



Mairie de Châteaumeillant (Cher)

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune

Rapport de présentation

Etabli le 27/01/2023



SOMMAIRE

I.	Contexte :	3
II.	Cadre juridique de la procédure :.....	3
1.	Choix de la procédure d'évolution du PLU :.....	3
2.	Déroulement de la procédure de modification simplifiée :.....	4
3.	Évaluation environnementale de la modification du PLU :.....	4
4.	Calendrier prévisionnel :	5
III.	Exposé des motifs et présentation des modifications proposées :.....	9
1.	Retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives (articles concernés : UC 6 et UC 7)	9
2.	Nature et hauteur des clôtures (article concerné : UC 11)	12
3.	Stationnement (article concerné : UC 12).....	13

I. CONTEXTE :

Dans le cadre du projet de construction de la nouvelle gendarmerie de Châteaumeillant, des incompatibilités entre le référentiel de sécurité de la gendarmerie et certaines dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ont été relevées.

Elles ont été listées et notifiées à la commune par le commandant du groupement de gendarmerie départementale du Cher.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, une modification du PLU de la commune doit être envisagée.

Le projet de modification et l'exposé de ses motifs sont soumis pour avis aux personnes publiques associées prévues par le code de l'urbanisme. Le dossier est ensuite tenu à la disposition du public pendant un mois, afin de lui permettre de formuler ses observations.

Le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis exprimés sera ensuite soumis au Conseil municipal pour approbation.

II. CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE :

1. Choix de la procédure d'évolution du PLU :

En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article L153-45 du code de l'urbanisme précise que la modification du PLU peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnées à l'article L153-41, à savoir :

- Projet de modification ne majorant pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Projet de modification ne diminuant pas les possibilités de construire ;
- Projet de modification ne réduisant pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Projet de modification ne prévoyant pas d'appliquer l'article L131-9 portant sur la prise en compte des nouvelles obligations applicables aux communes du territoire intercommunal dans les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de programme de l'habitat.

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Les incompatibilités liées au référentiel de la gendarmerie concernent :

- Le retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, à faire évoluer de 3 m maximum à 4 m minimum,
- La hauteur des clôtures, à porter de 2 m maximum à plus de 2,20 m en tout point,
- La nature des brise vues, pour intégrer l'utilisation de brise vues d'origine non végétale,
- L'édification de clôtures grillagées, pour pouvoir les utiliser sans les doubler d'une haie végétale.
- Le stationnement privé de la zone logements imposé en façade de rue par le PLU et à proximité immédiate des bâtiments par le référentiel.

Ces modifications s'inscrivent dans le cas de l'alinéa 1° décrit ci-dessus et relèvent donc du champ de la procédure de modification simplifiée du PLU.

2. Déroulement de la procédure de modification simplifiée :

En application de l'article L.153-47, la procédure de modification simplifiée prévoit que le projet, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 doivent être mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition seront précisées par une délibération du Conseil municipal et par un arrêté. Elles seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le Conseil municipal qui délibèrera en vue de l'adoption du projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

3. Évaluation environnementale de la modification du PLU :

L'article R104-12-3° du code de l'urbanisme prévoit que la modification du PLU réalisée dans le cadre de l'article L153-36 puisse faire l'objet d'une évaluation environnementale à l'issue d'un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R104-33 à R104-37.

La modification simplifiée envisagée n'étant a priori pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable doit saisir l'autorité environnementale pour avis conforme et prendre une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale, en fonction de cet avis conforme.

Cette décision est à prendre sous la forme d'une délibération.

L'autorité environnementale dispose de deux mois pour notifier sa décision, l'absence de réponse valant avis favorable (non réalisation d'une évaluation environnementale).

