, L151-21) et va au-delà de l'application de la DTA.</p> <p>Seule une extension de 20 m² est autorisée sur les constructions existantes.</p> <p>La zone est donc figée dans sa configuration actuelle. Le PLU ne dénaturera pas l'aspect existant.</p>	<p>« Les oliviers existants doivent être préservés ou transplantés sur la parcelle. »</p> <p>« Les restanques doivent être conservées ou remises en état après travaux. »</p>

<p>- La DTA identifie les secteurs au sud de la commune (L'Apié, La Maufauraude, Peygros, Le Serve et Le Peyloubier) comme des espaces naturels. Elle indique que ces espaces ne recevront aucune urbanisation nouvelle.</p> <p>Sur le plan de zonage, ces secteurs sont en zone N (où seules sont autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières compatibles avec le règlement du PPRIF), hormis une partie du secteur de l'Apié en zone UDa, où seule une extension des constructions existantes est admise.</p> <p>On peut s'étonner, compte tenu de ces prescriptions, de l'étendue de la zone UDa sud qui comporte une trentaine d'habitations et couvre près de 20 ha, dont la moitié n'est pas urbanisée et dont une partie est couverte par la zone rouge de danger fort du plan de prévention des risques d'incendies de forêt. En conséquence, il est nécessaire de réduire de manière drastique le périmètre de ce secteur aux seuls secteurs urbanisés et de répondre ainsi à la carte des trames vertes et bleues (p. 171 du rapport de présentation).</p>	<p>Les extensions resteront autorisées comme indiqué par le projet de PLU.</p>	<p>Le zonage sera modifié. Le périmètre de la zone UDa de l'Apié sera réduit aux pourtours des bâtiments existants.</p>
<p>B.1 - L'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • La mixité sociale <p>Peymeinade fait l'objet d'un constat de carence sur la base du dernier bilan triennal (2011-2013).</p> <p>Au 1^{er} janvier 2015, la commune comptait 302 logements locatifs sociaux (LLS), soit un taux de 7,75 %. Le nombre de LLS manquants s'élève ainsi à 671 afin d'atteindre l'objectif de 25 % demandé par la loi.</p> <p>Sur la période 2014 - 2016, la commune devait réaliser 192 LLS. À ce jour, seulement 69 LLS ont été agréés sur cette période (soit 36 % de l'objectif).</p> <p>Il y a lieu de noter qu'aucune estimation n'est faite dans le rapport de présentation quant à la quantité de LLS qui pourraient être produits à l'issue du PLU. Cette absence d'estimation ne permet pas de vérifier si la commune pourra effectivement rattraper son retard à l'aboutissement de celui-ci.</p>	<p>Au regard du courrier de M. le Préfet en date du 27/01/17, le taux de réalisation est de 60,94% et non de 36%.</p> <p>Il faut toutefois noter que le projet de PLU prévoit 2 secteurs de plus que la modification n°11 du POS en faveur de la mixité sociale.</p>	<p>Une estimation de production de LLS sera faite dans le rapport de présentation.</p>

◆ *Les périmètres et servitudes de mixité sociale (PMS & SMS) – Articles L.151-15 et L.151-41.4° du code de l'urbanisme*

Dans ce projet de PLU, les gisements fonciers correspondant à ceux identifiés dans le POS et dans le contrat de mixité sociale (CMS) ne font plus l'objet de protections particulières. En effet, ces derniers sont intégrés dans des secteurs spécifiques (UMa à UMe) qui, bien qu'étant définis comme des zones de mixité sociale dont la fonction dominante est l'habitat, autorisent des catégories de constructions autre que l'habitation.

Afin de garantir la production effective des programmes souhaités, il convient d'instituer dans ces secteurs des servitudes permettant de réserver des emplacements en vue de la réalisation d'opérations de logements sociaux (art. L.151-41 4° du CU).

Il en est de même dans les zones AU pour s'assurer de la réalisation effective de logements sociaux.

S'agissant des zones UA, UB, UC et UD qui prévoient la réalisation de LLS, il est nécessaire de délimiter des périmètres de mixité sociale, conformément aux dispositions de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

À cet effet, il conviendra d'intégrer ces deux outils dans un tableau qui pourrait prendre la forme suivante :

N°	Localisation	Parcelles concernées	Superficie de la SMS	% minimal de SP à réaliser en LLS et type de financement	Potentiel en nb de logements

De plus, l'expression : « *sous réserve d'être majoritaires* », employée dans l'article 1 de la zone UM, ou encore l'expression : « *traduite par une nette prédominance des espaces dédiés au logement* » doivent être reformulées afin d'éviter une interprétation subjective du règlement. En effet, il suffit qu'il y ait 51 % de la surface du projet qui soient destinés au logement pour être considérés comme étant suffisants.

