

ANNEXE A LA DELIBERATION PORTANT AVIS SUR LA REVISION DU PLU DE SAINT-SAMSON

Quelques aspects règlementaires à corriger/adapter/préciser :

Zones U et AU :

1. Les destinations et sous-destinations de constructions :

⇒ Dans le tableau listant les occupations ou utilisations du sol, trois statuts sont distingués : autorisé (« oui »), autorisé sous conditions (« SC ») et interdit (« non ») : lorsque le statut est « SC », il convient d'explicitier les conditions à l'autorisation de la destination de construction.

2. Les règles de prospect :

⇒ Il apparaît nécessaire de compléter la règle de recul par rapport aux voies en indiquant :

- Qu'elle ne s'applique pas aux changements de destination de constructions existante ni à l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle ;
- Qu'elle s'applique en tout point de la construction.

3. Espaces libres :

⇒ La règle libellée fixe un pourcentage minimum d'espace maintenu en pleine terre par unité foncière : il n'y a pas de règle pour les terrains dont la superficie est comprise entre 600 et 800 m². Il convient de remédier à cette lacune.

4. L'aspect des constructions :

⇒ Le terme « pouvoir adjudicateur », propre aux marchés publics, n'est pas approprié.

Zones A et N :

1. Les destinations et sous-destinations de constructions :

- ⇒ Les dispositions suivantes qui autorisent « *les extensions mesurées des constructions déjà existantes quelle qu'en soit la destination* » ainsi que « *l'hébergement et les gîtes sont autorisés sous réserve d'être réalisés dans les locaux existants à la date d'approbation du présent dossier de PLU et de ne pas être des locaux d'exploitations « légers » de type hangar en tôle* » sont illégales car contraires aux dispositions des articles L.151-11, L.151-12 et R.151-23 du Code de l'urbanisme et devront être supprimées ou, *a minima*, reformulées ;
- ⇒ Le terme « de plus » qui exprime une cumulation, en ce qui concerne les occupations et utilisations du sol autorisées en secteurs Ah et At devra être supprimé ;
- ⇒ S'agissant du secteur At, il est rappelé qu'une résidence mobile de loisirs en dehors des espaces dédiés définis à l'article R.111-42 du Code de l'urbanisme ne peut pas être autorisée ;
- ⇒ Les règles encadrant la construction d'extensions et d'annexes d'habitations sont à déplacer dans le secteur A ; de plus, la règle définissant le caractère limité de l'extension n'est pas cohérente avec celle figurant à l'article 2 du chapitre introductif en page 8 définissant la notion d'« extension mesurée ».

2. Les règles de prospect :

- ⇒ Pour la zone A, il est indiqué que « *toute construction devra être implantée à moins de 10,00 m de l'alignement des voies* » : il doit plus probablement s'agir d'une coquille : « à moins de » est à remplacer par « à plus de » ou par « à au moins » ;
- ⇒ La règle imposant un prospect de 10 mètres minimum par rapport aux limites séparatives de propriété peut se révéler très contraignante, pour ce qui est des annexes ou des extensions d'habitations.

3. Emprise au sol :

⇒ Pour le secteur NL : « *L'emprise générale des constructions admises est fixée à 70 m²* » et à reformuler par « l'emprise maximale des [...] ».