

NOTE DU SERVICE ADS

Modification n°3 du PLU de Simandres

1^{er} août 2024 – à l'attention de M. Michel BOULUD &
M. Thierry GAT

1 / Additif au rapport de présentation

- **Être vigilant aux coquilles et aux nombreuses fautes d'orthographe dans le document**
- **Page 8** : il convient de revoir la définition du CES lequel correspond à un ratio de la parcelle construite (et non de la parcelle non construite en volume).
- **Pages 9, 14** : Concernant l'opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, il convient de préciser la contrainte attendue par l'intégration d'une telle règle, car il peut être pertinent de l'appliquer également aux articles 6 et 7 du règlement du PLU relatifs aux règles d'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives.
- **Pages 10, 12, 13** : le service attire l'attention sur la précision non pertinente que les surfaces des piscines ne créent pas de surface de plancher. Ce n'est pas le fait qu'une piscine ne crée pas de surface de plancher qui fait qu'elle n'est pas constitutive d'emprise au sol, car dans ce même sens un garage n'est pas constitutif de surface de plancher et pourtant il génère de l'emprise au sol.
- **Pages 11, 12** : concernant la modification de l'article 13 il convient de faire application des 20% d'espaces végétalisés en pleine terre au terrain d'assiette puisque la mention de *parcelle* porte à confusion pour l'application de la règle.
- **Pages 11, 13, 14** : le service ADS attire l'attention sur le fait que les places de stationnement dite vertes ne sont pas comptabilisables dans le calcul des espaces verts. Ainsi leur mention dans le paragraphe relatif aux espaces verts porte à confusion.
- **Page 16** : il convient d'actualiser l'article cité L.151-7 du code de l'urbanisme, car il ne s'agit pas de la dernière version en vigueur.

- **Page 17** : l'OAP du centre apparaît au service ADS comme non pertinente du point de vue urbanistique pour la commune de Simandres. En effet elle n'apporte aucune plus-value de par sa temporalité et son périmètre. Le principe d'une zone inconstructible localisée précisément par l'OAP porte un préjudice direct au propriétaire concerné, d'autant plus que la réalisation de cette OAP demeure hypothétique. L'OAP devrait être conditionnée à une opération d'ensemble où l'ensemble des propriétaires devrait s'entendre ou vendre à un opérateur pour que la zone s'urbanise. Il convient d'instaurer un emplacement réservé pour la voie de desserte des lots arrière. En outre en page 16, l'illustration fait mention de « 4300m² à urbaniser en une seule opération » ce qui est ainsi en contradiction avec le descriptif de cette OAP.
- **Pages 18, 21** : l'illustration soulève une incohérence en mentionnant d'un côté que « L'aménagement pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements » alors même que l'état initial du secteur confirme la présence de l'ensemble des réseaux.
- **Page 19** : le service ADS s'interroge sur la pertinence d'une OAP pour un secteur en cours d'urbanisation puisqu'un permis d'aménager a été autorisé à l'été 2023, et que plusieurs permis de construire sont en cours d'instruction. En outre il est fait mention que cette OAP imposera de l'habitat intermédiaire en forme urbaine, alors que ce n'est pas ce qui est projeté à ce jour.
- **Page 22** : l'OAP du centre mentionne « valoriser la desserte en transports en commun » alors que la compétence en ce domaine relève du SYTRAL Mobilités. Le sens du propos est à clarifier.
- **Page 24** : l'OAP mentionne que l'application d'un CPT ne sera pas réalisable en raison des dalles de garage, alors même que ce secteur sera supposément en zone Um du PLU, impliquant alors une non-conformité du projet à l'article Um 13 afférent...
- **Page 24** : il convient de clarifier si la réalisation des places de stationnement était de l'ordre public ou si elles seraient liées à la construction.
- **Pages 24, 25** : clarifier le type d'OAP, s'il s'agit d'une OAP sectorielle ou d'une OAP de secteur d'aménagement sans règlement régie par l'article R.151-8 du code de l'urbanisme. Dans le premier cas les dispositions régissant l'aménagement du secteur devront être reportées dans le règlement du PLU, contrairement au second type d'OAP dont les règles devront être inscrites dans l'OAP selon l'article précité.
- **Page 26** : à de nombreuses reprises le PLU comporte des confusions sur la terminologie entre typologie de logement, type d'habitat et catégorie de logement. Seul le type d'habitat rentre dans les termes de la mixité sociale.
- **Page 29** : il convient de compléter l'identification des parcelles en rajoutant les sections cadastrales, et mettre en cohérence la désignation des parcelles entre le descriptif et les données du tableau.
- **Page 31** : le service ADS s'interroge sur la nécessité ou non d'une délibération communale du fait de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU_i, conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme.
- **Page 31** : le service ADS attire l'attention sur l'absence de dispositions concernant d'éventuelles évolutions du logement existant, lesquelles ne sont pas prévues en l'état dans le règlement du PLU.
- **Page 32** : l'absence de CPT dans la zone UI peut porter atteinte à l'esthétique de l'entrée de ville.

