Rayol-Canadel sur Mer

Plan Local Urbanisme

4.1.1 Règlement

REMARQUES DE L'AARC

Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2018

Révision du PLU arrêtée par délibération du Conseil Municipal du.....1 décembre 2023

begeat

Des remarques ont été notées et nous demandons les points d'améliorations ou de précisions suivants:

- **Pages 10 et 11 :** ***Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones***

  Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité
  Pour conserver l'objectif du centre village à vocation résidentiel, il faudrait interdire les Hôtels et Autres hébergements touristiques dans les zones UA et UAa

  Article DC 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
  Quelques types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits que l'on pourrait ajouter :
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi N° 76 663 du 19 Juillet 1976, à l'exception de celles visées à l'article UA 2
  - Les antennes relais de télécommunication
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les parcs d'attractions
  - Les dépôts de véhicules

- **Page 12 :** ***Article DC2 . Limitations de certains usages et affectations des sols…***

  A la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an.
  Ce délai nous semble très court compte tenu des délais de procédure et d'assurance.

- **Page 13 :** ***Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

  Condition de mesure
  - Peut-on contraindre à avoir une vue du terrain naturel (permettant ainsi l'identification des éventuels cours d'eau, ruisseau, fond de vallon, …) avant travaux et demander obligatoirement un plan altimétrique détaillé, pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies lors du dépôt du permis de construire ?
  - Quid des demandes de surélévations ? Le PLU s'applique-t-il ?

- **Page 15 :** ***Article DC9 . Volumétrie***

  Les intentions sont bonnes mais au regard de la topographie de notre village et de la réalité du terrain ces stipulations seront difficiles à respecter et à mettre en œuvre.

- **Page 16 :** ***Excavation***

  Serait-il possible de les encadrer sur la partie profondeur ? Notamment pour éviter les risques déboulement/écroulement des terrains ? Eviter ainsi les impacts sur les alentours immédiat maison, route, répercutions diverses, ….

- **Page 16 :** ***Article DC 10. Hauteur***

  Il manque, pour nous, le schéma au cas où l'entrée se fait par le niveau Haut.
  Quelle règle de calcul applique-t-on dans ce cas ?
  Qu'en est-il du volume haut (rez-de-chaussée) au regard du volume bas (rez-de-jardin)

- **Page 17 :** ***Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

  Boîte aux lettres : prévoir la même règle d'encastrement que pour les coffrets

- **Page 17 et 18 :*****Article DC 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses***
  - Pour les toits plats et toitures sont autorisés dans les secteurs UAa et UB1 et ajouter : « doivent être végétalisés et accessibles uniquement pour leur entretien. »
  - Prescription des terrasses R+1 peu appropriée pour les maisons à R+1 qui ont leur accès principal à rez-de-chaussée posé sur un rez-de-jardin

- **Page 18 :** ***Panneaux photovoltaïques, thermiques et capteurs solaires***

  Les panneaux photovoltaïques posés à l'horizontal perdent 20 à 30% de leur efficacité. Dans le cas des terrasses plates, préconiser que l'arase supérieure des panneaux photovoltaïques soit inférieure à l'arase de l'acrotère.

  Les tuiles photovoltaïques/solaires type Techtile sont-elles autorisées ?

Gouttière :

- Toutes les formes sont-elles autorisées ? (i.e. Nantaise, anglaise)
- Ne pas interdire les gouttières en PVC (sujet par ailleurs remonté jusqu'au Sénat qui a statué contre l'interdiction des matériaux dans les PLU), mais plutôt se focaliser sur l'harmonisation des couleurs avec le bâti et l'aspect extérieur.
- Attention aux matériaux composites qui arrive sur le marché
- Une gouttière en zinc, cuivre, aluminium n'est pas forcement adapté en termes de colorimétrie

- **Page 19 :** ***Article DC 12. Façades***

  Il est dommageable de se condamner la possibilité de construire des « maisons passives ou à énergie positive » induites par les nouvelles règlementations thermiques et donc la possibilité de mise en œuvre de façades innovantes. Pompe à chaleur / climatisation

- **Page 19 :** ***Article DC 13. Éléments et ouvrages en saillie***

  Antennes paraboliques : l'implantation en toiture, ou en façade est interdite. On les pose où ? Ne serait-il pas préférable de préconiser plutôt que les antennes paraboliques doivent être masquées des vues depuis la voie publique.

  Les pompes à chaleur (45 dB à 65 dB) et les climatisations sont une source de nuisances sonores et vibrations importantes, peut-on encadrer ce point ? Obliger la mise en place d'un dispositif anti-bruit ?

- **Page 20 :** ***Article DC 14. Ouvertures***

  Fenêtres : aucune réglementation, certaines communes du golfe ont mis quelques contraintes pour éviter certains abus type maison totalement vitrée sur plusieurs façades.

- **Page 20 :** ***Article DC 15. Clôtures***

  Pour les clôtures grillages sans muret les césures de 10 cm ou vide de plus de 10 cm de haut sont relativement incompatibles avec les défenses « sangliers » réalisées pour renforcement des clôtures en partie basse.

- **Page 23 :** ***Article DC 17 (DC 6 et DC 7)***

  En regard des contraintes de ces articles disposer d'une cartographie complémentaire concernant :

  - les ruisseaux et cours d'eau
  - les points de sources naturelles
  - les vallons
  - les canaux existants

- **Page 23 :** ***Article DC 18. Éclairages***

  Proscrire les éclairages vers le haut condamne des « mises en valeur » d'arbre dans les jardins.
  Il est à noter pour la topographie du village qu'un éclairage tel que préconisé sur le schéma peut être tout aussi nuisible pour la maison qui se situe en contrebas.

- **Page 25 :** ***Article DC 21. Accès***

  Aucun accès ne pourra être accordé sur la voie verte. Que se passe-t-il pour les maisons actuelles qui ont leurs accès sur la voie verte, vendues et transformées qui nécessiteraient un dépôt de permis de construire.