La commune ne disposant pas de moyens financiers suffisant pour faire face aux éventuels droits de délaissement si des emplacements réservés étaient instaurés propose d'appliquer les dispositions de l'article R151-39 du code de l'urbanisme.

Le tableau ci-contre sera adapté et complété.

Le règlement sera repris avec un pourcentage minimal d'emprise au sol en lien. (cf projet de règlement UM)

Il sera imposé une part minimale de logements assortie d'une proportion minimum pour le logement social et ce, afin de respecter notamment les objectifs affichés dans le contrat de mixité sociale.

Il est imposé au moins xx% d'emprise au sol en LLS et au moins xx% en logement.

<ul style="list-style-type: none"> • L'accueil des gens du voyage <p>Le schéma départemental révisé a été arrêté le 1^{er} juin 2015. Il prévoit pour Peymeinade, soit la réalisation sur son territoire d'une aire de 30 à 50 places soit, si elle la réalise en intercommunalité avec la ville de Grasse, une aire de 50 places (tranche ferme) et une aire de 30 à 40 places (tranche conditionnelle).</p> <p>Le PADD précise en son orientation n° 3 : « <i>Mutualiser l'aire d'accueil des gens du voyage avec la commune de Grasse, conformément au schéma directeur départemental dans le cadre du transfert de compétence. À défaut, l'aire d'accueil des gens du voyage sera positionnée sur le secteur de Grangeneuve, seule possibilité sur le territoire communal</i> ».</p> <p>À ce jour, aucune aire n'est réalisée ni sur Grasse, ni sur Peymeinade et aucun accord entre les deux communes ne semble avoir été conclu pour l'aménagement d'une aire commune. Aussi, est-il nécessaire de prévoir au PLU l'implantation d'une aire sur la commune.</p> <p>Or, le plan de zonage ne laisse apparaître aucun emplacement pour cette réalisation dans le secteur de Grangeneuve. Par surcroît, ce secteur est classé au projet de PLU en zone naturelle N qui interdit sa réalisation. Ce secteur est aussi classé en zone B1a du plan de prévention des risques d'incendies de forêt (PPRIF) qui interdit « la création et l'extension des terrains de camping ou de caravaning et les habitations légères de loisirs » et, de ce fait, l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.</p> <p>Le projet de PLU devra donc prévoir une aire d'accueil des gens du voyage répondant aux orientations du PADD dans un secteur compatible avec son aménagement.</p>	<p>Cf. réponse de M. le Préfet.</p>	
<p>B.3 - <u>Les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) et la prise en compte de la biodiversité</u></p> <p>Les espaces agricoles</p> <p>L'existant a bien été pris en compte. Cependant, il est regrettable que le règlement de la zone N n'autorise pas, comme le permettent les dispositions de l'article R.151-25 du code de l'urbanisme, les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles, ce qui pourrait freiner un éventuel développement de l'activité dans ces zones.</p>	<p>Le règlement sera modifié pour autoriser les exploitations agricoles en zone N.</p>	<p>Il sera rajouté en zone N « Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles son autorisées, hors habitations»</p>

