

Commune des Barils
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Compte-rendu de la réunion n°15 du 12 Mai 2017

Présents

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

Excusé

M. Christian PERRON	INSE 27
M. Thomas AUBERT	INSE 27
M. Patrick JOUBERT	Adjoint au maire

Ordre du jour

- Poursuite du travail sur le règlement écrit et finalisation du projet

Présentation des échanges

Pour commencer, il est indiqué les dernières modifications sur le zonage :

- Mise en place d'une zone Naturelle d'habitat (Nh) sur les parcelles à proximité des exploitations agricoles du bourg.
- Mise en place d'une zone Naturelle de jardins (Nj) sur les fonds de jardins des grandes propriétés du bourg, afin d'uniquement permettre la création d'abris de jardin et éviter l'urbanisation de ces fonds de parcelles (problématique d'accès, maintien de franges paysagères en limite d'urbanisation...)
- Délimitation d'une zone Naturelle de loisirs (NI) au niveau de la Cabane Perchée afin de permettre le développement de l'activité touristique de la propriétaire.
- Les hameaux, anciennement classées en Uh, sont désormais classées en zone Naturelle d'habitat (Nh). Les habitations les plus excentrées restent quant-à-elle en zone agricole, notamment lorsque celles-ci sont entourées par des parcelles déclarées à la PAC.
- Changement de destination en zone agricole : Suite à la rencontre des agriculteurs de la Ferme du Châtelet, il est indiqué que l'ancienne maison d'habitation a été identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en plus de la grange.

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

- Ouvertures : le groupe de travail s'interroge sur les prescriptions concernant les ouvertures en toiture (annexe 3 du règlement). La question se pose sur l'interdiction des lucarnes en chien-assis et à fronton courbe. Il est décidé de préciser que ce type d'interdiction ne concerne que les constructions neuves, et de les autoriser sur les constructions existantes. Concernant les frontons courbes, l'interdiction se justifie par l'inadéquation de ce type d'ouverture avec le style architectural local.
- Volume des constructions : il est décidé d'indiquer que les constructions nouvelles devront être plus longues que larges.
- Caractéristiques architecturales des bâtiments agricoles : La question est posée sur la construction d'un appentis qui avait été interdit lorsque le POS était en vigueur. Ce refus s'explique par le classement en zone Ua de l'exploitation. Dans le cadre du PLU, le classement en zone agricole de la ferme permettra la concrétisation de bâtiments agricoles dans le respect des distances réglementaires avec les habitations voisines (s'appliquant pour les bâtiments d'élevage).
- Traitement des bâtiments agricoles : Il est décidé de compléter l'annexe 3 du règlement par une aide à l'application de la section 2 pour les bâtiments agricoles. Il

est notamment indiquer de privilégier les bardages en bois ou les teintes foncées. Des références RAL sont ainsi proposées.

Par ailleurs, il est indiqué que le projet de règlement a été transmis à Center-Parcs pour avis de leur part.

Fiches Patrimoines :

- Haies : Un travail de repérage de toutes les haies de la commune est effectué. Celles-ci sont directement repérées sur plan.
- A titre informatif, il est indiqué que la parcelle délimitée par le mur de clôture sur la rue du Center Parcs accueillait auparavant le verger des Bois-Francs.
- Monsieur le Maire évoque la possibilité de démolition du Château des Bois-Francs dans le cas où le propriétaire souhaiterait le démolir. Il est indiqué que le propriétaire devra déposer un permis de démolition, dont l'accord ou non revient à la mairie.
- Les élus précisent que l'ancien moulin à vent, à partir des années 1930, ne disposait plus d'ailes. Par ailleurs, de nouveaux propriétaires ont pour projet de le réhabiliter.
- Il est conseillé d'informer les propriétaires du patrimoine bâti afin de les prévenir des dispositions spécifiques les concernant. Un modèle de courrier est transmis par le bureau d'études.
- Un modèle de lettre d'information sur l'avancement des travaux du PLU est proposé à la commune. Elle peut accompagner l'invitation à la prochaine réunion publique.

Prochaines réunions

- Réunion de présentation du règlement aux PPA mutualisée pour les communes de Breux-sur-Avre et les Barils le 2 Juin à 14h à la salle de Breux-sur-Avre (derrière la mairie).
- La seconde réunion publique aura lieu le 9 Juin à 20h30 à la Maison des Barils. La municipalité devra en informer les administrés par boitage 10 à 15 jours avant la date programmée. Suite à la réunion publique, les différents documents de travail (PADD, OAP, zonage, règlement) seront à mettre à disposition en mairie.