

Élaboration du règlement du PLUiHD *(document de travail du 02/07/2018)*
Contribution de la Ville de Talant au 28 août 2018

PREAMBULE

La Ville de Talant, avec plus de 30% de logements sociaux, doit bénéficier d'un apport de logements non sociaux dans tous ses quartiers, y compris le Belvédère, pour faire baisser cette proportion, tout en respectant le quota de 290 logements nouveaux en tout en dix ans.

Le centre bourg constitue un secteur à part entière, devant bénéficier de mesures de protection adaptées comme cela est le cas pour Dijon et son centre-ville, d'ailleurs non soumis au présent règlement, et comme cela doit en être également le cas pour les communes de Fontaine-Lès-Dijon, Chenôve, Marsannay-la-Cote... Talant propose un classement des centres-villes et centre-bourgs en **PH : « Patrimoine Historique »**. Ce classement serait cohérent avec la politique menée par la Métropole eu égard au périmètre classé des Climats des vignobles de Bourgogne et de la *zone écrivain* qui concernent ces localités. On ne saurait admettre dans une optique de préservation et de mise en valeur de la richesse patrimoniale et architecturale liée au monde viticole, que rien ne soit prévu dans le PLU i HD pour accompagner, soutenir, charpenter ou légitimer une volonté de développement patrimoniale et touristique dont la mission est par ailleurs confiée à l'office de tourisme intercommunal.

Les règles de stationnement doivent rester celles en vigueur dans le PLU actuel de Talant (2 places par logement en général), afin de ne pas saturer l'espace public par les voitures des habitants n'ayant pas suffisamment de stationnement chez eux. A noter que les besoins de stationnement public varient d'un quartier à un autre et qu'il faut éviter que l'offre publique ne soit saturée par la demande exogène

Les règles de construction en hauteur ne doivent pas dépasser celles en vigueur dans le PLU actuel de Talant.

OBJECTIFS ET METHODES

Le projet de règlement et ses annexes tel que soumis aux communes en date du 2 juillet 2018 appelle les remarques générales suivantes :

- Le lexique devrait être étoffé avec les définitions de nombreux termes employés tout au long du document (Ripisylves, CBS, PLT, centralité, mixité, tissus urbains centraux, tissus urbains périphériques, tissus urbains aérés, bonus de hauteur, agriculture vivrière...) quitte à faire des renvois vers les chapitres correspondants,
- De nombreux documents sont encore en cours d'élaboration et ne nous permettent pas d'avoir une vision globale du règlement définitif. 2 exemples :
 - o Des définitions sont manquantes « LAA »
 - o Les aménagements au cœur de Métropole ne sont pas définis
 - o DPU intercommunal non défini (p12)
- Certains sujets ne sont pas traités : exemple de l'emplacement du futur centre d'enfouissement technique. À quel endroit ?
- Les plans annexés sont à compléter ou à retravailler pour en améliorer la lecture :
 - o Plan communal échelle 1/5000^{ème} (version du 12/06/18) :
 - voir s'il est possible d'en agrandir l'échelle pour une adaptation au format A0
 - mettre en plus foncé les bâtiments en dissociant si possible les bâtiments publics (couleur différente)
 - Ajouter les axes de circulation principaux (LINO, avenues, boulevards, lignes SNCF, voies fluviales et rivières...) pour une meilleure lisibilité,
 - Ajouter les espaces boisés classés (EBC), arbres à protéger, secteurs sauvegardés, Espace Naturel Sensible (ENS), parcs et jardins, zones à risques naturels...
 - Identifier clairement les secteurs classés en AOC en Apv
 - Autres remarques : voir annotations Talant sur document graphique.
 - o Cahiers de plans communaux format A3 :
 - De manière générale, il serait bon de revoir le choix des couleurs des légendes, qui ne facilite pas la lecture des documents. Peut-être compléter les couleurs par un caractère (lettre ou numéro) pour permettre aussi la lecture de document en noir et blanc,
 - Revoir les termes employés parfois homonymes d'un plan à l'autre (exemple : « mutation », « mixité »). Ces mots sont utilisés avec des sens différents suivant le document. Même remarque pour les lettres utilisées « M » veut parfois dire « mixte », parfois « hauteur minimum »,
 - Rajouter ces plans en vignette sur le plan général format A0.

