

OBJET : Avis de la commune sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Délib 1-180925 - ANNEXE 2 - OBSERVATIONS CONCERNANT LE REGLEMENT

Le conseil municipal émet un avis favorable au projet de PLUi arrêté, sous réserve de la prise en compte des observations suivantes, portant spécifiquement sur des éléments du PLUi impactant le territoire communal :

- Dans le lexique, le conseil municipal propose :
 - o Alignement : ajouter « *voies privées* » pour que ces règles s'appliquent aussi aux lotissements privés ;
 - o Egout de toit : préciser que tout moyen technique ou installation permettant l'écoulement des eaux de pluie est considérée comme un égout de toit (y compris un chéneau par exemple) ;
 - o Hauteur : la hauteur devrait être prise en tout point du bâtiment, notamment pour les terrains en déclivités. Si possible, et selon le cas, indiquer qu'une levée altimétrique peut être demandée pour justifier des hauteurs du projet.
- Concernant les dispositions générales :
 - o Zones exposées aux remontées de nappes phréatiques : le conseil municipal propose que la cote de 1^{er} plancher, fixée à 0.80 m, soit ramenée à 0.50 m
 - o La notion de reconstruction à l'identique devrait être rappelée dans le règlement, pour chaque zone, dans les conditions particulières (en art. 1)
- Concernant les clôtures :
 - o Le conseil municipal souhaite que soit nuancée l'obligation de mettre en œuvre un portail motorisé et d'indiquer que pour des raisons de sécurité, l'installation pure et simple du portail pourrait être interdite.
 - o Ne pas prendre en compte la hauteur de construction d'un soubassement pour la hauteur totale d'un mur de clôture. La hauteur devrait être prise au niveau du terrain naturel, hors soubassement.
- Concernant le stationnement :
 - o Le nombre de place de parking par type de logement devrait être indiqué en nombre entier et non en chiffres décimaux.
- Concernant les voies de desserte,
 - o A l'assertion indiquant que la largeur minimale des trottoirs soit de 1.40 m, ajouter : « *sauf contraintes techniques à justifier* ».
- Concernant le règlement de zonage pour **les zones U (UAb, UBa, UDb, UX, 1AUh et 1AUe)**, le conseil municipal propose :
 - o D'ajouter des dispositions particulières pour les annexes à l'habitation (surface maximale, hauteur, nombre, alignement et implantation).
 - o D'indiquer et de rappeler la possibilité de reconstruction à l'identique en cas de sinistre (en référence aux dispositions générales).
 - o D'ajouter que les voies privées sont aussi concernées par les règles d'alignement.
 - o D'ajouter que l'alignement devra se faire, sauf contrainte technique à justifier, par rapport à la façade principale du bâtiment, servant d'accès.
 - o D'imposer, si besoin, un retrait supplémentaire pour l'alignement et l'implantation, pour pouvoir préserver les haies et talus.
 - o De revoir la rédaction des articles concernant les implantations par rapport aux limites

séparatives, car, tel que rédigé, l'article est sujet à interprétation (*voir par exemple la rédaction pour les zones 1AUh*)

- De préciser la notion d'« *emprise maximale* » pour les zones UBa et UDb, comment il doit être corrélé avec le coefficient de pleine terre.
 - De revoir les règles de hauteur :
 - Pour les zones UAb, UBa et UDb : prévoir des hauteurs différentes selon que le projet de construction porte sur un logement collectif (9 m à l'égout) ou individuel (7 m à l'égout)
 - Pour les zones UX (20 m prévus) et 1AUe (15 m prévus), revoir les hauteurs ou créer un sous-zonage permettant des hauteurs moins importantes.
 - D'indiquer que la hauteur devra être mesurée en tout point du bâtiment, notamment en cas de terrain en pente.
 - De préciser les matériaux de couvertures qui pourront être utilisés, notamment pour les bâtiments fléchés au titre du patrimoine identifié pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
 - D'imposer une couleur ou un/des matériau(x), y compris pour les locaux professionnels, pour une meilleure intégration architecturale et paysagère, et une harmonisation des constructions.
 - D'harmoniser les coefficients de pleine terre, en lien avec la notion d'emprise maximale, s'il y a lieu.
 - De préciser la notion « *volume existant* », en indiquant s'il s'agit d'emprise ou de surface plancher.
- Pour la zone **UX** spécifiquement,
- Ne pas interdire les zones de stockage en front de parcelle pour permettre les accès poids lourds, le déchargement et livraisons, les accès tracteurs, barges et bateaux.
- Pour la zone **1AUe**, spécifiquement, en tant que zone de repli des équipements touristiques, Camping municipal et village vacances du VTF, **dans le cadre du projet partenarial d'aménagement (PPA)**
- Le conseil municipal propose
- D'augmenter la surface autorisée pour un logement de fonction de 50 m² à 75 m² au minimum.
 - De diminuer les hauteurs autorisées des constructions sur ce périmètre (15 m) qui semble excessive.
- Pour les zones **AL** et **NL**, Le conseil municipal propose
- D'ajouter des dispositions particulières pour les annexes à l'habitation (surface maximale, hauteur, nombre, alignement et implantation).
 - D'ajouter que l'alignement devra se faire, sauf contrainte technique à justifier, par rapport à la façade principale du bâtiment, servant d'accès.
 - D'imposer, si besoin, un retrait supplémentaire pour l'alignement et l'implantation, pour pouvoir préserver les haies et talus.
 - D'indiquer que la hauteur devra être mesurée en tout point du bâtiment, notamment en cas de terrain en pente.
 - De préciser les matériaux de couvertures qui pourront être utilisés, notamment pour les bâtiments fléchés au titre du patrimoine identifié pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.