
TR : PLU remarques

Mairie de Champanges <mairie.champanges@wanadoo.fr>

mardi 12 décembre 2017 à 14:56 envoyés

À : s ber1511b

Bonjour

Je vous prie de trouver ci-dessous les remarques de la communauté de communes du Pays d'Evian.

A noter également que le nombre de stationnement demandé par tranche est élevé.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher (SP)

avec un minimum de 2 places par logement, dont une intégrée à la construction.

cordialement

Le Secrétariat Mairie de Champanges

MAIRIE DE CHAMPANGES

1 Place Anselme Boujon
74 500 CHAMPANGES

Téléphone : 04.50.73.45.67

Télécopie : 04.50.76.21.29

Le : 15 novembre 2017 à 16:37 (GMT +01:00)
De : "Emeline AUCAGNE" <emeline.aucagne@cc-peva.fr>
À : "Mairie de Champanges" <mairie.champanges@wanadoo.fr>
Objet : PLU remarques

A l'attention de Monsieur le Maire,

Bonjour,

Veillez trouver ci-dessous quelques remarques sur le PLU. D'une manière générale, il est bien construit, les OAP sont intéressantes. Je n'attends pas forcément de réponse aux questions posées, c'est plus pour vous montrer qu'il peut y avoir des petits problèmes d'interprétation, ou des manques dans la rédaction pour une bonne compréhension.

Sur la forme :

Sur les plans de zonage, la zone AUb n'est pas indiquée dans la légende. Idem pour les OAP, le jaune ne ressort pas dans la légende. Il faudrait modifier dans les 2 plans de zonage.

Dans le règlement :

UX 2-1 : « *A condition d'être situées d'être intégrées aux bâtiments d'activités.* » cette phrase ne veut rien dire ; idem pour UX 12 « *Pour les constructions à usage pour les constructions à usage industriel ou Artisanal* ».

pour la zone AU indiquée, il est mentionné partout à chaque article « *AUi* » : vous n'avez pas de zone AUi mais AUb. On parle de secteurs au pluriel alors que concrètement il n'y a qu'un secteur AUb.

Zone A 2-1 généralités , A 2-2 conditions particulières (et non A 2-1).

Article A -10 : « *La hauteur des constructions repérées au titre des articles L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme est limitée à la hauteur du volume existant.* » non c'est l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ; idem p.60 dans l'article A 11 au niveau du point des bâtiments à valeur patrimoniale et p.69 zone N.

Sur le fond :

UA : le choix de la bande et du prospect en fond de propriété est intéressant mais ce sera plus complexe à comprendre pour les administrés.

UB 6 : on parle d'extension limitée du bâti existant (p.19) ; il faudrait définir ce terme à l'article UB 2.

UB 7 : pour les annexes non accolées : « *d'une surface inférieure à 20 m² peuvent être implantées jusqu'à 2 m des limites séparatives sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage et à condition que leur longueur n'excède pas 8 m* ». quelle surface ? plancher ou emprise ? cela peut porter à confusion.

Longueur cumulée ou non ? (idem pour zone A 7-2) ex : si on a une annexe le long de deux limites de propriété à l'ouest et au sud, c'est 8m à l'ouest et 8 m au sud ou 8m cumulés sud et ouest ?

UB 9 : pour le CES, est-ce vraiment utile de différencier le CES avec et sans annexe ?

UB 11-3 : aspect des toitures cas particuliers : toit de jonction et de transition. Pourquoi ne pas reprendre la formulation émise en UA : « *pour les projets intégrant des dispositions relevant du développement*

durable ou de l'utilisation d'énergies renouvelables »? ceci est induit par le code de l'urbanisme, mais il est peut être bien de le préciser clairement pour éviter la confusion, surtout que c'est mentionné dans toutes les autres zones.

Places de stationnement : d'une manière générale le nombre de places demandé est cohérent.

1 place / logement social. Ok car la loi permet cette réglementation mais il faudra faire attention quand vous aurez un projet de ce type car dans les faits on voit très bien que l'on a besoin de 2 places / logement. Avec 1place/ logement vous aurez des voitures mal garées autour des bâtiments.

UX 2-1 : les constructions à usage d'habitation de fonction : est-ce un choix délibéré de ne pas mettre un nombre de mètres carrés maximum ?

UX 12 : pourquoi utiliser la formulation du 1/50^e alors que les autres zones parlent de tranches ? Ça revient au même mais ce n'est pas harmonieux.

Le recul des piscines par rapport aux limites de propriétés voisines est précisé dans la zone UT mais pas en zone UA ni UB ; est-ce un choix ? un oubli ?

A-2 : cela m'étonne que la chambre d'agriculture n'ait pas imposé 40m² de surface de plancher maximum pour les logements de fonction. (c'est ce qui a été imposé pour le PLU de St-Paul , approuvé en décembre 2016).

A 2 conditions particulières : annexes des constructions existantes : le choix de la surface de plancher et pas de l'emprise au sol pourra peut-être porter à confusion car il peut y avoir des annexes qui ne créent pas de surface de plancher. (idem Ahr)

Un bâtiment agricole dont l'activité s'est arrêté ne pourra jamais être transformé en habitation ? (dans réaffectation des bâtiments agricoles)

A-8 : les constructions ne peuvent pas s'implanter librement puisque l'article A-2 précise certaines conditions d'implantation.

Dans le document des OAP :

Pour l'OAP 3 : il faudrait préciser les secteurs sur le schéma car on en parle dans les conditions d'ouverture à l'urbanisation.

Pour l'OAP 6 : il ne manquerait pas un bout de rédaction ? règles générales à respecter, prescriptions particulières, conditions d'ouverture à l'urbanisation ; comme pour les autres OAP.

Cordialement

Emeline AUCAGNE

Responsable service Instruction des autorisations d'urbanisme

Tél : 04.50.74.57.85