COMMENTAIRES POINT PAR POINT DU DOCUMENT

- Page 4 : « Le présent règlement s'applique à l'ensemble des communes de Dijon Métropole, à l'exclusion du Site Patrimonial Remarquable (SPR) du centre historique de Dijon (ancien secteur sauvegardé) sur lequel s'appliquent les règles établies par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)
Ce traitement particulier du centre-ville de Dijon doit se généraliser aux centres-bourgs de Talant, Fontaine, Chenove, Marsannay..., Il serait en effet incompréhensible que ces communes, faisant toute partie du périmètre classé par l'UNESCO ou de la zone écrivain, soient traitées différemment sur ces aspects. Le classement au Patrimoine Mondial concerne les communes (et non la Métropole dans son ensemble comme se plaît à le confondre la communication métropolitaine) et le traitement urbanistique de cet ensemble doit s'affirmer dans une nécessaire solidarité d'approche.
- Page 5 : Article 3 stationnement : absence de plan pour cette thématique
 - o Est-ce volontaire ? Un plan est-il en cours de préparation ?
- Page 6 : armatures urbaines ; Certaines règles du présent règlement peuvent être déclinées en fonction de la position des communes au sein de l'armature urbaine définie au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), selon la composition suivante : cœur de métropole ; pôles urbains ; centralités de proximités
Ces notions sont effectivement dans le PADD, mais sont posées en diagnostic ; il n'est pas clairement annoncé que ces aspects serviront de bases aux distinctions réglementaires. Il existe un risque sérieux à avoir bâti l'ensemble du règlement sur ces termes peu ou mal définis. Le PADD étant le document auquel se référera le juge administratif en cas de contentieux, il pourrait s'avérer fragile d'avoir construit le règlement sur une partie aussi floue et générale du PADD.
- Page 12 : dispositions particulières ; mise en œuvre de projets urbains ; droits de préemption urbain et sursis à statuer ; DPU intercommunal à approuver en même temps que le PLUi-HD
 - o Volonté de maintenir un DPU renforcé sur toute la commune de Talant y compris sur les espaces naturels
 - o DPU intercommunal : on ne peut pas se prononcer alors que les éléments n'ont pas été communiqués
 - o Ce DPU ne doit pas s'exercer contre les communes comme cela s'est vu récemment
- Page 12 : STECAL :
 - o prévoir dispositions constructives pour centrales solaires au sol sur secteurs repérés sur plan A0 modifié (Novalles, Nachey) moyennant des aménagements paysagers adaptés. Règles à généraliser à l'ensemble de la Métropole.
- Page 14 : Conditions de desserte par la voirie et les réseaux, Eau pluviale ; Zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) ; Rédaction en cours par les services compétents.
 - o Il est regrettable que ce document de travail soit soumis aux communes en comportant cette lacune.

ARTICLE 1 : Fonctions urbaines

- Page 26 : L'esprit de la règle :
 - o Les termes utilisés (mixité, centralité, mutation, activités) ne sont pas les plus pertinents pour une bonne compréhension.
 - Les secteurs de mixité seront appelés secteurs pavillonnaires.
 - Les centres-bourgs nécessitent une catégorie à part entière pour ne pas être classés comme d'autres quartiers (en lien avec remarque sur page 4). A traiter spécifiquement sur chacune des cartes (repère zone Ph « Patrimoine historique »)

- Page 26 : installation de camping-cars : interdit à Talant dans le PLU actuel et autorisé dans le futur sur terrains spécifiquement aménagés
 - à préciser
 - Talant demande le maintien de l'interdiction (cf son PLU à renforcer)

- Page 27 : tableau : cinémas, centre de congrès et d'exposition : implantation interdite
 - Talant souhaite la même règle qu'à Dijon pour l'ensemble des communes. En tout état de cause, il ne s'agit pas d'une compétence transférée !
 - Attention à ce que le règlement du PADD n'outrepasse pas le droit : la règle de droit s'imposera toujours au règlement. En l'espèce le PLU i HD semble aller plus loin que la loi et il existe un fort risque contentieux au détriment de la Métropole. (Tout ce qui n'est pas défendu par la Loi ne peut être empêché, et nul ne peut être contraint à faire ce qu'elle n'ordonne pas. Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, Art. 5)

- Page 28 : Développement de la mixité des fonctions

Une attention devra être portée lors de l'élaboration des projets sur la pertinence, au regard du contexte urbain environnant, de développer des rez-de-chaussée actifs (commerces, services, bureaux, équipements...) dans les opérations à dominante résidentielle.