<p style="text-align: center;">Les espaces forestiers</p> <p>Ces espaces sont abordés principalement sous l'angle de la défense des forêts contre l'incendie, le PLU reprenant globalement les prescriptions du PPRIF.</p> <p>Le rapport de présentation liste les formations végétales présentes. Les espaces boisés de la commune ne présentent ni réel intérêt de production forestière ni caractère remarquable.</p> <p>Trois secteurs sont repérés comme étant susceptibles de subir un impact environnemental notable par l'élaboration du PLU. Or, sur ces secteurs, il y a suppression des espaces boisés classés (EBC) et passage de zone N à A. Les espaces arborés et boisés ont une fonction de corridor biologique (qui reste préservée), sans enjeu de production forestière.</p>	<p>Les EBC ont été supprimés car jugés non fonctionnels vis-à-vis de l'activité sylvicole et de la gestion forestière (doctrine CNPF et CRPF). Par ailleurs, les espaces seront protégés par deux contraintes : la zone N et la zone rouge du PPRIF.</p> <p>Le passage en zone A atteste d'une activité agricole prédominante sur le site.</p>	
<p>B.5 - Les nuisances</p> <p style="text-align: center;">Climat et énergie</p> <p>Le PADD indique, dans sa dernière orientation, faire la promotion d'un habitat durable par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une recommandation relative au développement de constructions durables et de systèmes d'économie d'énergie et de production d'énergies renouvelables ; - l'incitation à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ; - la favorisation du développement des énergies renouvelables ; <p>aucun article du projet de PLU ne reprend ces thématiques. Il est en effet seulement indiqué dans tout le zonage du document que les capteurs solaires seront intégrés dans la toiture et, en zone UA, que les pompes à chaleur et climatiseurs devront être invisibles du domaine public.</p> <p>La commune aurait pu profiter de la création des zones à urbaniser 1 et 2 AU, faisant l'objet des OAP entrée de ville et extension centre-ville, pour imposer le recours à des énergies renouvelables ou inciter à un label HQE.</p>	<p>Des dispositions ont été prises dans le projet de PLU en faveur de la performance énergétique :</p> <p>Le règlement permet la possibilité d'augmenter de 5% l'emprise au sol en cas de construction à énergie positive.</p> <p>Le règlement offre également une tolérance de 0.5m pour la hauteur en raison d'amélioration de la performance énergétique de la toiture.</p>	<p>Il est proposé d'inciter et d'encourager à un label HQE ou écoquartier (comme cela est le cas pour le projet de ZAC « Espace Lebon »</p>

<p align="center">Lutte contre les nuisances sonores</p> <p>Il convient de prendre en compte l'actualisation du classement sonore des voies bruyantes : arrêté préfectoral n° 2016-112 du 18 août 2016.</p> <p>Le PADD prévoit, en son orientation n° 4, de « faciliter les mobilités internes et à l'échelle intercommunale urbaine ». Si les dispositions visant à faciliter la circulation de la voiture se retrouvent dans le règlement, il est regrettable que les actions relatives à l'amélioration de la desserte des transports en commun (TC) ne se retrouvent pas dans ce même règlement.</p> <p>Des actions concrètes visant à restreindre l'usage de la voiture personnelle, et la dépendance qu'elle induit, au profit des TC auraient été appréciées.</p>	<p>Le document actualisé du classement sonore sera repris.</p> <p>Concernant les transports en commun, les emprises actuelles, même après élargissement, ne permettent pas de créer des sites propres ou des couloirs dédiés.</p>	
<p>C.1 - <u>Le rapport de présentation</u></p> <p>- Page 46 : La « synthèse cartographique des problématiques majeures du réseau viaire » laisse apparaître de nombreux dysfonctionnements en matière de liaisons et de déplacements. Cette problématique a été reprise au PADD en son orientation 4 relative aux mobilités internes avec pour action : « faciliter l'accès au cœur de ville, aux équipements structurants, ... par le renforcement des liaisons douces et l'adaptation des infrastructures existantes ».</p> <p>Cette action est traduite au règlement par la mise en place d'emplacements réservés pour la création de la liaison de Peyloubier (ER7) et l'élargissement de voies existantes afin de créer des cheminements piétons. Il semble regrettable que la commune ne soit pas allée au-delà avec la création de liaisons douces, en particulier, afin de raccorder les quartiers sud-ouest de la commune au centre-ville (cf p. 112).</p>	<p>Les voiries qui seront élargies à terme intégreront les cheminements piétons.</p> <p>Ils le sont d'office sur des travaux de voirie qui ne figuraient pas dans le POS. Ex : nouvelle avenue Funel.</p>	
<p>- Pages 67 et suivantes : A la lecture des cartes des schémas des réseaux d'eau potable et d'assainissement, il semblerait que tout le secteur de l'Apier ne soit pas desservi. Il y aurait lieu de corriger ce point sur la présence de ces réseaux et leur capacité.</p> <p>Par ailleurs, le diagnostic n'apporte que peu d'éléments sur les réseaux d'eaux pluviales. Une cartographie de ce réseau serait nécessaire.</p>	<p>Concernant le réseau d'eaux pluviales, la commune apportera le maximum d'éléments dont elle dispose.</p>	<p>La carte AEP sera actualisée.</p> <p>Vu avec la DDTM : en attente d'un zonage d'assainissement approuvé, les éléments liés à l'assainissement seront mis dans le</p>

