



Commune de Saint-André-sur-Vieux-Jonc

Révision du PLU

Compte-rendu de la réunion n°12 – Mercredi 16 Octobre 2024

Personnes présentes

Mr Bernard Quivet, maire
Mde Véronique Molard Parizot, adjointe à l'urbanisme
Mde Christine Piotte, 1^{ère} adjointe
Mr Jean Marc Favier, 2^{ème} adjoint
Mr Bridon Bernard, 4^{ème} adjoint
Mde Nathalie Baudet, conseillère municipale
Mr Jean-Louis Moissonnier, conseiller municipal
Mde Magalie Gracio, conseillère municipale
Mde Claire Genaudy, ADIA

Objet de la réunion

Présentation des premières corrections apportées au zonage et présentation des règles d'aspect extérieur des constructions.

Les documents présentés durant la réunion seront transmis avec le compte rendu.

Zonage et prescriptions graphiques

- La logique de tracé des zones A et N sera systématisée afin de pouvoir justifier les choix de la commune auprès des personnes publiques associées de la manière la plus claire possible. L'ensemble des grands boisements seront classés en zone N et l'ensemble des terrains cultivés en zone A. Ces zones A et N auront un indice « co » lorsqu'elles sont positionnées sur des corridors ou réservoirs de biodiversité.
- Il est proposé au bureau d'études environnement reflex qui travaille sur le PLU de venir lors de la prochaine réunion pour présenter le tracé des zones A et N ainsi que les choix qui le sous-tendent.
- La Chambre d'Agriculture de l'Ain a été interrogée sur plusieurs points réglementaires, dont la nécessité de réaliser des STECAL pour les exploitants souhaitant créer des gîtes ou structures d'hébergement touristique. Elle a répondu qu'il n'y avait jusqu'à présent pas eu de demandes de créations sur le département, juste des demandes d'extensions, et qu'en conséquence elle n'avait pu se forger de doctrine à ce sujet et considérerait les demandes au cas par cas. Il est donc décidé de maintenir le STECAL sur le terrain du projet « terre de rêve » afin que la Chambre d'Agriculture puisse se positionner lors de la prochaine réunion de présentation aux personnes publiques associées.
- Il est précisé que les anciens bâtiments agricoles ayant dans leurs volumes à la fois des parties d'habitations et des parties de granges peuvent être inscrits dans leur totalité en changements de destination en zones A et N à condition que les surfaces de granges soient beaucoup plus faibles que les surfaces consacrées à l'habitation.
- Il est précisé que seuls les bâtiments identifiés sur le plan de zonage sont autorisés à changer de destination. Ainsi, si des constructions agricoles (hangars métalliques, stabulations...) sont situées sur le même terrain qu'un bâtiment ayant changé de destination pour devenir une habitation, elles conservent malgré tout leur destination d'exploitation agricole et ne peuvent être transformées en annexes à l'habitation à moins qu'elles n'aient également été identifiées comme changements de destination possibles.
- Pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N, il est recommandé d'ajouter des critères supplémentaires à ceux listés par la Chambre d'Agriculture de l'Ain (aucune activité agricole depuis plus de 10 ans, emprise au sol d'au moins 60m², proximité des réseaux et de la défense incendie, caractère patrimonial...).
- Le recensement et la préservation au PLU des éléments de petit patrimoine situés sur le domaine privé (puits, fours...) permettent de soumettre leur destruction à une autorisation préalable et ainsi de tenir informée la mairie des intentions des propriétaires.

Règles d'implantation des constructions

- La rédaction des règles d'implantation des constructions par rapport au domaine public sera adaptée pour permettre une plus grande souplesse.
 - **rédaction actuelle** : « les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait de plus de X m par rapport au domaine public ».
 - **nouvelle rédaction** : « les constructions seront implantées dans une bande de 0 à X m à partir du domaine public ».

En outre il sera précisé que les débords de toiture ne sont pas pris en compte dans les règles d'implantation lorsqu'ils sont inférieurs à 40cm.

Règles d'aspect extérieur des constructions – adaptation au terrain naturel

- La commune compte limiter au maximum les déblais-remblais sur les terrains, notamment à proximité des limites séparatives où ils imposent la réalisation de murs trop élevés. Cependant, dans le cas de terrains qui présentent des pentes descendantes à partir du domaine public, elle souhaite autoriser des remblais permettant de positionner le point bas de la construction au niveau de l'altitude du domaine public afin d'éviter d'éventuelles inondations. En conséquence le règlement :
 - Imposera le maintien de l'altimétrie du terrain naturel en limites séparatives.
 - Limitera les hauteurs des remblais-déblais en fonction de la pente du terrain (avec des seuils à 5% puis 10% de pente).
 - Interdira les remblais-remblais situés à une distance supérieure à 5m de la construction.
 - Encadrera la hauteur et l'aspect des murs de soutènement.
 - Définira le point bas de l'altimétrie du terrain au niveau de l'altimétrie du domaine public dans le cas de terrains qui présentent des pentes descendantes à partir du domaine public.

Règles d'aspect extérieur des constructions – clôtures

- La hauteur des clôtures sera limitée à 1,6m mais des hauteurs différentes pourront être admises en limite du domaine public afin de s'adapter aux clôtures existantes dans la rue.
- Les clôtures constituées de placages ou de bâches ont un fort impact sur le paysage urbain et la commune souhaite les interdire en limite du domaine public. Cependant, elle souhaite autoriser d'autres solutions peu onéreuses pour les pétitionnaires comme les grillages recouverts de plantes grimpantes.

Règles d'aspect extérieur des constructions – toitures

- Les zones UAa et UAb imposeront des toitures débordantes sauf pour les constructions dont le pignon est implanté à l'alignement du domaine public et les projets faisant preuve d'une recherche architecturale.

Règles d'aspect extérieur des constructions – façades

- Le seuil de 30m de longueur à partir duquel le traitement des façades devra faire l'objet d'un séquençage sera augmenté car les fermes anciennes sur la commune ont souvent déjà une longueur de façade supérieure à 30m.

Règles d'aspect extérieur des constructions – intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables

- Les panneaux solaires intégrés à la toiture seront interdits. Seuls les panneaux superposés seront autorisés avec un dépassement maximum de 20cm.

Prochaines réunions

- Mercredi 20 Novembre 2024 / travail sur le tracé des zones A et N et prescriptions protégeant le patrimoine végétal.