Est également à considérer le caractère modulable des locaux situés en rez-de-chaussée afin de permettre des changements de destination ultérieurs entre activités et habitat.

 - Attention, l'activité économique ne se décrète pas et l'occupation commerciale en pied d'immeuble répond au strict principe de l'offre et de la demande. Attention aussi à ne pas empêcher les activités économiques, libérales notamment, dans les étages.

Page 28 : Secteurs de mutation – Habitation

Les constructions nouvelles et changements de destinations sont autorisées à partir d'une surface de plancher minimum de 150 m² et d'un seuil de 5 logements créés.

Par ailleurs, l'article 2 Mixité de l'habitat fixe des conditions particulières pour la construction de logements sur certains secteurs de mutation afin de satisfaire aux objectifs de développement de l'offre abordable.

Or cette notion d'offre abordable n'est pas définie dans ce document !

Plan des fonctions urbaines :

- Quartier station Total bd de Troyes : à classer en « mixité »
- Zone d'activité En Nachey :
 - secteur CFA pharmacie : à classer en « activités » + M (au sens de l'article 1)
 - secteur rue des Novales : supprimer M « mixte »
 - secteur en mutation : supprimer l'angle vers rond-point Canzio à passer en activité (voir plan modifié)
- Se pose la question des habitations existantes adossées à un local commercial dans la zone d'activité. Est-il possible de vendre l'habitation sans le local commercial attenant ?

ARTICLE 2 : Mixité de l'habitat + Plan associé

Page 32 ; quatre types de mixité ; renforcement, développement, maintien, mutation...

- La Ville de Talant est déjà largement pourvue en logements sociaux (30%),
- L'effort consiste à amener du logement privé de qualité dans le quartier du Belvédère ou à proximité,
- D'une manière générale, pour favoriser la mixité sociale, quelles dispositions sont prévues pour augmenter la proportion de logements « non sociaux » dans les quartiers denses ?
- Quelles dispositions pour l'amélioration et la réhabilitation de l'habitat social ?
- Par ailleurs, à ce stade, l'accession abordable n'est toujours pas définie,
- Sur le principe, une « mixité » comprenant 75% d'un type de logement (quel qu'il soit) mérite en effet une définition du concept qui paraît ici très déséquilibré.

ARTICLE 3 : Stationnement

- La Ville de Talant demande à maintenir les dispositions de son PLU actuel pour le stationnement des véhicules
- Absence de plan pour cette thématique : est-ce normal ?

ARTICLE 4 : Biodiversité et Espaces Partagés + Plan des Espaces Verts

- Manque de contraste dans les couleurs
- Revoir sectorisation suivant annotations sur plan

ARTICLE 5 : Plan des Implantations

- Revoir sectorisation suivant annotations sur plan
- Talant s'interroge sur le fait de classer la zone d'activité hors mutation en « tissus urbains centraux ».
- Quelles dispositions particulières prendre dans le cas de falaises et fronts de taille pour les marges de recul ? Exemple le long de l'avenue du Premier Consul avec marge de recul de 10 mètres dans PLU actuel de Talant.

ARTICLE 6 : Plan des Hauteurs

- Revoir sectorisation suivant annotations sur plan notamment classement en « 1 » sur abords boulevard de Troyes - Fillotte (voir plan)

Page 52 ; Bonus de hauteur :

- Talant ne souhaite pas que cette règle s'applique sur son territoire

ARTICLE 7 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementale à venir en annexe
- Page 56 : coffrets de volets roulants à dissimuler dans la construction
 - Prévoir dérogation en rénovation dans l'existant.
- Page 57 : clôtures sur voies et espaces publics
Hauteur limitée à 1.60m (2m actuellement) - Obligation de transparence - Mur bahut hauteur maxi 0.80 m
 - Talant s'interroge sur la hauteur 0,80 m maxi des murs bahut (un peu faible)
 - Il est important que tous travaux de clôture nécessitent le dépôt d'un dossier d'urbanisme
- Page 58 ; Les espèces exotiques ou exogènes sont à éviter. Les espèces invasives et allergènes sont interdites
 - Une liste est-elle prévue en annexe ?

