

Commune des Barils
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Compte-rendu de la réunion du 21 Avril 2017

Présents

M. Philippe OBADIA	Maire
M. Patrick PAUCHET	Adjoint au Maire
M. Alain RATTIER	Conseiller Municipal
M. Patrick JOUBERT	Adjoint au Maire
M. Gaëtan MILET	Urbaniste - Environnement Conseil
M. Emerik CLEE	Urbaniste - Environnement Conseil

Excusé

Mme Alicia MOMPION	DDTM de l'Eure
--------------------	----------------

Ordre du jour

- Réunion de travail sur la première proposition de règlement.

Présentation des échanges

Pour commencer, quelques remarques de la DDTM sont évoquées :

- Des constructions sont manquantes et seront rajoutées au plan.
- Les hameaux classés en zone U posent problème. Ce classement laisse penser que la zone est constructible alors que seul le changement de destination est autorisé. Une zone Nh avec des dispositions particulières dans le règlement pourraient permettre le changement de destination vers du logement. Le groupe de travail étudie les différents bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Aucun bâtiment disponible n'apparaît être propice à être divisé en plusieurs logements. En conséquence, il est décidé de ne pas limiter la création de nouveaux logements à un seul par unité foncière.
- La zone urbaine protégée (Up) est également remise en cause. La DDTM propose que les parcelles déjà bâties non susceptibles d'être divisées et en dehors du périmètre ICPE soient classées en zone U, les parcelles restantes en dehors étant classées en zone Nh. Il est donc décidé de classer en zone Nh les parcelles suivantes :
 - Route de Verneuil : parcelles 4, 5, 6 situées au voisinage direct avec l'exploitation au Nord du village,
 - Rue des Bois Francs : parcelles 116, 90, 89, 105, 106, 21, 59, 97 et 114.Les autres parcelles seront l'objet d'un classement en zone urbaine.
- Il est proposé la création d'une zone naturelle de jardin pour reconnaître la vocation de jardin de certains fonds de parcelle (actuellement en zone A), ce qui permettrait l'implantation de jardin. Ce zonage est appliqué sur plusieurs secteurs du village. Pour la parcelle 115 située en face de l'exploitation de M. Pauchet, le classement en zone A est cependant maintenue pour la partie la plus proche de l'exploitation. Il s'agit de permettre à un éventuel repreneur de la ferme d'y implanter son habitation. Le Be précisé que l'exploitant devra justifier de la nécessité d'une présence permanente à proximité de l'exploitation.

D'autres sujets concernant le zonage sont évoqués :

- L'emplacement réservé qui était au POS afin de permettre l'agrandissement du cimetière n'est pas conservé, la commune n'ayant pas la nécessité de l'agrandir pour les années à venir.
- Monsieur le Maire indique que la propriétaire de la Cabane Perchée souhaiterait développer son activité. Dans ce but, il est proposé le classement en zone naturelle de loisirs (NI) afin de reconnaître cette activité et de permettre son développement.

Concernant le projet de règlement écrit, les remarques suivantes sont évoquées :

- Emprise au sol : Il est décidé de mettre en place un coefficient d'emprise au sol de 40% par rapport à la taille du terrain. Pour le sous-secteur UI, le coefficient est fixé à 15% afin de conserver le caractère « naturel » du Center Parcs.
- Caractéristiques architecturales : L'interdiction portant sur les ouvertures cintrées en façades est retirée, les élus estimant que ce genre d'ouverture n'est pas en contradiction avec l'architecture locale.
- Toitures : Des pentes différentes sont autorisées pour les vérandas. Concernant le nombre de pentes, il est précisé que les corps principaux des habitations sont limités à 2 pans.
- Clôtures : Les clôtures végétales étant majoritaires sur le territoire de la commune, il est décidé d'uniquement autoriser les clôtures maçonnées de type murets avec une hauteur maximale à 0,90 m. La commune rappelle également être confrontée à plusieurs cas où les propriétaires ont commencé à réaliser des murs en parpaings sans finir les travaux.
- Haies : Les essences interdites sont retirées. En revanche, les essences locales recommandées en annexe sont maintenues.

>> *Voir règlement transmis avec le compte-rendu.*

Prochaines réunions

- 12 Mai à 9h30 : finalisation du règlement écrit. Pour préparer cette réunion, il est demandé aux élus de prendre connaissance de l'ensemble du règlement écrit (ainsi que l'annexe n°5 sur les prescriptions du patrimoine bâti et paysager) ainsi que des OAP.
- 2 Juin à 14h à la mairie de Breux-sur-Avre : réunion de présentation aux PPA mutualisée avec Breux-sur-Avre.
- 9 Juin à 20h30 à la Maison des Barils : Seconde réunion publique.