- **Page 33** : il convient d'actualiser l'article L.123-1-5-6° du code de l'urbanisme lequel ne concerne pas le propos en question puisque ledit article porte sur les STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Aménagement Limité).
- **Page 33** : il convient de rectifier la référence à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme alors qu'il s'agit d'après le propos de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- **Page 34** : identifier les 6 sites par leurs références cadastrales et/ou leurs adresses postales.
- **Pages 34 à 48** : il serait opportun de préciser pour chacun des sites, la date (même approximative) d'arrêt d'exploitation agricole.
- **Pages 41, 43, 46** : dans le cadre d'une extension, préciser si la surface de plancher maximale de 200m² autorisée s'opère par enveloppe totale bâtie du tènement ou par volume ou par bâtiment.
- **Pages 41, 48** : la zone agricole étant par nature inconstructible, il serait opportun de limiter le nombre d'annexe par tènement.
- **Pages 41, 46** : la règle des annexes concerne celles créées après la date d'approbation du PLU, mais cela semble beaucoup trop restrictif (2013), il convient d'inclure dans le calcul l'ensemble des annexes du tènement.
- **Pages 43, 46** : il convient de conserver les possibilités d'extension limitée en zone agricole en conservant la phrase correspondante : « *En cas d'extension, la surface de celle-ci ne peut dépasser 30% de la surface de plancher existante.* ».
- D'une manière générale, la seule évolution des bâtiments à usage agricole identifiée comme pouvant faire l'objet de changement de destination interroge sur le devenir des autres bâtiments similaires non identifiés comme tel.
- De plus, les bâtiments repérés pour le changement de destination ne peuvent pas l'objet d'aménagement (fermeture de façade par exemple) car aucune disposition d'aménagement ne figure désormais dans le règlement du PLU, il en est de même pour la zone N (page 48).
- **Pages 44, 48** : il convient de supprimer la disposition suivante « *En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places de stationnement faisant défaut pourront être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, le constructeur faisant la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.* » car une telle disposition est déjà prévue par l'article R.431-26 a) du code de l'urbanisme. En outre afficher de telles possibilités même en zones A et N constituent un risque de stationnement inopinée sur d'autres tènements en zones A et N, voir même sur le domaine public.
- **Pages 46, 48** : clarifier la condition de création de stationnement pour les habitations existantes, car cela interroge sur l'occasion de demander une telle réalisation...
- **Pages 44, 48** : préciser que les stationnements perméables concernent uniquement les stationnements aériens, car cela pourrait induire que les garages ne soient plus autorisés.
- **Page 51** : rectifier l'article initial concernant le traitement des toitures lequel n'autorise explicitement pas les toitures terrasses dans le PLU actuellement en vigueur.
- **Page 52** : il convient de rappeler l'intérêt des talus pour la stabilité des terres, cette dernière est d'autant plus importante au regard des importants épisodes pluvieux récents.
- **Page 52** : il convient de supprimer le titre « *Composition des talus* » afin de ne pas porter à confusion l'application des règles relatives aux déblais-remblais générés par la construction ou l'aménagement du terrain.

