Nouveau PLU
Bulletin n° 12
2019 – semaine 10

Agenda

Comité PLU – Les 1er et 3e mercredis de chaque mois, à 20h30, ou à 18h30 quand le bureau d'études est présent. Les dates peuvent varier en fonction des impératifs de la procédure.

Retour sur...

L'atelier règlements du 18 janvier 2019

Introduction

Le bureau d'études rappelle succinctement la démarche d'élaboration du PLU. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme se trouve aujourd'hui dans sa phase réglementaire.

L'atelier participatif de ce jour vise à préciser le contenu du règlement avec les habitants de la commune sur trois thématiques précises :

- le cadre de vie : qualité paysagère et architecturale, patrimoine bâti
- les énergies renouvelables : nature, implantation, dimensionnement, mutualisation
- l'économie : commerces, coopérative, etc.

Rappel du contexte réglementaire

Le bureau d'études rappelle que la partie réglementaire du PLU se compose de trois pièces :

- **le plan de zonage**, sur lequel apparaissent les zones urbaines (U)[1], les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles, (A) et les zones naturelles (N)[2]
- **le règlement écrit**, qui précise les règles attenantes à chaque zone (implantation des constructions, destinations autorisées, etc.)
- **les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, qui ciblent des secteurs spécifiques pour leur attacher un plan d'aménagement

Le règlement écrit du PLU a fait l'objet d'une modernisation législative, entrée en vigueur le 1er janvier 2016. Alors qu'il se déclinait en 16 articles avant cette date, il s'organise désormais en trois grandes entrées thématiques :

- **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**, autrement dit *« Que puis-je construire et où ? »*
- **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères** : *« Comment dois-je dimensionner ma construction ? Quelle réglementation pour les espaces non bâtis (clôtures, jardins, etc.) ? »*
- **Équipements et réseaux,** soit la desserte par les voies, l'eau potable, l'assainissement et, plus récemment, la téléphonie mobile et la fibre

Le diaporama projeté lors de ce rappel est disponible sur ayn.fr/nouveauplu.

Suite à cette introduction, les participant·e·s sont réparti·e·s en tables thématiques.

La synthèse des discussions et propositions est présentée pages suivantes, par table.

1 – Les zones U peuvent être déclinées en Ue à vocation économique, Ueq à destination des équipements publics
2 – Les zones A et N peuvent être déclinées sur un secteur restreint en At et Nt à vocation touristique si un projet est identifié

Table n° 1 – Cadre de vie

Propositions des habitant·e·s	Remarques lors de la restitution
Définir des reculs suffisants aux constructions (voies, limites) afin de préserver les vues et limiter les vis-à-vis.	
Restaurations : respecter l'architecture du bâti initial, éviter les teintes vives (sauf sur les huisseries), être en harmonie avec les constructions voisines.	Plusieurs habitant·e·s posent la question des matériaux qui seraient éventuellement interdits (béton par ex.). Le bureau d'études précise qu'il est interdit de proscrire des matériaux précis dans le règlement. L' « harmonie » permet de définir une proximité des matériaux choisis avec les constructions voisines en termes d'aspect (mat, bois, lasuré, etc.) et de teintes (beiges, bruns, couleurs vives, etc.). Autrement dit, le béton, s'il est intégré avec harmonie dans l'environnement bâti, peut être autorisé.
Nouvelles constructions : être en harmonie avec les constructions voisines, réaliser des extensions dans le prolongement du bâtiment principal (aspect, matériaux).	
Façades : réglementer la proportion de bardage bois dans les nouvelles constructions et imposer le bardage vertical.	Plusieurs habitant·e·s font remarquer qu'imposer le bardage bois revient à adresser un coût supplémentaire aux pétitionnaires. Toutefois, il est possible de réglementer le bardage bois si et seulement si le pétitionnaire souhaite en apposer sur sa façade.
Façades : réglementer les volets et les stores roulants ?	
Hauteur : limiter la hauteur au Chef-Lieu (R+1+C soit environ 9 m), et l'étendre sur toute la commune ?	Plusieurs habitant·e·s posent la question du calcul de la hauteur. Le bureau d'études précise que la hauteur est généralement déterminée à partir du point le plus bas du « sol naturel », c'est-à-dire le sol avant travaux et à la date d'approbation du PLU, jusqu'à l'égout de toiture. Il est également possible de déterminer une « hauteur maximale », qui part de ce point bas et va jusqu'au point le plus haut de la construction (en général la ligne de faîtage).
Toitures : imposer un minimum de 2 pans (excepté pour les constructions annexes accolées au bâtiment principal), respecter la pente initiale en cas de restauration, choisir des teintes en harmonie avec les constructions voisines.	Sujet abordé sur deux des trois tables. Le bureau d'études rappelle lors de la restitution que les toitures-terrasses ne peuvent pas être interdites par le règlement. Cependant, elles peuvent être réglementées (imposer la végétalisation par ex.).
Clôtures : autoriser les clôtures mais les harmoniser en fonction du bâtiment principal et des constructions voisines.	
Clôtures : favoriser les essences locales (haies), éviter les clôtures en PVC.	
Clôtures : restreindre la hauteur des clôtures à moins de 2,00 m.	La hauteur maximale exacte reste à définir.