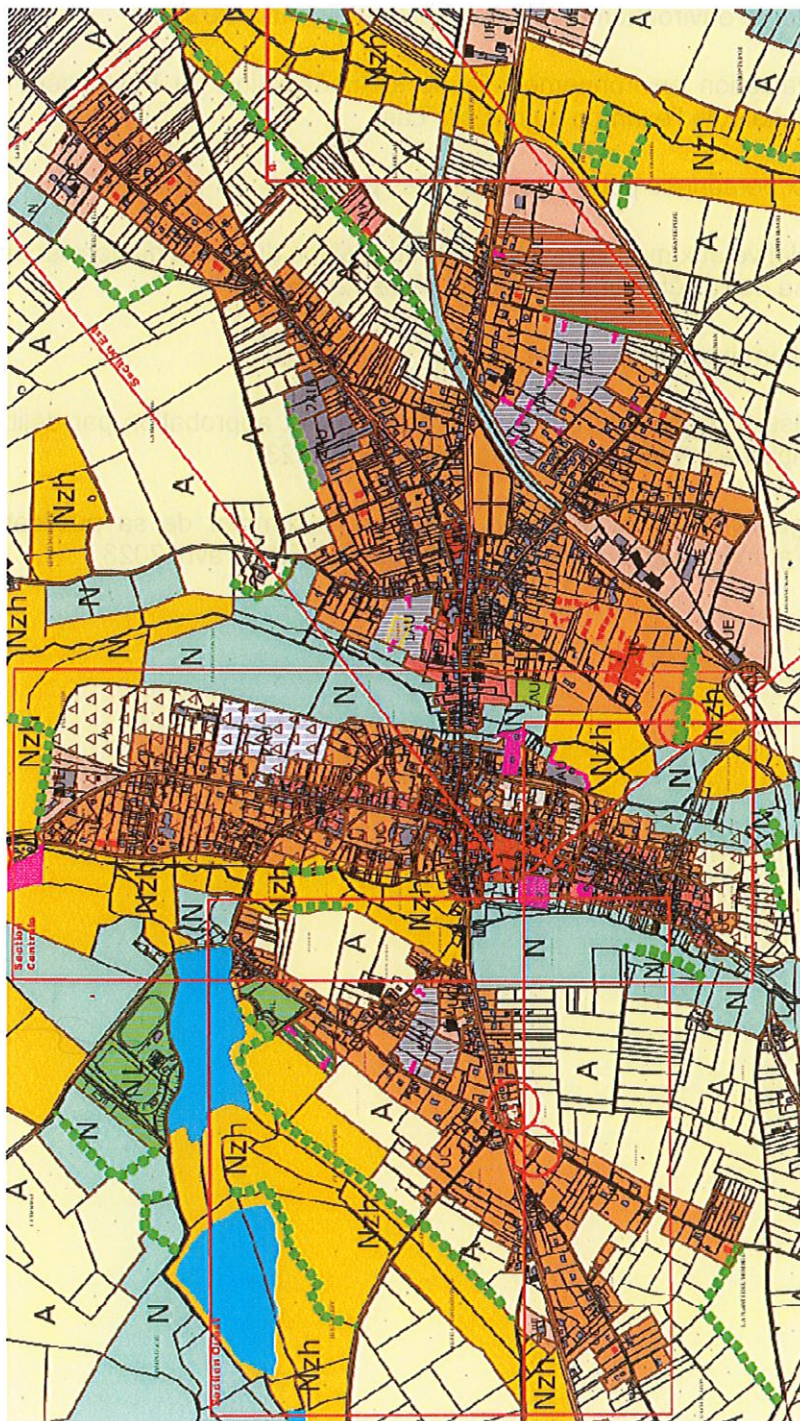
4. Calendrier prévisionnel :