- **Page 54** : indiquer la référence RAL du coloris beige doux.
- **Page 56** : il peut être opportun de nuancer la règle imposant le stationnement aérien perméable car en l'état une activité artisanale ou industrielle devrait également se soumettre à cette règle alors qu'il serait préférable en pareil cas de réaliser un stationnement imperméable avec un séparateur à hydrocarbures.
- **Page 56** : prévoir des places de stationnement pour le commerce car à défaut cela induit du stationnement sur le domaine public et potentiellement des conflits d'usage.
- **Page 57** : il est à souligner que tel que rédigé, la mutualisation des accès n'est qu'une possibilité et non une obligation. Pour rendre la règle plus contraignante il convient de rédiger « *Il devra, ainsi, être demandé une mutualisation des accès.* », sous réserve de l'avis du gestionnaire de voirie.
- **Page 62** : la nouvelle rédaction proposée de l'article Um 6 ne semble pas résoudre les difficultés d'application de la règle. Au contraire la non-réalisation d'une construction à la suite d'un permis d'aménager, rend trop hypothétique la réalisation de *l'effet de rue*. L'esprit de la règle ne serait dès lors pas respecté.
- **Page 63** : mettre en cohérence le titre « *coefficient d'emprise au sol* » avec la définition laquelle correspond à l'emprise au sol seulement. Il convient d'indiquer également la dimension maximale des débords de toiture à prendre en compte dans le calcul de l'emprise au sol.
- **Page 63** : il convient d'indiquer dans la définition du CPT qu'il s'agit de la proportion entre la surface de pleine terre et la surface du terrain d'assiette (plutôt que de *l'ensemble des parcelles* puisque le règlement du PLU s'oppose à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme).

2 / Document d'auto-évaluation

- **Page 7** : il convient de reporter sur le schéma : l'ensemble des zones Ah existantes. Or, en l'état ledit schéma n'en figure qu'une seule.
- **Page 8** : identifier les 6 sites par leurs références cadastrales et/ou leurs adresses postales.
- **Pages 14, 15** : le service ADS s'interroge sur la pertinence d'une OAP pour un secteur en cours d'urbanisation puisqu'un permis d'aménager a été autorisé à l'été 2023, et que plusieurs permis de construire sont en cours d'instruction. En outre il est fait mention que cette OAP imposera de l'habitat intermédiaire en forme urbaine, alors que ce n'est pas ce qui est projeté à ce jour.
- **Page 14** : à de nombreuses reprises le PLU comporte des confusions sur la terminologie entre typologie de logement, type d'habitat et catégorie de logement. Seul le type d'habitat rentre dans les termes de la mixité sociale.

