



Commune de Biviers

Compte-rendu de l'atelier de concertation du 26 mai 2016

Modalités de mobilisation pour l'atelier

Pour inviter les habitants à participer à l'atelier, la commune a réalisé différents supports de communication :

- Tract d'information dans toutes les boîtes aux lettres
- Affiche A4 sur les panneaux d'affichage municipaux (22)
- Affiche A3 sur le panneau d'affichage officiel devant la Mairie
- Annonce et article sur le site internet de la commune (agenda, actualités, PLU)
- Annonce atelier dans le Biv'actus

Organisation de l'atelier

36 inscrits au départ
3 personnes excusées
5 absents
28 personnes présentes

La soirée s'est déroulée en 3 temps :

- Accueil des participants par M. le Maire
- Présentation du déroulement de la soirée
- Travail en groupe complet sur les principes du futur règlement (support PPT projeté lors de l'atelier avec échanges avec les participants)

Thématiques abordées lors de l'atelier

Thème 1 : volumétrie et implantation des constructions

- Coefficient d'emprise au sol
- Retrait par rapport aux limites séparatives
- Limitation de la hauteur des bâtiments

Thème 2 : qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

- Espace vert au sein des parcelles
- Charte des couleurs
- Matériaux de clôtures

Thème 3 : stationnement

- Quelle règle adopter ?

Synthèse des échanges

A l'occasion des échanges, on constate que les participants sont partagés sur la question du **coefficient de l'emprise au sol**. Certains signalent que ce coefficient doit s'adapter à la surface des parcelles alors que d'autres en revanche pensent qu'un coefficient entre 20 et 25% semble correspondre au contexte de la commune.

Sur **la question du retrait** en limite de propriété, des participants ont argumenté en faveur d'une implantation en limite notamment dans l'idée de libérer de l'espace vert à vivre sur les parcelles. Dans cette même réflexion, certains ont indiqué qu'une implantation en limite pour les bâtiments annexes type garage pouvait être une bonne idée. Pour certains, il faut garder un retrait pour garantir des bons rapports avec le voisinage et éviter les fronts bâtis sur rue dans les projets d'ensemble.

Concernant **la hauteur des bâtiments**, la règle actuelle de 8 mètres semble convenir à de nombreux participants pour les constructions avec toit traditionnel (2 ou 4 pans). Pour les toits terrasses, les participants souhaitent que la hauteur soit inférieure aux 8 mètres.

Sur **les espaces verts**, le maintien d'un pourcentage **de 50% sur les parcelles** comme actuellement semble convenir aux participants. Les habitants ont plus discuté sur la gestion des eaux de ruissellement au sein des parcelles.

Sur la **charte des couleurs**, il y a eu peu d'échanges. Les participants font toutefois observer qu'il faut maintenir une certaine harmonie sur la commune. Concernant **les clôtures** les avis divergent, certains souhaitant que l'on soit assez strict sur les matériaux alors que d'autres en revanche souhaitent que l'on permette plus de diversité notamment pour répondre à des préoccupations de budget.

Enfin, pour **le stationnement**, la règle actuelle semble convenir. Les échanges ont plutôt porté sur le stationnement dans les projets d'ensemble.

Compte-rendu des échanges

Thème 1 : volumétrie et implantation des constructions

→ Coefficient d'emprise au sol

Remarque 1 : quelle seront les surfaces minimum des parcelles ?

Remarque 2 : avec une parcelle de 500m² et une emprise au sol de 25%, on ne peut vraisemblablement pas construire.

Remarque 3 : sur le secteur des Plantées, la densité et le retrait sont assez équilibrés. Ce secteur est agréable à vivre. Peut-être peut-on s'en inspirer pour fixer les règles d'emprise au sol et de retrait ?

Remarque 4 : il est difficile de réfléchir à une emprise au sol généralisée car cela dépend avant tout de la forme du terrain. Cette question constitue un premier blocage. Si le terrain est tout en longueur et que l'on doit respecter une emprise au sol de 25% cela semble compliqué.

Remarque 5 : 25% d'emprise paraît réalisable sur 750m² de parcelle mais difficilement possible sur un terrain plus petit.

Remarque 6 : n'est-il pas possible de proposer un coefficient d'emprise au sol en fonction des secteurs de la commune et aussi en fonction de la taille de la parcelle ?

Remarque 7 : il serait préférable de garder 10% d'emprise au sol pour les grandes parcelles.

Remarque 8 : au sein d'une même zone, est-il possible de règlementer pour obtenir un coefficient d'emprise au sol de 30% sur les petites parcelles et de 25% sur les grandes parcelles ?

Remarque 9 : peut-on obtenir la règle avancée par la DDT concernant la suppression de l'article 5 ?

→ **Retrait par rapport aux limites séparatives**

Remarque 1 : pourquoi ne pourrait-on pas se mettre en limite de propriété notamment pour implanter des bâtiments annexes comme un garage avec certes une hauteur limitée ?

Remarque 2 : sur la question du retrait, il paraît nécessaire d'apporter des règles différentes pour les petites parcelles car cela contraint trop l'implantation.

Remarque 3 : est-ce que les projets immobiliers sont soumis aux contraintes du retrait ? Car il semble que les retraits ne permettent pas toujours d'optimiser l'aménagement des parcelles. Si l'on construit en limite on peut dégager plus d'espace vert pour les résidents.