- Engagement de la procédure de modification simplifiée à l'initiative du maire : 9 janvier 2023
- Constitution du dossier de modification simplifiée : 27 janvier 2023
- Saisine de l'autorité environnementale pour avis conforme (envoi à réaliser préalablement à la notification du projet de modification aux personnes publiques associées) : 27 janvier 2023
- Délibération sur décision ou non de réaliser une évaluation environnementale : à réception de l'avis de l'autorité environnementale (au plus tard fin mars 2023)
- Eventuelle évaluation environnementale de la modification du PLU : délai à recalculer en fonction des résultats de l'examen au cas par cas
- Notification aux personnes publiques associées pour avis : 31 janvier 2023
- Délibération relative aux modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée et prise de l'arrêté correspondant : février 2023
- Mise à disposition du public pendant un mois : mars 2023
- Bilan de la mise à disposition au Conseil municipal et approbation par délibération de la modification simplifiée éventuellement modifiée : avril 2023
- Entrée en vigueur de la modification simplifiée (à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat) : avril 2023

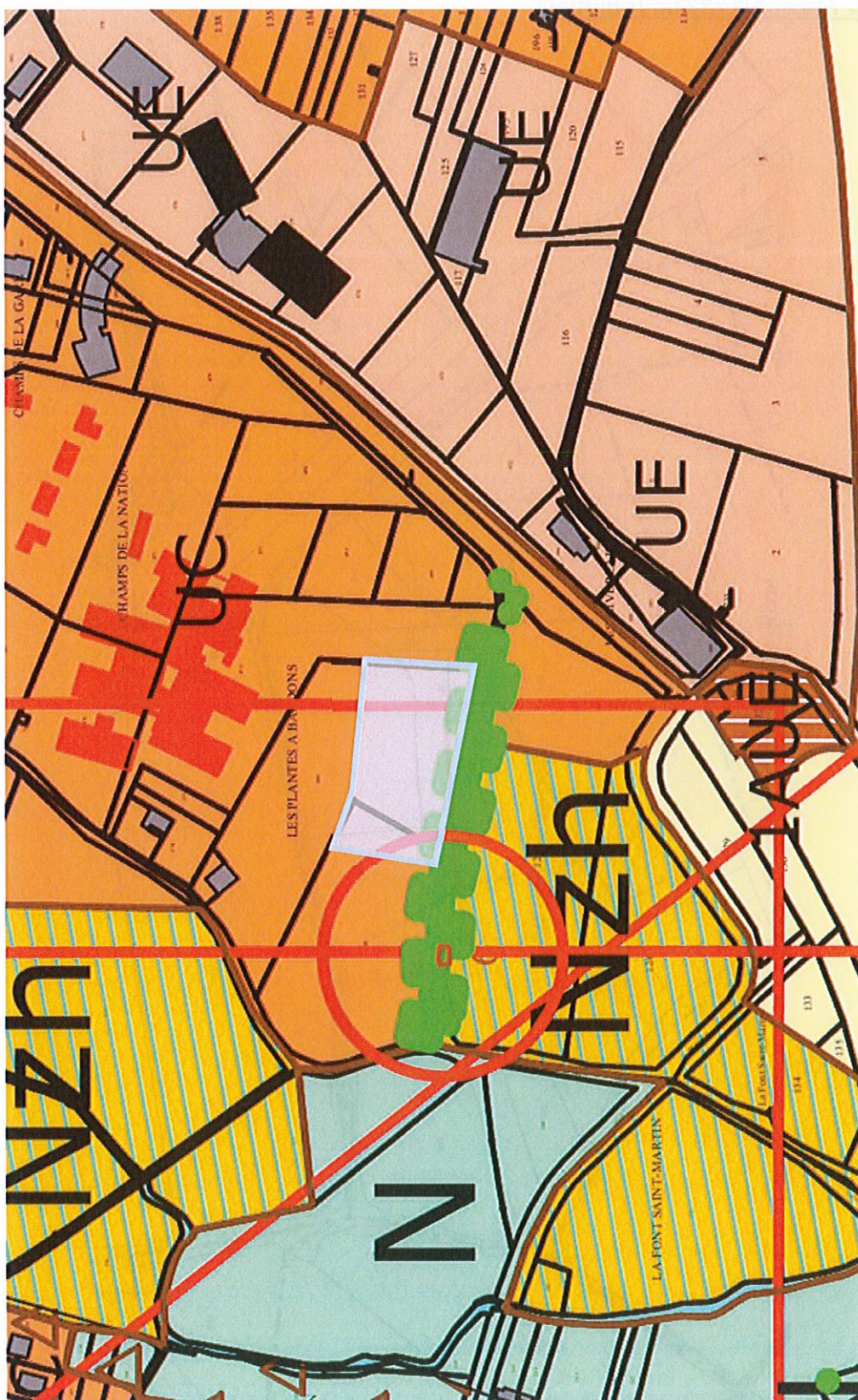
III. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION :

Les modifications concernent uniquement le règlement d'urbanisme de la zone UC dont dépendent les parcelles retenues pour la construction de la future gendarmerie.

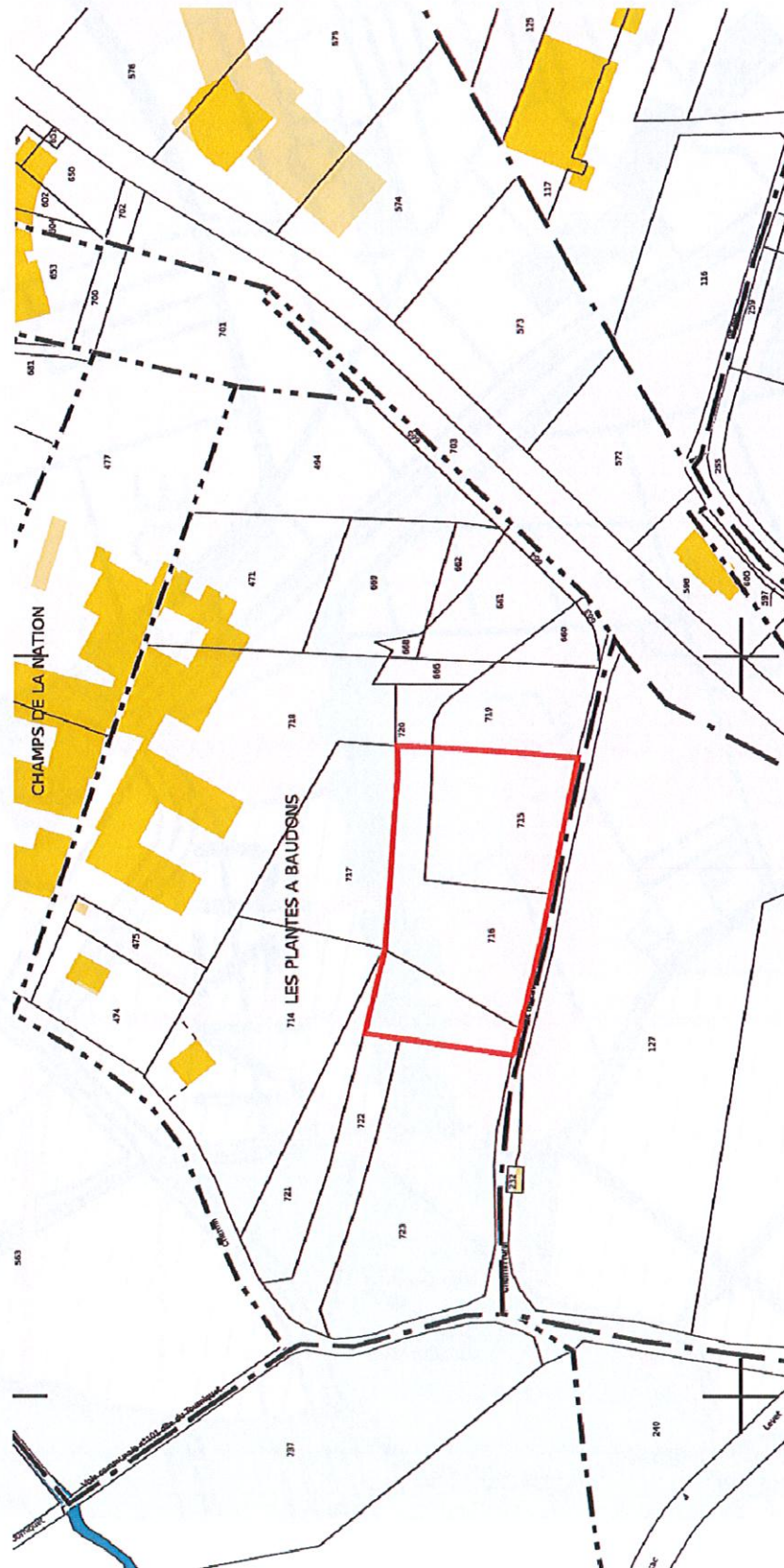
Extrait du plan de zonage relatif à la zone UC (secteurs identifiés en orange) :