3 / OAP

- **Pages 3 et 7** : à de nombreuses reprises le PLU comporte des confusions sur la terminologie entre typologie de logement, type d'habitat et catégorie de logement. Seul le type d'habitat rentre dans les termes de la mixité sociale.
- **Page 3** : l'illustration soulève une incohérence en mentionnant d'un côté que « *L'aménagement pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements* » alors même que l'état initial du secteur confirme la présence de l'ensemble des réseaux.
- **Page 4** : le service ADS s'interroge sur la pertinence d'une OAP pour un secteur en cours d'urbanisation puisqu'un permis d'aménager a été autorisé à l'été 2023, et que plusieurs permis de construire sont en cours d'instruction. En outre il est fait mention que cette OAP imposera de l'habitat intermédiaire en forme urbaine, alors que ce n'est pas ce qui est projeté à ce jour.
- **Pour l'OAP du centre**, clarifier le type d'OAP, s'il s'agit d'une OAP sectorielle ou d'une OAP de secteur d'aménagement sans règlement régie par l'article R.151-8 du code de l'urbanisme. Dans le premier cas les dispositions régissant l'aménagement du secteur devront être reporter dans le règlement du PLU, contrairement au second type d'OAP dont les règles devront être inscrites dans l'OAP selon l'article précité.
- **Page 7** : il convient de préciser les termes en faisant mention d'*alignement* plutôt que de *bord de chaussée*.
- **Page 7** : les stationnements prévus le long de la rue des Pachottes pour le programme de logement, devront être soumis à l'accord du gestionnaire de voirie au regard de la sécurité.
- **Page 7** : le règlement du PLU devra prévoir une disposition particulière concernant le CPT afin d'exonérer le projet d'une telle disposition.

4 / Règlement

- D'une manière générale il convient de clarifier le type d'OAP, s'il s'agit d'une OAP sectorielle ou d'une OAP de secteur d'aménagement sans règlement régie par l'article R.151-8 du code de l'urbanisme. Dans le premier cas les dispositions régissant l'aménagement du secteur devront être reporter dans le règlement du PLU, contrairement au second type d'OAP dont les règles devront être inscrites dans l'OAP selon l'article précité.
- Prévoir les objectifs de mixité sociale énoncés dans les OAP, en les reportant dans le règlement du PLU conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, car à défaut aucun pourcentage de logements sociaux ne peut être imposé aux projets de construction.
- **Page 3** : il convient de revoir la formulation pour les changements de destination en zone Nhr car cela concerne à priori le bâti existant quel qu'en soit sa destination originelle en vue de devenir une habitation par changement de destination. A contrario, il convient de reformuler si la présente interprétation n'est pas exacte.

- **Pages 7, 16, 25, 34, 39, 51, 60** : il est à souligner que tel que rédigé, la mutualisation des accès n'est qu'une possibilité et non une obligation. Pour rendre la règle plus contraignante il convient de rédiger « *Il devra, ainsi, être demandé une mutualisation des accès.* », sous réserve de l'avis du gestionnaire de voirie.
- **Page 8** : la nouvelle rédaction proposée de l'article Um 6 ne semble pas résoudre les difficultés d'application de la règle. Au contraire la non-réalisation d'une construction à la suite d'un permis d'aménager, rend trop hypothétique la réalisation de *l'effet de rue*. L'esprit de la règle ne serait dès lors pas respecté.
- **Page 10** : la rédaction concernant l'application du CES rend sa mise en œuvre confuse « *que le terrain d'assiette soit issu ou non d'une opération d'ensemble ou un lotissement.* » donnant ainsi un choix dans l'application.
- **Pages 10, 19, 28** : le service ADS attire l'attention sur la mention non pertinente que les surfaces des piscines ne créent pas de surface de plancher. Ce n'est pas le fait qu'une piscine ne crée pas de surface de plancher qui fait qu'elle n'est pas constitutive d'emprise au sol, car dans ce même sens un garage n'est pas constitutif de surface de plancher et pourtant il génère de l'emprise au sol.
- **Pages 11, 21, 54** : il convient de supprimer le titre « *Composition des talus* » afin de ne pas porter à confusion l'application des règles relatives aux déblais-remblais générés par la construction ou l'aménagement du terrain.
- **Pages 13, 22, 31, 69** : il convient de remplacer l'application du CPT au *terrain d'assiette* plutôt qu'*à la parcelle* pour clarifier la règle.
- **Pages 13, 23, 44** : le service ADS attire l'attention sur le fait que les places de stationnement dite vertes ne sont pas comptabilisables dans le calcul des espaces verts. Ainsi leur mention dans le paragraphe relatif aux espaces verts porte à confusion.
- **Page 13** : prévoir des places de stationnement pour le commerce car à défaut cela induit du stationnement sur le domaine public et potentiellement des conflits d'usage.
- **Pages 22, 30** : il peut être opportun de nuancer la règle imposant du stationnement aérien perméable car en l'état une activité artisanale ou industrielle devrait également se soumettre à cette règle alors qu'il serait préférable en pareil cas de réaliser un stationnement imperméable avec un séparateur à hydrocarbures.
- **Page 38** : il convient de ne pas nommer d'activités précises tels que *le magasin de producteur fermier*.
- **Page 38** : il convient de revoir la rédaction des articles Ui 1 et Ui 2 car il n'est pas possible que leur contenu soit identique.
- **Page 42** : l'article 11 ne fait pas mention de l'autorisation explicite des toitures terrasses contrairement aux règlements des autres zones du PLU.
- **Page 42** : il convient de supprimer le titre « *Composition des talus* » afin de ne pas porter à confusion l'application des règles relatives aux déblais-remblais générés par la construction ou l'aménagement du terrain. En outre l'article Ui 11 limite dans sa rédaction les mouvements de terrain à 1m contrairement aux autres zones du PLU bénéficiant de la modification du PLU.
- **Page 43** : il convient de préciser le calcul des places de stationnement selon l'arrondi supérieur ou inférieur.
- **Pages 50, 59** : dans le cadre d'une extension, préciser si la surface de plancher maximale de 200m² autorisée s'opère par enveloppe totale bâtie du tènement ou par volume ou par bâtiment.