		rapport de présentation et non dans les annexes sanitaires du projet de PLU.
- Page 115 : Le potentiel de densification est évalué à 29 ha. Toutefois, sont prises en compte dans ce calcul des zones où la constructibilité n'est pas possible (par exemple en zone rouge du PPRIF) ou difficile (zones protégées de la DTA, zones Natura 2000, ...). Il convient de corriger cette surface potentielle.		Le document sera actualisé en supprimant les éléments inclus dans l'emprise du PPRIF
- Le rapport de présentation ne comporte aucun document permettant de comparer dans son ensemble l'évolution du territoire communal entre le plan d'occupation des sols actuel et le projet de plan local d'urbanisme.		Une cartographie sera produite.
<p>C.2 - <u>Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</u></p> <p>Deux OAP ont été étudiées :</p> <p>- L'OAP n° 1 correspondant à la zone 1AU (centre-ville/espace Lebon)</p> <p>Elle est divisée en 2 secteurs. Les LLS (30 %) seront situés dans le 1^{er} secteur (cf. page 5 de l'OAP). Or, dans le règlement, il n'est pas fait de distinction entre ces 2 secteurs et de surcroît, le règlement prévoit 30 % de LLS répartis sur les 2 secteurs.</p> <p>Cette incohérence devra être corrigée.</p>	L'incohérence dans le règlement sera corrigée.	A noter que la part de logements sociaux prévus dans le projet de ZAC « espace Lebon », correspondant, à la zone 1AU passera de 30% à 35%

<p>- L'OAP n° 2 correspondant à la zone 2AU (entrée de ville Est – Boutiny)</p> <p>Il y a lieu de noter que le PADD, dans son orientation 7 : « intégrer l'environnement et l'écologie dans l'aménagement urbain », inscrit l'ensemble de la zone 2AU (urbanisable à moyen ou long terme), couverte par cette OAP, en secteur où il faut « <i>maintenir et favoriser la biodiversité et la nature en ville</i> ». Il sera nécessaire de bien justifier, lorsque l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera envisagée, la cohérence des aménagements envisagés avec le PADD, en particulier pour son secteur sud : « <i>zone à vocation résidentielle, d'activités commerciales et de services</i> ».</p> <p>Par ailleurs, s'agissant d'un ancien domaine agricole composé de restanques, traversé par le canal de la Siagne, complanté de nombreux arbres dont certains très vieux (pins parasols, frênes, chênes blancs, cyprès bleus), et sur lequel subsiste une bastide remarquable (qu'il convient de protéger dans le PLU), il est indispensable de formaliser davantage les contraintes du site en matière de préservation des éléments bâtis et paysagers sur le document graphique.</p> <p>De plus, la densité des constructions devra observer une dégressivité du sud vers le nord :</p> <ul style="list-style-type: none"> - emprise au sol plus élevée et gabarit R+2 dans l'espace voué aux logements et aux activités commerciales et de services près de la route ; - emprise au sol moins élevée et gabarit R+1 dans l'espace à vocation dominante touristique, à hauteur de la bastide à conserver et à mettre en valeur. <p>Elle est divisée en 3 secteurs. Les LLS (30 %) seront situés dans le 3^{ème} secteur (cf. page 8 de l'OAP). Or, dans le règlement, il n'est pas fait de distinction entre ces 3 secteurs.</p> <p>Cette incohérence devra être corrigée.</p>	<p>Les incohérences seront corrigées.</p>	
<p>C.3 - Le zonage</p> <p>- Le plan et sa légende laissent apparaître des prescriptions : « éléments paysagers et patrimoniaux », « protection des continuités écologiques/trame bleue », « préservation du site Natura 2000 », « zone non aedificandi voir règlement PPRIF »... sans que ne soit précisé, d'une part, au titre de quels articles ces prescriptions sont données et, d'autre part, les conséquences ou obligations résultant de ces prescriptions.</p>	<p>Les conséquences et obligations sont mentionnées dans le règlement (p6).</p> <p>Concernant les articles du code de l'urbanisme ils seront mentionnés. Il est toutefois rappelé que ces articles</p>	<p>Pour plus de clarté, des articles spécifiques dans les dispositions générales seront créés.</p>