Remarque 4 : pour les grands projets comme celui du Hauts des Evêquaux, cela ne paraît pas judicieux de construire en limite car cela va générer un front bâti peu esthétique.

Remarque 5 : peut-on imaginer que l'on autorise la construction en limite que sur une seule longueur du terrain et que pour le reste de la parcelle on applique un retrait ?

Remarque 6 : est-ce que sur un terrain déjà construit les règles de retrait et d'emprise au sol s'appliquent ?

Remarque 7 : la construction en limite peut être positive sur un grand projet d'ensemble, notamment pour dégager des espaces verts plus importants, mais cela ne se justifie pas pour les particuliers.

→ **Limitation de la hauteur des bâtiments**

Remarque 1 : la hauteur de 8 mètres pour un toit traditionnel paraît adaptée. En revanche, il faut qu'elle soit moins élevée pour un toit terrasse.

Remarque 2 : tous les terrains ne doivent pas être concernés par la règle du R+1. Par exemple, si l'on réfléchit à la construction d'une maison seniors, on peut élever le bâtiment à condition que cela soit harmonieux.

Remarque 3 : concernant les bâtiments existants, n'aurait-on pas intérêt à autoriser les constructions plus hautes que 8 mètres plutôt que de favoriser l'étalement ? Cela permettrait de conserver plus d'espace vert sur les parcelles.

Remarque 4 : aller au-delà de 8 mètres de hauteur pour les bâtiments ? Est-ce que l'on veut cela pour Biviers ?

Remarque 5 : pour les toits terrasses la hauteur doit être limitée.

Remarque 6 : ne peut-on pas réglementer la hauteur des arbres ?

Remarque 7 : il faut penser à mettre au sol les climatiseurs et les panneaux solaires.

Remarque 8 : comment calcule-t-on la règle du R+1 ? Comment l'applique-t-on pour les maisons en demi-niveaux ?

Remarque 9 : il faut autoriser la végétalisation des toits terrasses.

Remarque 10 : dans le cadre des grands projets ne pourrait-on pas imposer des études géo-techniques ?

Remarque 11 : concernant la question des espaces verts au sein d'une parcelle, plutôt que d'imposer un pourcentage difficilement contrôlable, ne pourrait-on pas régler de façon fiscale cette question ?

Thème 2 : qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

→ Espace vert au sein des parcelles

Remarque 1 : quelle est la finalité d'imposer un pourcentage d'espace vert au sein des parcelles ? L'idée est de garantir la présence d'un sol perméable ?

Remarque 2 : c'est important de conserver un pourcentage de 50% d'espace vert au sein des parcelles pour que notre commune conserve un caractère rural.

Remarque 3 : est-ce que l'on peut imaginer de régler la récupération des eaux pluviales au sein de PLU ?

→ Charte des couleurs

Remarque 1 : il serait bien d'avoir une charte des couleurs pour garder un ensemble harmonieux sur la commune.

Remarque 2 : comment se fait-il qu'un permis de construire ait été autorisé pour une maison dont le contre-plaqué est encore apparent ?

→ Matériaux de clôtures

Remarque 1 : les petites murettes qui soutiennent les clôtures en grillage sont inesthétiques. Pourquoi ne pas imaginer de les enterrer ?

Remarque 2 : les murets servent parfois au soutènement, donc il n'est peut-être pas judicieux de les enterrer.

Remarque 3 : quelle est la hauteur maximale d'un mur de séparation ?

Remarque 4 : il faudrait interdire l'utilisation du grillage torsadé.

Remarque 5 : le grillage torsadé a l'avantage d'être solide.

Remarque 6 : il faut interdire les brises vues verts et les palissades en bois.

Remarque 7 : pourquoi interdire ce type de protection, elles ne sont pas trop onéreuses et permettent de se protéger du vis-à-vis avec les voisins. On doit laisser l'opportunité à chacun de gérer cela en fonction de son budget.

Remarque 8 : il existe aujourd'hui des palissades bois ou plastiques très jolies, il ne faut pas être trop strict.

Remarque 9 : il faudrait implanter les haies d'arbres de façon à ce qu'elles camouflent le grillage.

Remarque 10 : le mur du domaine des Lions devrait être classé mur remarquable.

Thème 3 : stationnement

→ Quelle règle adopter ?

Remarque 1 : pour la question du stationnement, pourquoi ne pas réfléchir sur la notion de surface acquise ? C'est-à-dire prévoir une place de stationnement pour 50m², et dès 1m² de surface supplémentaire passer à 2 places.

Remarque 2 : il faut éviter de construire de nouveaux logements sur la commune car bientôt il sera difficile de se garer et de circuler.

Remarque : dans les projets d'ensemble, il faut penser à un pourcentage de stationnements pour les visiteurs.

Remarque 3 : ne peut-on, pour les logements collectifs, penser à mutualiser le stationnement ?

Remarque 4 : aujourd'hui, pour l'implantation des portails, il faut un retrait de 5m. Si l'on possède une ouverture automatique sur son portail ne pourrait-on pas supprimer cette règle ?

Remarque 5 : va-t-on imposer dans le PLU des stationnements pour les vélos ?

Remarque générale

Remarque 1 : un participant fait observer qu'en tant que particulier il est privé de construire à Biviers alors qu'on favorise les promoteurs.

Remarque 2 : une participante s'interroge sur le devenir de la commune et souhaite qu'à travers le PLU, on ait une vision d'ensemble et d'avenir.