

Réflexions sur le règlement issu du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

Nous avons déjà diffusé sur notre site un échange de correspondance avec le Président du Syndicat Intercommunal « Griselles-Chevannes-Chevry sous Le Bignon-et Le Bignon- Mirabeau » concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). Le texte que nous présentons est une analyse limitée destinée à faire ressortir du texte réglementaire les principaux points concernant la préservation du bâti et de son caractère ; il ne constitue pas une synthèse des nouvelles règles d'urbanisme local.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, un **nouveau règlement d'urbanisme** a été rédigé par le bureau d'étude ECMO, cabinet d'ingénierie urbaine implanté à Villemendeur. Tous les détails sont dans le fichier **Règlement** que l'on peut consulter sur le site Internet de la commune de Griselles (www.griselles.fr).

- **La surface minimale de constructibilité retenue est de 1000m², en dehors de tout assainissement collectif [art 5-1] :** la seule commune en disposant étant celle du Bignon Mirabeau depuis le 5 février 1999, le règlement ne se prononce pas sur la surface minimale de constructibilité dans ce cas précis. Les seules dispositions relevées dans la note technique (II), concernent la capacité de fonctionnement du réseau d'assainissement mis en place par cette commune et utilisé à 50% de sa capacité, ce qui laisse une large latitude à la commune ...

- **Une hauteur maximale des constructions (hors cheminée) a été fixée à 10m.** [art 10-2].

- **Aspect extérieur des constructions :** un travail de cohésion et de sauvegarde d'une identité patrimoniale a été fait en excluant pour les enduits de ravalement, des « couleurs criardes » ainsi que le blanc pur et les bardages en tôles [art11-2]. Il est recommandé de faire utilisation de « matériaux identiques ou similaires à l'existant » et pour toute construction nouvelle, de choisir des enduits de ravalement de « nuances claire, de blanc cassé, beige ou ocre beige ».

Une souplesse est accordée semble-t-il, pour tout bâtiment inférieur à 10m², pour lesquels il n'a pas été fixé de règles [art 11-2-3]. On souligne cependant qu'il faut une « harmonie avec le bâtiment principal ».

Le règlement se borne à demander de privilégier les matériaux d'aspect naturel « brique, pierre, enduit, bois, etc. ». On peut regretter l'abandon d'une exigence de parements de briques en encadrement extérieur des portes et fenêtres, qui caractérisent les maisons anciennes du Gâtinais.

- **Les toitures :** on y impose des tuiles plates et des ardoises pour les communes de Griselles, Chevannes et Bignon Mirabeau [art 11-3-1], on y retient seulement la tuile plate pour Chevry-sous-Le Bignon. Toitures à 2 pans, avec pentes de 35° à 45° [art 11-3-2], avec un minimum de 25° pour les appentis accolés (rien n'est dit pour les constructions inférieures à 10m²).

- **Les ouvertures :** les seules lucarnes autorisées, dites « jacobine », « capucine » et « meunière » (art 11-4). Sont interdits, les « chiens assis », « chien couché », lucarne pignon, lucarnes rentrantes, en guitare, à demi-croupe, « normande », en trapèze, à joue galbée, à gâble et « œil de bœuf » en zinc façonné et lucarne fronton.



Extrait du règlement : schéma des lucarnes autorisées ou interdites (barrées)

- **Les Clôtures :** interdiction de murs pleins pour limites séparatives. Sur rue, les seules clôtures autorisées seront : grillage doublé de haie (hauteur maximale 1.60m) ou mur de 80 cm avec élément de clôture, excluant les ajourés de béton. Une interdiction de murs pleins sur rue, sauf pour la zone Ua (qui correspond à l'ancien village), centre ancien des communes du Bignon Mirabeau et de Griselles, avec une hauteur maximale de 1.80m.

Divers points :

1) Il n'est pas fixé de COS dans le règlement, déterminant la quantité de construction admise sur une même propriété foncière en fonction de sa superficie. Ne pas en prévoir, laisse place à une possibilité de densification des surfaces...

Rappelons que le coefficient d'occupation des sols ou COS détermine la quantité de construction admise sur une propriété foncière en fonction de sa superficie. Par exemple, sur un terrain de 1 000 m², dont le règlement prévoit un COS maximal de 0,4 on peut construire jusqu'à $1\ 000\ m^2 \times 0,4 = 400\ m^2$ de surface de plancher.

2) L'intégration des énergies renouvelables [art U15] ne fait l'objet que d'une seule ligne ! Dans les paragraphes concernant l'aspect extérieur des constructions, des phrases comme « *à condition d'une bonne intégration dans leur environnement* », peuvent permettre de faire selon le goût de chacun et devraient être précisées. On peut regretter que cette disposition n'encadre pas suffisamment ces nouvelles technologies dans le paysage rural...

3) En zone agricole, [zone A], les bâtiments à usage agricole identifiés au plan de zonage par une étoile(*), bénéficient d'une possibilité de changement de destination en habitation) à la condition d'une « intégration satisfaisante au bâti existant » ainsi que pour le secteur bâti, en zone agricole [zone Ah].

4) On permet une adaptation, réfection ou extension de constructions dans les zones naturelles [zone N] les bois en particuliers, semble-t-il pour des activités uniquement liées au tourisme...

En conclusion,

On peut se satisfaire d'avoir un règlement un peu plus étoffé que ne l'était celui de l'ancien POS, qui soulignait cependant déjà « la typologie locale », avec une insuffisance des restrictions en matière de matériaux de façade, ne retenant que la seule exigence de couleur d'enduit qui devait tenir compte de « l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région », excluant seulement le blanc pur ... ce qui a conduit aux écueils de notre nouvelle urbanisation dans beaucoup de nos petits villages.

La seule restriction était la servitude d'abord des monuments historiques qui s'étend à 500 mètres.

La même insuffisance de critères l'était pour les clôtures qui se devaient d'être « aussi simples et sobres » que possible (on y interdisait sur rue, les éléments préfabriquées en béton).

Un pas de plus dans l'amélioration souhaitée de l'esthétique de nos villages et de la préservation de leur identité, par ce nouveau règlement, mais suffira-t-il ?

Ce règlement est-il un outil suffisamment approfondi pour servir de cadre à un urbanisme contrôlé et bienveillant au respect de l'identité de la ruralité et de ses habitants ?

Marie-Line GILLOOTS