<p>Si pour les deux premières, il est possible de penser qu'il s'agit effectivement de protections, pour la troisième, elle apparaît plutôt comme une information (ou sinon pourquoi intégrer dans la zone constructible des terrains libres situés dans le périmètre de la zone Natura 2000). Enfin, pour la dernière, il est recommandé de ne pas faire apparaître le zonage du PPRIF sur le zonage du PLU, toute évolution du premier nécessitant de fait une évolution du second avec des procédures à mettre en œuvre.</p>	<p>peuvent être rapidement obsolètes en raison des évolutions du code de l'urbanisme.</p> <p>Pour la zone Natura 2000, il est exigé une notice d'incidences (p6 du règlement)</p> <p>Le PPRIF n'apparaît pas sur le zonage du PLU. Seule une zone non aedificandi a été créée pour être en cohérence avec celui-ci, la commune souhaitant maintenir ces terrains en zone UD pour utiliser le CES.</p>	
<p>- De nombreux éléments d'intérêt patrimonial qu'ils soient bâtis ou du paysage sont mis en avant et répertoriés (pages 131 et suivantes du rapport de présentation).</p> <p>Afin de les protéger, il est nécessaire de les reporter au plan de zonage, de les identifier pleinement et de préciser en détail les protections souhaitées, en s'appuyant par ailleurs sur les outils du code de l'urbanisme permettant ces protections. A défaut, ces éléments du patrimoine risquent de disparaître.</p>		<p>Une nouvelle carte sera proposée.</p>
<p>- Secteur UDa au sud de la commune, il est nécessaire de réduire cette zone qui doit être protégée (cf paragraphe relatif à la DTA).</p>	<p>Cette zone sera réduite (Cf. DTA)</p>	
<p>- Secteurs au sud et sud-est de l'école « Le Serve » : il est étonnant que la zone UD s'étende aussi largement sur des terrains contraints par la zone rouge du PPRIF et la zone Natura 2000. Ce classement n'est pas cohérent avec l'orientation 7 (intégrer l'environnement et gérer les risques) du PADD. Il est nécessaire de les reclasser en zone naturelle protégée.</p>	<p>La commune souhaitant maintenir ces terrains en zone UD pour utiliser le CES et permettre ainsi la construction sur ce secteur. Le règlement est cohérent avec les</p>	

	principes du PADD, puisque la zone concernée par le PPRIF est inconstructible.	
- Secteur de protection des continuités écologiques à l'ouest du centre-ville : un secteur conséquent y avait été repéré au PADD (carte de synthèse page 17) afin de maintenir et favoriser la biodiversité et la nature en ville. Sur le plan de zonage, le périmètre de cette protection a été sérieusement réduit. Il est nécessaire d'apporter toute justification sur cette évolution.	Le PADD définit des principes et non une réglementation. Le règlement est en cohérence avec le PADD.	
C.4 - Le règlement * Titre I - Dispositions générales • Article 2 - Dispositions particulières – Paragraphes 2.2 et 2.5 Il y a lieu de noter qu'en zone rouge du PPRIF, si l'origine du sinistre est liée à un incendie de forêt, la reconstruction du bâtiment sinistré n'est pas autorisée.	Le règlement sera précisé en ce sens.	
* Titres II à IV – Dispositions applicables aux zones U, AU, A et N • Article 1 - Destinations de constructions autorisées - En zone UDa de protection, seul l'article 5, dans sa partie relative à l'emprise au sol, laisse apparaître que les nouvelles habitations ne sont pas admises. Il serait nécessaire pour une bonne compréhension d'indiquer à l'article 1 que les nouvelles habitations sont interdites dans ce secteur.	Le règlement (art UDA 1) sera précisé en ce sens.	
• Article 2 - Destinations de constructions interdites - Zones A et N : la lecture des dispositions des articles 1 à 3 peut laisser penser que les constructions à usage d'habitation non démontables sont admises, qu'elles soient liées ou non à une exploitation agricole. Il serait préférable de revoir les dispositions de l'article 2.	Le règlement est modifié dans ce sens.	Les constructions à usage d'habitation non liée à une exploitation agricoles sont interdites sauf cas des extensions mentionnés dans l'article 3.