- **Page 50** : il convient de conserver les possibilités d'extension limitée en zone agricole en conservant la phrase correspondante : « *En cas d'extension, la surface de celle-ci ne peut dépasser 30% de la surface de plancher existante.* ».
- **Page 50** : les bâtiments repérés pour le changement de destination ne peuvent pas l'objet d'aménagement (fermeture de façade par exemple) car aucune disposition d'aménagement ne figure désormais dans le règlement du PLU...
- **Pages 56, 64** : il convient de supprimer la disposition suivante « *En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places de stationnement faisant défaut pourront être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, le constructeur faisant la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.* » car une telle disposition est déjà prévue par l'article R.431-26 a) du code de l'urbanisme. En outre afficher de telles possibilités même en zones A et N constituent un risque de stationnement inopinée sur d'autres tènements en zones A et N, voir même sur le domaine public.
- **Page 56** : clarifier la condition de création de stationnement pour les habitations existantes, car cela interroge sur l'occasion de demander une telle réalisation...
- **Page 59** : il convient de basculer « *Toutefois, dans le secteur Nhr, l'extension des habitations existantes et la création d'annexes ne sont pas autorisées.* » à l'article N1 puisque cela régit une interdiction.
- **Page 63** : l'article 11 ne fait pas mention de l'autorisation explicite des toitures terrasses contrairement aux autres zones du PLU et il conserve l'orientation imposée du faîtage. En outre l'article Ui 11 limite dans sa rédaction les mouvements de terrain à 1m contrairement aux autres zones du PLU bénéficiant de la modification du PLU.
- **Page 65** : le règlement ne prévoit pas de dispositions pour le remplacement des plantations existantes supprimées...
- **Page 66** : indiquer la référence RAL du coloris beige doux.
- **Page 68** : mettre en cohérence le titre « coefficient d'emprise au sol » avec la définition laquelle correspond à l'emprise au sol seulement. Il convient d'indiquer également la dimension maximale des débords de toiture à prendre en compte dans le calcul de l'emprise au sol.
- **Page 70** : il convient de supprimer la définition de l'emprise au sol.

Nota bene : concernant la mise en place du périmètre d'étude pour l'aménagement du centre bourg, le service ADS s'interroge sur la procédure menée à savoir si elle respecte les formalités établies selon les articles L.421-1 et R.424-24 du code de l'urbanisme.