Table n°2 – Énergies renouvelables

Propositions des habitant·e·s	Remarques lors de la restitution
Autoriser l'isolation extérieure mais réglementer le choix des matériaux et des couleurs.	
Encourager l'installation de panneaux solaires et photovoltaïques mais garantir leur bonne intégration au bâti et au paysage.	Les habitant·e·s font remarquer que d'autres dispositifs de « faible consommation » existent, et qu'il faudra également en tenir compte : géothermie, chauffage mutualisé, récupérateurs d'eau de pluie, etc.
Imposer un chauffage mutualisé lors de la construction de plusieurs logements sur un même tènement.	
Imposer la réalisation de récupérateurs d'eau pluviale pour les nouvelles constructions.	
Encourager les dispositifs de méthanisation et liés à la biomasse dans les exploitations agricoles.	Plusieurs habitant·e·s font remarquer que les dispositifs de méthanisation impliquent d'avoir de la matière sèche (ex. : maïs), et que cela peut ne pas s'avérer rentable si les agriculteurs voient leur temps de travail augmenter pour produire cette matière sèche. D'autre part, le territoire est peu propice à l'accumulation de matières sèches autres (bois, etc.) Cependant, il est noté qu'une action supra-communale pourrait aboutir à la mise en place de dispositifs de méthanisation et de biomasse, mais que ces actions dépassent le cadre du PLU.
Réglementer la construction des « abris-bois ».	
Réglementer l'orientation des bâtiments et les ouvertures pour maximiser les apports solaires.	
Remettre des haies (coupe-vent) sur le territoire communal.	

Table n°3 – Économie

Propositions des habitant·e·s	Remarques lors de la restitution
Obliger les bâtiments agricoles à adopter un bardage bois (tout ou partie).	Les remarques des habitant·e· rejoignent celles qui ont été faites précédemment, concernant l'obligation d'adopter le bardage bois. Pour les agriculteurs, le bardage bois représente un surcoût. Toutefois, le bureau d'études explique qu'il est possible, dans un objectif d'intégration paysagère, d'imposer le bardage bois sur une partie du bâtiment (sur le haut, ou sur la partie située dans un cône de vue par ex.).
Créer une zone Ue pour la coopérative • **stationnement** • **un seul bâtiment divisé en lots (max. 300 m²)** • **limité à R+0 (9 m)** • **toiture à deux pans, 50 à 70 %** • **autoriser l'extension (terrasse par ex.)**	Le bureau d'études indique qu'il est impossible, dans le cadre du règlement, d'obliger le pétitionnaire à réaliser un nombre défini de bâtiments (sauf dans le cadre d'une OAP). Cependant, plusieurs habitant·e·s font remarquer qu'au vu de la configuration du site, il sera difficile d'y construire plus d'un bâtiment.
Réglementer la mixité fonctionnelle au Chef-Lieu (commerce, artisanat, etc.).	Les habitant·e·s souhaitent autoriser la diversification de l'activité agricole (camping à la ferme, vente de produits, hébergement, etc.).
Autoriser l'activité libérale et le petit artisanat dans toute la commune.	Le bureau d'études indique qu'il est impossible d'autoriser ou d'interdire des activités économiques spécifiques. Par exemple, il est impossible d'autoriser l'installation d'une boulangerie tout en interdisant celle d'un garage, ces deux activités faisant partie de la même sous-destination « artisanat et commerce de détail ». Toutefois, les élu·e·s ont à leur disposition un panel de règles permettant de réglementer la surface des constructions, leur hauteur, etc., et ainsi, d'influencer l'installation ou non de certaines activités. Le critère de la nuisance est également déterminant pour refuser certains projets, notamment dans le Chef-Lieu.
Développer le tourisme : • **permettre l'installation d'un foodtruck au Banchet, avec un espace de stationnement dédié** • **autoriser l'hébergement insolite** • **définir un STECAL (secteur de taille et de capacité limités) ?**	Le bureau d'études indique que la création d'un STECAL implique que le projet soit suffisamment précis (surface des constructions, nature de l'activité, etc.). Si un tel secteur n'est pas inscrit dans le document d'urbanisme en cours d'élaboration, alors sa création future impliquera a minima une évolution du document d'urbanisme en vigueur. Concernant l'hébergement insolite, la réglementation est très variable sur le sujet. Le bureau d'études précise qu'il interrogera la réglementation possible à ce sujet et rédigera une proposition de règlement qui sera avisée par le Comité PLU.

Conclusion

Le bureau d'études et le Maire remercient toutes les personnes présentes d'avoir participé à cet atelier.

Pour donner suite aux nombreux échanges et aux propositions émises par les habitant·e·s, le bureau d'études proposera une traduction réglementaire plus précise au Comité PLU dans les réunions à venir.

Compte-rendu établi par le Cabinet VERDI