

## NOTE TECHNIQUE SUR LE REGLEMENT DU PLU

### DE SAINT-MARTIN-DE-PALLIERES de la CC

La communauté de communes a mis en place depuis mai 2015 un service instructeur pour l'autorisation du droit des sols à disposition des communes.

Le règlement rédigé dans les PLU des communes est donc appliqué lors de l'instruction d'un dossier d'autorisation d'urbanisme par ce service.

Le règlement de la commune de Saint-Martin a donc été analysé consciencieusement même si nous sommes dans le cadre d'une procédure de modification dont l'objet n'est pas la refonte totale du règlement.

Quelques difficultés d'interprétation, quelques remarques ou quelques questionnements se posent sur les parties du règlement rajoutées pour cette modification mais nous avons aussi souhaité faire un retour aussi sur quelques petits points du règlement applicable actuellement posant des soucis.

Tout ceci va être détaillé dans cette note afin de laisser la possibilité de faire les dernières rectifications si besoin avant l'enquête publique.

#### 1) Dans plusieurs zones

- Article 2 : « Pour tout projet d'au moins 10 logements, au moins 10% des logements doivent être à caractère social, à condition qu'ils représentent au moins 10% de la surface de plancher totale. »

Réécriture : Il est préconisé de spécifier que cette règle ne s'applique que pour les projets collectifs. En effet, cette règle telle qu'écrite s'applique aux lotissements et de ce fait devient inapplicable.

- Article 7 en zones Ub, Uc, Ud, Ue, 1AUa, A et N concernant les clôtures

Question : La hauteur du soubassement n'est pas réglementée comme dans de nombreux PLU. Est-ce un choix ?

Remarque : Comme les murs pleins sont interdits cela peut poser un souci pour les personnes qui souhaitent mettre un portail coulissant.

- Article 7 en zones Ub, Uc, Ud : « Toute construction doit être implantée **à plus** de 3 mètres des limites séparatives »

Réécriture : Il est préconisé de faire comme en zone A et N en indiquant que toute construction doit être implantée **à au moins 3 mètres**

- Article 13 en zones Ub, Uc, Ud : « Les espaces libres de toute construction, les aires de jeux et de loisirs..... **Cette disposition s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions.** »

Question : quid des terrains déjà bâtis. Doit-on vérifier que les terrains divisés bâtis respectent les 10% ?

Question : Pourquoi cette règle n'est pas indiquée dans la zone 1 AUa ?

- Article 9 en zones Uc, Ud, 1AUa : « Toutefois, en cas de contrainte technique/ou environnementale (topographie par exemple) dûment démontrée, chaque nouvelle construction peut être autorisée en extension du polygone d'emprise maximal, en respectant une dérogation maximale de 10% de la surface de plancher de ladite construction »

Remarque : pourquoi cette règle ? Existe-t-il un doute sur la définition de ces emprises ? Cette règle risque d'être très complexe à appliquer à l'instruction et ce d'autant plus que l'implantation dans l'emprise risque déjà d'être difficile à vérifier.

- Article 9 en zones Uc, Ud : « **Pour les constructions existantes** est autorisée une extension dans la limite de 30% de la surface de plancher existante »

Réécriture : Pour les constructions existantes à quelle date ? Il semble important de l'indiquer

- Article 9 en zones Ub, Uc, Ud : « Ces dispositions ne sont pas applicables aux annexes (garage, piscine...etc) dont le total de la **superficie au sol** est limité à 80m<sup>2</sup>. »

Réécriture : Pourquoi ne parle-t-on pas plutôt d'emprise au sol plutôt que de superficie au sol ?

Question : Les annexes peuvent-elles être construites en dehors des polygones en zone Uc et Ud ?

- Article 9 en zones Ub, Uc, Ud, 1AUa : « **La surface de plancher** aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à **80 m<sup>2</sup> par logement.** »

Réécriture : Dans les cerfa des autorisations d'urbanisme, le stationnement (garage) ne constitue pas de la surface de plancher. Ne pouvons-nous pas là aussi régler l'emprise au sol ?

Remarque : Pourquoi limiter le stationnement à 80m<sup>2</sup> puisque les annexes sont déjà limitées à 80 m<sup>2</sup> ?

**Remarque général sur l'article 9 pour les zones avec polygone d'emprise** : pour la rédaction de cet article, il serait intéressant de simplifier. (cf règlement d'Esparron de la zone Uba)

## 2) Zone Ub

- Article Ub9 : « En cas de dépassement du % ci-dessus, une extension de la construction existante est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante. »

Question : On parle de la surface de plancher existante à quelle date ? Ne doit-on pas le préciser ?

## 3) Zone Uc

- Article Uc6 et Uc7 : Question : Pourquoi ces articles sont réglementés alors que nous sommes dans des polygones d'emprises ? ne peut-on pas faire un rappel de l'emprise au sol liée aux polygones dans ces 2 articles.

## 4) Zone Ud

- Caractère de la zone : « Le caractère paysager actuel ayant vocation à être perpétué. »

Réécriture : il manque un verbe.

- Article Ud6 : « 5 mètres par rapport à l'axe des **autres** voies existantes ou projetées »

Réécriture : Il faut enlever « autres ».

- Article Ud10 : « la hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres »

Remarque : Il faudrait vérifier la cohérence de cette règle avec celle du SPR qui semble imposer un maximum de 5 mètres.

## 5) Zone 1AUa

- Article 1AUa2 : il manque la référence aux documents graphiques pour les espaces non bâtis ainsi que la phrase indiquant ce qui est autorisé dans ces espaces.
- Article 1AUa9 : « L'implantation des annexes (garages, abris de jardin... sauf la piscine) doit s'effectuer en extension de la construction principale et accolée à un mur mitoyen. »

Question : Pourquoi avoir ajouté « accolée à un mur mitoyen » ?

- Article 1AUa10 : « Le hauteur des annexes est limitée à **2,50m au faitage** (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) par rapport au terrain le plus bas. »

Remarque : Une annexe limitée à 2,50 m au faitage est techniquement trop compliqué. Nous en avons l'expérience sur d'autres PLU. De plus, pourquoi cette règle n'est instaurée que dans cette zone ?

#### 6) Zone A et N

- Article 2 : Est-il possible d'avoir le schéma pour les zones d'implantation à cet endroit plutôt qu'en annexe ?

#### 7) Zone N

- Article N2 : « Cette extension n'est autorisée **qu'une seule fois** à compter de la date d'approbation du PLU. »

Réécriture : Cette phrase ne semble pas nécessaire si on applique les règles du dessus.

#### 8) Annexe n°1

Cette annexe est-elle obligatoire ? Est-ce la DDTM qui impose toujours de la mentionner ? Ces SMA ont bloquées déjà plusieurs projets sur notre territoire.

#### 9) Annexe n°2

- Annexe : est-il possible de mettre la définition du lexique national pour harmoniser les PLU ?
- Existence légale : l'acte de propriété doit aussi être daté d'avant 1943.
- Surface de plancher : Selon les choix faits sur les remarques précédentes concernant la surface de plancher du stationnement, supprimer le point 4.

#### 10) Annexe n°6

Est-il possible de connaître les destinations d'origine des bâtiments ? En effet, sur certains bâtiments, il semblerait que ce soit des bastides donc des habitations. Or, le changement de destination en habitation est autorisé, ce qui peut porter à confusion.