Localisation de l'emprise du projet dans la zone UC (secteurs identifiés en orange) :



Extrait cadastral avec emprise parcellaire dédiée à la future gendarmerie (parcelles AD 715, AD 716 et AD 722 pour partie) :



Pour lever les incompatibilités décrites ci-dessus sans générer d'impacts généraux pour l'ensemble de la zone UC, les modifications prendront la forme de dérogations valables uniquement pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ainsi, les dispositions initiales du PLU seront conservées pour toutes les autres constructions.

IV. EXPOSE DES MOTIFS ET PRESENTATION DES MODIFICATIONS PROPOSEES :

Légende :

Rédaction initiale à modifier

Nouvelle rédaction

1. Retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives (articles concernés : UC 6 et UC 7)

▪ Rédaction initiale de l'article UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- **Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage** au titre de l'article L151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L123-1-5-7°), aucune extension ne devra venir modifier l'implantation existante et se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.
- **Dans les autres cas :**
 - L'orientation des constructions principales résultera d'une logique bioclimatique (recherche d'optimisation des apports solaires) ;
 - Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, ou de la limite de voirie privée qui en tient compte, soit en retrait de 5,00 m minimum de l'alignement ou soit en retrait du dit alignement en harmonie avec les constructions voisines, les alignements voisins définissant les limites d'implantation ;
 - Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises (avec un recul inférieur à 5,00 m) en fonction de l'implantation des constructions voisines :
 - Afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.
 - Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et voisines, lorsqu'il existe déjà un bâti proche de l'alignement.
 - Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble sur des terrains isolés non encore construits.

- Les abris de jardins et abris à bois seront implantés à l'arrière de la construction principale.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait avec un maximum de 3,00 m.
- Dans le cas de restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens après sinistre, les implantations existantes ou antérieures peuvent être conservées.

Le référentiel de la gendarmerie imposant une distance de sûreté fixée à 4 m minimum entre les bâtiments à construire et les clôtures, il est proposé la rédaction suivante :

▪ **Nouvelle rédaction proposée pour l'article UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- **Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage** au titre de l'article L151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L123-1-5-7°), aucune extension ne devra venir modifier l'implantation existante et se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.
- **Dans les autres cas :**
 - L'orientation des constructions principales résultera d'une logique bioclimatique (recherche d'optimisation des apports solaires) ;
 - Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, ou de la limite de voirie privée qui en tient compte, soit en retrait de 5,00 m minimum de l'alignement ou soit en retrait du dit alignement en harmonie avec les constructions voisines, les alignements voisins définissant les limites d'implantation ;
 - Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises (avec un recul inférieur à 5,00 m) en fonction de l'implantation des constructions voisines :
 - Afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.
 - Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et voisines, lorsqu'il existe déjà un bâti proche de l'alignement.
 - Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble sur des terrains isolés non encore construits.
 - Les abris de jardins et abris à bois seront implantés à l'arrière de la construction principale.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
 - Dans le cas de restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens après sinistre, les implantations existantes ou antérieures peuvent être conservées.