<ul style="list-style-type: none"> Article 4 - Mixité fonctionnelle et sociale <p>- Zone UB : Il est indiqué que, « conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, tout programme d'aménagement comportant au moins 50 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation ou 50 % de logements intermédiaires au sens de l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une hauteur maximale de 12 mètres à l'égout du toit et d'une emprise au sol maximale de 45 %, nonobstant les dispositions relatives à ces articles ».</p> <p>Or, l'article L.151-28 du code de l'urbanisme permet une majoration maximale de 50 % des règles de gabarit, hauteur et emprise au sol pour les projets comprenant des LLS, mais limite cette majoration à 30 % pour les logements intermédiaires.</p> <p>Le règlement de la zone UB doit être modifié puisque la majoration de 45 % prévue ne peut pas s'appliquer pour les logements intermédiaires.</p>	<p>En UB, le calcul de la majoration est exact y compris pour les logements intermédiaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> 35%*30% = 10 Soit 35 +10= 45 % 	
<p>- Zones UB, UC et UD : A noter par ailleurs que, conformément à l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, « ...lorsqu'une commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence au titre du présent article, les dispositions relatives à l'offre de logement intermédiaire prévues par les documents de planification et de programmation sont privées d'effet ...».</p>	<p>L'objectif étant de lever l'état de carence, cette disposition est maintenue.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> Article 5 - Volumétrie et implantation des constructions <p>- Zones UC et UD, en ce qui concerne les implantations des constructions : lorsque sur une même propriété plusieurs habitations sont projetées, celles-ci doivent être accolées ou distantes l'une de l'autre d'au moins 14 m en zone UC ou de 20 m en zone UD.</p> <p>Le rapport précise que cette disposition est prise en vue de permettre la continuité des constructions principales ou à contrario de ménager de véritables ouvertures créant des respirations dans le tissu urbain.</p> <p>Cette disposition amène plus sûrement à une consommation importante de l'espace.</p>	<p>L'objectif est effectivement sur ces zones d'éviter une surdensification trop importante alors même que les réseaux et voiries ne le permettent pas.</p>	

<p>- Zones UC et UD (hors zone UDa) : les emprises au sol sont fixées respectivement à 9 % et 4,5 % en cas de constructions comportant un étage et à 13,5 % et 7 % en cas de construction de plain-pied. On peut s'interroger sur ces emprises différentes selon l'existence ou l'absence d'un deuxième niveau, sans qu'aucune justification ne soit apportée et qu'aucune analyse des hauteurs ne soit présentée.</p> <p>A la lecture des plans, il apparaît que pour de nombreuses parcelles ces coefficients sont déjà dépassés et qu'ils ne reflètent pas la réalité du terrain.</p> <p>S'il est logique que les emprises au sol soient faibles dans la zone UD qui demeure particulièrement sensible, les emprises définies pour la zone UC, qui couvre en superficie la moitié de la zone urbaine, ne sont pas compréhensibles. Il est regrettable qu'aucune analyse foncière sur la taille des terrains et l'emprise des constructions ne soit incluse au rapport de présentation.</p> <p>Sans compter les terrains sur lesquels les emprises au sol approchent les 50 % (par exemple en bordure de la zone UE), les parcelles de plus de 2 500 m² ne paraissent pas majoritaires. La seule justification apportée : « ces règles visent à intégrer les constructions nouvelles dans le contexte urbain existant » va à l'encontre de la règle édictée.</p> <p>Ainsi, afin d'être en accord avec le contexte urbain de cette zone UC, il convient de relever ces coefficients (le coefficient d'espaces perméables devra être réduit en conséquence – cf art. 7).</p>	<p>L'objectif est de limiter la surface de plancher pour éviter une surdensification trop importantes alors même que les réseaux et voiries ne le permettent pas.</p> <p>Les emprises au sol fixées en zone UC et UD permettent d'éviter une artificialisation des sols trop importante face au ruissellement pluvial récurrent sur notre territoire.</p> <p>Elles seront néanmoins revues à la hausse.</p>	<p>En zone UC et UD : suppression de la majoration initialement prévue et création d'un seul CES : UC : 17% UD : 8%</p>
<p>Par ailleurs, il est stipulé uniquement pour les constructions de plain-pied : « majoration non applicable aux extensions des constructions ». De quelle majoration s'agit-il ? A noter que le rapport de présentation ne fait que reprendre les dispositions du règlement sans apporter aucune justification supplémentaire ou explication quant à leur application.</p>	<p>Sans objet cf. supra</p>	<p>Sans objet cf. supra</p>
<p>Il apparaît également qu'une majoration de 5 % de l'emprise autorisée est possible à condition que celle-ci soit dédiée à la construction des locaux techniques nécessaires au fonctionnement des dispositifs à énergie positive. Cette majoration fait-elle bien passer par exemple en zone UC, l'emprise maximale au sol de 9 % à 14 % ?</p>	<p>Sans objet cf. supra</p>	<p>Sans objet cf. supra</p>
<p>- Zone A : Pour la construction d'annexes aux habitations existantes, il y a lieu d'imposer leur implantation à proximité de la construction principale, conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme (par exemple dans un rayon de 25 m).</p>		<p>Un rayon de 25m sera imposé à partir des bâtiments existants.</p>

