



VILLE LA CHATRE (36400)

PLAN LOCAL d'URBANISME

Réunions des 22 - 29 novembre et 06 Décembre 2016

COMPTE RENDU DE REUNIONS de Commission Urbanisme

Participants : MM. PICHON (Président), M. JUDALET (1^{er} adjoint), MOISSINAC, Mme BIHEL, Mme LEUILLET
M. MONNERIE (Directeur des Services techniques) ; M. VIAUD (DDT36), M. MENARD (BIA.GEO),

Le 22-11-2016 : excusé M. JUDALET (1^{er} adjoint)

Le 29-11-2016 : excusé M. JUDALET (1^{er} adjoint), M. VIAUD (DDT36)

Le 06-12/2016 : excusé M. JUDALET (1^{er} adjoint), M. MOISSINAC,

invité M. METOIS (Chambre d'Agriculture) excusé, présent M. LAMY Arnaud exploitant référent Chambre d'Agriculture

IMPORTANT : Le présent compte-rendu qui est diffusé, est à valider lors de la prochaine réunion.

Les 3 réunions portent sur le règlement

22-11-2016 (14h30) : Examen du règlement Zone U et des observations du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre (courriel du 17/11/2016 de M. Emmanuel Gerbaud).

Il est décidé le principe de prise en compte des observations sur le règlement et de les examiner au cas par cas.

Examen du règlement zone U :

- Pour les marges de recul notamment en zone U2, s'orienter vers une définition graphique de ces marges.
- Principe de simplifier et d'alléger les règles sur l'ensemble du document
- Ne pas introduire dans la rédaction des articles de règles relatives à la "défense incendie" afin d'éviter la consultation systématique du SDIS pour toutes les demandes. Le SDIS est consulté obligatoirement pour les constructions agricoles, les ERP, les Permis d'aménager.
- OAP après examen des zones constructibles, il est retenu la possibilité d'OAP en zone U
- Il est convenu de simplifier la dénomination des Zones et secteurs (Exemple U01a deviendra U1a)

29-11-2016 (17h00) : examen du règlement suite Zone U et Zone AU :

- Voir avec M. Monnerie la possibilité de proposer un Nuancier pour les menuiseries.
- Plantations clôtures : revoir les essences préconisées dans l'annexe, insister dans le règlement pour la plantation de haies champêtres.
- Zone AU : alléger le règlement pour renvoyer aux OAP
- Revoir la rédaction concernant l'intégration dans le bâtiment dans les zones d'activités.
- Uniformiser dans le règlement les règles de hauteur absolue en remplaçant si nécessaire par le nombre de niveaux (Rez de chaussée + Etage(s) + Combles)
- Plantations : introduire la notion de préservation des arbres existants.

06-12-2016 (17h00) : examen du règlement Zone A et Zone N en partie :

- M. Metois, chambre d'agriculture, empêché ce jour, fera part de ses observations prochainement
- Sur le zonage : Le zonage A et N présenté est validé.
- Après débat les zones Nh01 seront requalifiées en zone U nouveau secteur h (habitat) correspondant aux hameaux
- Supprimer le secteur Nj (jardin), situé en zone A4 du PPRI, où les constructions nouvelles sont interdites.
- En zone Agricole définir graphiquement la partie sur laquelle des bâtiments agricoles, autres qu'abris d'élevage, peuvent être construits. Il est retenu un principe d'une distance de 100 mètres environ des zones à urbaniser (secteur des Crosses et des zones U à définir précisément sur le plan et aussi Interdire en zone A "Les Petites Croueix
- En zone N, abris de jardin et agricoles élevage renforcer la règle en limitant l'emprise au sol et améliorer l'aspect extérieur, et interdire les bâtiments agricoles.
- En N et A conserver la charte des bâtiments agricoles et préconiser le bois
- Remplacer surface de plancher par emprise au sol. (Tout le règlement)
- Espaces boisés classés, protection des haies en soumettant à Déclaration préalable : la commission décide de ne pas classer les bois, ni soumettre l'arrachage des haies à déclaration préalable. elle souhaite que des préconisations d'entretien, d'exploitation des haies et bois soit annexées au règlement. L'objectif est de sensibiliser plutôt que de

règlementer. Tout le monde s'accorde sur l'effet néfaste des interdictions à ce sujet qui font arriver au résultat inverse des objectifs de maintien et de préservation recherchés.

-Vérifier si pour soumettre les clôtures à déclaration il existe bien une délibération du conseil Municipal.

Article R*421-12

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un **secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique** défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un **secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;**

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

-Sur les éoliennes: l'article R421-2-c du code l'urbanisme (voir ci-après) dispense les éoliennes inférieure à 12 mètres de toute formalité. La question reste en suspens avec tendance à interdire les éoliennes et panneaux supérieurs à ceux dispensés.

-Article *R421-2 Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé ou en instance de classement :

a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

-une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;

-une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;

-une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés à l'article R. 111-38 et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt ;

d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;

f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;

g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;

h) Le mobilier urbain ;

i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;

j) Les terrasses de plain-pied ;

k) Les plates-formes nécessaires à l'activité agricole ;

l) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

m) Les travaux de ravalement, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-17-1.

-Nouveau règlement: depuis le 1^{er} janvier 2016 le règlement peut être rédigé de manière simplifiée suite à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme. Il est demandé à l'AMO(DDT) les conséquences sur l'ensemble du document en cours et les procédures pour s'engager dans cette modernisation.

➤ CALENDRIER : PROCHAINE Réunion:

- le Mardi 20/12/2016 à 17h30 (fin règlement-OAP)

Avec mes remerciements à l'ensemble des participants
le BE Philippe MENARD (BIA.Géo) Le 07/12/2016