- **Rédaction initiale de l'article UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**
 - **Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage** au titre de l'article L151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L123-1-5-7°), aucune extension ne devra venir modifier l'implantation existante.
 - **Dans les autres cas :**
 - Les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait avec un minimum de 3 mètres de tout point du bâtiment.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait avec un maximum de 3,00 mètres, pour tout point de la construction.
 - Dans le cas de restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens après sinistre, les implantations existantes ou antérieures peuvent être conservées.

Le référentiel de la gendarmerie imposant une distance de sûreté fixée à 4 m minimum entre les bâtiments à construire et les clôtures, il est proposé la rédaction suivante :

- **Nouvelle rédaction proposée pour l'article UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**
 - **Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage** au titre de l'article L151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L123-1-5-7°), aucune extension ne devra venir modifier l'implantation existante.
 - **Dans les autres cas :**
 - Les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait avec un minimum de 3 mètres de tout point du bâtiment.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait.
 - Dans le cas de restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens après sinistre, les implantations existantes ou antérieures peuvent être conservées.

2. Nature et hauteur des clôtures (article concerné : UC 11)

- Rédaction initiale de l'article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR – 2.3 Clôtures, forme et matériaux interdits :
 - Sur limites séparatives :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00 mètres ;
 - Sur voie publique ou privée :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00 mètres ;
 - Les grillages non doublés d'une haie vive champêtre d'essences locales ;
 - Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
 - Tous les matériaux qui ne sont pas adaptés à la constitution d'une clôture, et les systèmes de brise vues d'origine non végétale.

Le référentiel de la gendarmerie impose une hauteur des clôtures fixée à 2,20 m minimum, ainsi qu'une opacification des clôtures de 80% le long des voies et espaces publics et de 100% le long des parcelles voisines. Les dispositifs facilitateurs d'accès ou d'escalade de la clôture sont par ailleurs interdit. L'utilisation de brise vues d'origine végétale et le doublement des grillages par une haie champêtre ne permettent pas de répondre à ces critères. Il est donc proposé la rédaction suivante :

- Nouvelle rédaction proposée pour l'article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR – 2.3 Clôtures, forme et matériaux interdits :
 - Sur limites séparatives :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00 mètres ;
 - Sur voie publique ou privée :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00 mètres ;
 - Les grillages non doublés d'une haie vive champêtre d'essences locales ;
 - Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
 - Tous les matériaux qui ne sont pas adaptés à la constitution d'une clôture, et les systèmes de brise vues d'origine non végétale.
 - Cas particuliers de l'édification des clôtures relatives aux constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - Il n'est pas fait application des interdictions relatives à l'emploi de systèmes de brise vues d'origine non végétale, et aux grillages non doublés d'une haie vive champêtre d'essences locales ;
 - Sur voie publique ou privée comme sur limites séparatives, sont interdites les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,50 mètres.

3. Stationnement (article concerné : UC 12)

▪ Rédaction initiale de l'article UC 12 – STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique :

- Deux places de stationnement par construction neuve (hors extension et changement de destination) sur une surface de 25 m² en façade de rue.

Les aires de stationnement seront réalisées avec des matériaux de revêtements perméables.

Le référentiel de la gendarmerie impose la réalisation du stationnement de la zone logements à proximité immédiate des bâtiments. Il est donc proposé la rédaction suivante :

▪ Nouvelle rédaction proposée pour l'article UC 12 – STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique :

- Deux places de stationnement par construction neuve (hors extension et changement de destination) sur une surface de 25 m² en façade de rue.

Les aires de stationnement seront réalisées avec des matériaux de revêtements perméables.

Cas particuliers du stationnement relatif aux constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Il n'est pas fait application des obligations relatives à la surface à allouer aux deux places de stationnement par construction neuve et à la localisation de ces places sur l'emprise du projet.