<ul style="list-style-type: none"> Article 7 – Traitement environnemental et paysager, abords des constructions <p>- Zones UC et UD : un pourcentage minimal d'espaces perméables est imposé sur les unités foncières, défini à 80 % en UC et à 85 % en UD. Cette règle s'applique aux terrains existants. Cette règle est justifiée par la contribution au maintien de la biodiversité et à la limitation de l'accroissement du ruissellement.</p> <p>Cette disposition a pour principale conséquence d'accroître la consommation foncière et d'empêcher toute densification.</p>	<p>Cette règle permet de maintenir un couvert végétal et de limiter les ruissellements d'eaux pluviales.</p> <p>Cette disposition sera revue pour la zone UC (zone la plus étendue)</p>	<p>En zone UC le pourcentage d'espaces perméables passe de 80% à 75%.</p>
<p>- Il semble dommage que les principes que la commune impose aux habitants dans les zones UC ou UD ne soient pas repris dans les zones d'équipements et de services publics (zone UE), où l'emprise au sol des constructions ou le traitement de leurs abords (les espaces libres) ne sont pas réglementés.</p>	<p>Pas de modification du règlement prévue</p>	
<ul style="list-style-type: none"> Article 11 - Aspect extérieur des constructions <p>- Dans toutes les zones, il y a lieu d'interdire les enrochements.</p>	<p>Pas de modification du règlement prévue</p>	
<p>- En zone UA, interdire les balcons, les tropéziennes et les capteurs solaires en toiture, pour des raisons architecturales en cohérence avec les autres règles édictées en vue de maintenir les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du village et des hameaux.</p>	<p>En attente décision élus</p>	
<p>- En zone UDa, interdire les tropéziennes pour des raisons paysagères, compte tenu de l'intérêt patrimonial du coteau nord identifié, suivant l'extrait cartographique page 134 du rapport de présentation.</p>	<p>Pas de modification du règlement prévue</p>	
<p>Imposer pour les mêmes raisons la conservation, la transplantation ou le remplacement des oliviers et cyprès existants ainsi que la conservation ou le remplacement des restanques en pierre, compte tenu de leur intérêt paysager, identifié page 129 du rapport de présentation.</p>	<p>Cette proposition est retenue.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> * Annexes du règlement : les palettes <p>Il convient de revoir le nuancier des volets en l'étendant à l'ensemble des menuiseries extérieures (portes, fenêtres et volets) tout en le restreignant à la palette des teintes traditionnelles (gris, gris-vert, vert, gris-bleu, marron, brun-rouge).</p>	<p>En attente décision élus</p>	

<ul style="list-style-type: none"> • Nouvelle codification du code de l'urbanisme <p>L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ont procédé à la recodification du livre Ier du code de l'urbanisme.</p> <p>Vous avez choisi de prendre en considération les nouvelles dispositions réglementaires du code de l'urbanisme, alors que vous n'y étiez pas obligé. Ce choix est à saluer. Toutefois, il doit résulter d'une délibération expresse du conseil municipal prise avant l'arrêt du projet de PLU, qu'il convient d'annexer au dossier de PLU.</p>	<p>Cette délibération a été prise.</p>	
<p style="text-align: center;">A N N E X E</p> <p style="text-align: center;"><u>Autres observations sur les différentes pièces du dossier de PLU</u></p> <p><u>1 – Le rapport de présentation</u></p> <p>Il comporte certaines erreurs qu'il convient de corriger, par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ page 23 : concernant le nombre de logements sociaux, les 8 ensembles de LLS font un total de 323 logements et non 302 ; <p>Il est indiqué que le sud de la commune est identifié comme une « zone à haut risque d'incendies de forêt » par la carte d'interprétation de la DTA. Or, la DTA ne mentionne pas ces zones, il convient de corriger les documents.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ page 50 : les chiffres du graphique concernant l'évolution de la population ne sont pas cohérents avec les chiffres indiqués page 107 du RP ; ➤ page 303 : en zone UX, il est noté à l'article : « Destination de constructions soumises à conditions particulières » que les habitations existantes peuvent s'étendre dans la limite de 50 m² de surface de plancher alors que le règlement de cette zone (page 54) indique 30 m² ; ➤ page 262 : le thème de l'orientation n° 4 est différente de celle du PADD ; ➤ page 26 : il manque la carte du SCoT Ouest et la légende de la carte page 171 ; ➤ page 203 : le PPRIF a été prescrit le 13 juin 1997 et approuvé le 17 janvier 2007. ➤ page 136 : les sites n° 4, 5 et 9 du patrimoine archéologique listés en page 127 ne sont pas repérés sur la carte figurant page 136. 	<p>Le rapport de présentation sera modifié conformément aux remarques de La Préfecture.</p>	