ZONE AGRICOLE :

- Page 64 : Equipements d'intérêt collectif et services publics
 - Autoriser la construction de fermes photovoltaïques au sol sur des parcelles à faible valeur agronomique principalement en zone Ap – Talant souhaite que soit identifié comme tel le secteur des Navales et En Nachey (voir plan A0)
- Page 65 : Dispositions particulières relatives aux secteurs Ap viticoles
 - Prévoir d'autoriser la construction ou rénovation du petit patrimoine vernaculaire (murgers, cadoles...)

ZONE NATURELLE :

- Page 71 : Dispositions particulières relatives aux secteurs Npe
 - La règle ne doit pas être différente sur Dijon et les autres communes. Uniformiser les 150 m² sur toute la métropole
 - La limite ne doit pas porter sur les équipements publics.

Remarques sur les autres documents :

Sites de projet – annexe 1 :

- Il est demandé la suppression du tableau pour Talant, considérant qu'il n'y a pas de règles particulières à prévoir pour ces sites de projet.

- Il est rappelé que pour favoriser la mixité sociale, il est demandé de favoriser l'implantation de logements « non sociaux » dans le quartier du Belvédère.

OAP Aménagement sectorielles :

- Document non fourni pour Talant.

OAP Métropolitaines :

- Talant souhaite rappeler les objectifs du PADD du PLUi-HD concernant la requalification des entrées de ville, en reprenant un extrait du PADD de son propre PLU (page 11) :

« La valorisation des entrées et des traversées de ville par des aménagements qualitatifs et la hiérarchisation des circulations automobiles sont à poursuivre : notamment Bd des Clomiers, Bd Canzio, rue de Nachey. Ces espaces peuvent participer à « l'urbanité » de Talant et ne pas constituer des coupures dans le fonctionnement de la ville. La rue de Chèvre morte qui supporte un trafic non compatible avec sa vocation résidentielle nécessite une requalification réduisant son usage pour des circulations de passage. »

- Cette question se pose aussi pour les entrées de ville depuis la LINO (RD 905 Plombières / Talant / Dijon et RD 971 Talant).
- Concernant l'entrée sud de Dijon (route de Beaune), quels aménagements avec le classement des Climats ?

OAP Environnement et paysage :

- Talant demande à ce que soient prises en compte dans le règlement les dispositions du Plan de Gestion de l'ENS Talant/Plombières.

CONCLUSION PROVISOIRE

La Ville de Talant fait observer :

- Le travail demandé par Dijon Métropole se fait dans de mauvaises conditions : pièces manquantes, définitions en cours d'écritures, délais difficiles à tenir, choix de la période estivale... Tout cela nuit grandement à la qualité première qui devrait construire le PLU i HD, à savoir, la transparence. L'inaboutissement du document proposé renforce l'impression de précipitation sinon de hâte.
- Sur le fond, le règlement proposé ici est difficile à discuter en bonne connaissance de cause : il manque des définitions cruciales (notamment sur les types de logements) pour que l'approche du volet Habitat du PLU i HD puisse se faire avec une vision un peu nette. La liste des lacunes du document au moment de sa diffusion pour avis ne laisse pas de doute sur la gageure que représente l'exercice :
 - Carte du stationnement,
 - DPU intercommunal,
 - Détails sur le centre-ville de Dijon,
 - Gestion des EP, EU
 - OAP Talant,
 - OAP Métropolitaines – corridor Est,
 - Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales,
 - Annexe liste des EEE,
 - Cahier chromatique.
- Les remarques de la ville de Talant ne sauraient donc s'entendre que « sous réserve des précisions et compléments attendus ». Il ne saurait s'agir d'un avis sur le règlement du PLU i HD, mais bien de remarques concernant les éléments partiels transmis le 2 juillet et constituant les prémices du règlement du PLU i HD.
- La lecture de ces éléments est complexe : les règles envisagées sont parfois absconses, souvent dérogatoires, peu lisibles et peu appréhendables par les citoyens. Le risque contentieux nous paraît grand du fait de la fragilité juridique du règlement.
- Empilant les exceptions techniques, le règlement a le tort de ne pas distinguer suffisamment les zones propres aux communes, et de les confondre au mépris des particularités de chacune, de leur histoire, de leur urbanisme, de leur patrimoine. Pour le coup, c'est assez contraire aux grandes orientations du PADD.

Annexes au présent document :

- Plan Talant AO annoté
- Cahier de plans Talant A3 annotés
- Plan de gestion de l'ENS Talant / Plombières