<p>2 - Les orientations d'aménagement et de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> L'OAP centre-ville/Espace Lebon <p>Il est indiqué pour cette OAP, la création d'un maillage piéton et d'un parc urbain, ainsi que l'augmentation de la zone de stationnement actuelle.</p> <p>Il y a lieu de revoir, dans la carte de synthèse page 7, l'emplacement de ces éléments.</p>	<p>Le parc urbain figure sur la carte de l'OAP n°1.</p> <p>Le tracé des voiries y compris le maillage pour piétons sera défini et précisé dans le cadre de la procédure de ZAC.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> L'OAP entrée de ville Est-Boutiny <p>Il aurait été pertinent de préciser pour cette OAP, le nombre de logements prévus dans cette zone.</p>	<p>Des études de capacité sont en cours sur ce secteur.</p>	
<p>3 - Le zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> La légende <p>Les couleurs utilisées ne sont pas les mêmes dans la légende et sur le plan, notamment pour les zones UB et 2AU.</p>		<p>Les couleurs seront mises en cohérence.</p>
<p>Il est gênant que certaines couleurs utilisées aux plans de zonage fassent disparaître les limites cadastrales des parcelles.</p>		<p>Les limites cadastrales seront visibles.</p>
<p>4 - Le règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> Dispositions applicables aux différentes zones Article 6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère <p>- Dans toutes les zones, il est précisé : « <i>les projets d'architecture contemporaine ayant fait l'objet d'une étude d'insertion approfondie pourront être autorisés nonobstant les règles ci-dessus</i> ». Qu'est-ce qu'une étude d'insertion approfondie? Qui la juge suffisante? Cette disposition permet de s'affranchir de l'ensemble des règles reprises dans les articles 6. Sans autre précision pouvant éviter tout abus, il serait plus simple de ne pas réglementer cet article.</p>	<p>Il s'agit d'une règle qui doit permettre l'innovation architecturale.</p>	

<ul style="list-style-type: none"> Article 10 – Desserte par les réseaux <p>- Pour la gestion des eaux pluviales, il est précisé que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. Ce réseau est-il public ou s'agit-il d'un réseau à réaliser sur chaque terrain ? Il serait nécessaire de préciser la rédaction de cet article.</p>	<p>Il sera précisé qu'il s'agit du réseau public ou s'il n'existe pas une gestion à la parcelle.</p>	
<p>5 – <u>Fiches des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Concernant la liste des servitudes d'utilité publique (annexe 7a) :</u> <p>Les fiches de servitudes devant être annexées au dossier du PLU arrêté ont, pour la plus grande partie, subi des corrections (textes de réglementation, adresses, erreurs, fiches obsolètes...).</p> <p>Pour éviter toute confusion, il convient donc de remplacer l'ensemble des fiches obsolètes annexées au dossier du PLU arrêté par les fiches actualisées ci-jointes.</p>	<p>Les fiches de servitudes seront actualisées et annexées.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <u>Concernant le plan des servitudes d'utilité publique (annexe 7b) :</u> <p>- Il n'y a pas de plan de servitudes dans le projet de PLU de la commune. Celles-ci sont annexées sous forme de liste accompagnée des plans des gestionnaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> PT2 : le décret et le plan relatif à la servitude radioélectrique PT2 liaison hertzienne sont manquants, ils sont à rajouter (voir ci-joint). 	<p>Cette servitude sera ajoutée</p>	
<p>- Il serait souhaitable d'établir un plan qui regroupe l'ensemble des servitudes opposables aux tiers pour permettre une meilleure lisibilité des contraintes réglementaires.</p>	<p>Un plan des servitudes à l'échelle de la commune sera produit.</p>	