

Communauté de communes de La Septaine

Compte-rendu de la réunion du 17 juin 2019

Réunion de travail sur le PADD

Présents : M. GOFFINET, M. BLANCHARD et BOUGRAT (Avord), Mme DESIAUME, M. GROSJEAN (Baugy), M. SARREAU, M. CHASSIOT (Etréchy), M. GOUGNOT, M. POLICARD (Farges-en-Septaine), M. MOINET (Gron), M. MAZENOUX (Nohant-en-Goût), M. LEMAIGRE (Osmoy), M. WEINGARTEN (Saligny-le-Vif), M. MARCEL, M. CARLIER (Savigny-en-Septaine, M. DUBOIS, M. TUAILLON (Vornay) , M. TUAILLON (Vornay), M. MARCEL (Savigny-en-Septaine, Mme MARQUET, M. GUENIOT (DDT du Cher), Mme SORCELLE (PETR), Mme RENON (CAUE du Cher), M. Menerat (Conseil départemental), Mme MORELLON (Urbaniste).

Excusés : Mme HAUTEFEUILLE (Chambre d'agriculture),), Mme DESIAUME (Baugy),. M. JAUBERT (Farges-en-Septaine).

Remarques faites sur les surfaces des zones constructibles :

DDT :

La taille moyenne des parcelles constructibles est supérieure aux recommandations du SCoT et de manière générale à ce que préconise l'Etat pour Baugy et Avord.

La répartition des surfaces constructibles sur le territoire ne vient pas renforcer l'armature territoriale en ne favorisant pas suffisamment les pôles centraux.

Rappel de la vigilance à avoir vis-à-vis des secteurs d'extension potentiellement humide : étude de zone humide à faire.

SIRDAB :

Les tailles de parcelles précisées dans le SCoT ne sont que des recommandations et ne s'imposent pas aux communes. L'armature territoriale est suffisamment renforcée, il n'y a pas de développement de hameaux.

Réflexion sur le photovoltaïque :

Il convient de développer dans le PADD la volonté de pouvoir développer le photovoltaïque (voir avec M. MARCEL) mais de ne pas localiser de secteur (même celui de Saligny-le-Vif qui est identifié).

- ➔ Supprimer le secteur Aph
- ➔ Développer le paragraphe sur les énergies renouvelables dans le PADD

Il faut favoriser le développement des panneaux photovoltaïques sur les toitures et les ombrières de parking, notamment dans les zones d'activités.

- ➔ Inclure dans les orientations d'aménagement et de programmation des zones 1AUE et 1AUI qui peuvent comporter de grands bâtiments.

Règlement :

DDT :

- Attention à la vocation de la zone 1AUE : équipements collectifs et non activités (1AUI).
- Supprimer l'autorisation des entrepôts.
- Prévoir un recul de 10 m des constructions (y compris des annexes) par rapport aux cours d'eau (faire attention sur les plans à bien faire apparaître le réseau hydrographique).
- Imposer la plantation d'une haie en limite de zone urbaine quand elle est en contact avec la zone agricole ou la zone naturelle.

- NL : Abaisser le retrait par rapport aux voies à 3 m.
- Dans le secteur NLb, préciser les conditions pour ne pas remettre en cause l'intégrité du réservoir :
 - o Pas de fondations lourdes pour les constructions
 - o Perméabilité des clôtures
 - o Pas d'imperméabilisation des espaces de circulation et de stationnement
 - o Maintien du sous-bois (arbustif et herbacé) en dehors des zones de cheminement du public et des accès pour les services de sécurité.
- Bardage métallique autorisé sur les constructions de moins de 20 m² : ajouter une condition : unité de couleurs avec le bâtiment principal et l'environnement immédiat.
- 2AU : changer le terme « bloquée » en « différée ».
- Mixité sociale : afficher ce qui est prévu aux Tortilletes dans la zone 1AU (création d'un sous-secteur 1AUa).
- Dans le tableau des occupations du sols, interdire les entrepôts en zone U

Les dispositions du règlement des extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes en zones agricole A et naturelle N

	Extension	Annexes	Piscines	Abri ouvert pour animaux (hors activité agricole principale)
Conditions d'implantation		Les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 50 m de la construction principale.	Les piscines ne pourront pas être éloignées de plus de 30 m de la construction principale.	Les abris pour animaux devront être éloignés d'au moins 30 m d'une habitation existante.
Conditions de hauteur	L'extension d'une construction ne dépassera pas la hauteur de la construction existante.	Les annexes ne peuvent dépasser 3 mètres de hauteur à l'égout du toit.		Au maximum 2,50 m à l'égout du toit
Emprise au sol	L'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m ² , en choisissant la solution la plus favorable.	Non réglementé	Non réglementé	20 m ² d'emprise au sol
Densité (Surface de plancher / surface de la parcelle)	L'ensemble des constructions (y compris les annexes hors piscine) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.			1 par unité foncière
Explication des conditions permettant d'assurer l'insertion dans l'environnement	Préservation des éléments du paysage et des éléments de biodiversité. Utilisation de végétation locale pour les plantations de haies nouvelles.			

Zonage :

Adapter la trame des prescriptions surfaciques pour qu'elle soit plus lisible.

La légende n'est pas complète sur certains plans.

- ➔ Faire une légende globale pour tous les plans, cela évitera les oublis.
- ➔ A renvoyer à tous le monde.

La protection de certains boisements n'est pas bien assurée (notamment les bois de moins de 4 ha). L'outil « Espace Boisé Classé » pourrait être utilisé.

Attention à ne pas avoir trop de STECAL pour limiter la dispersion du bât et la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Nohant :

- Remettre la ferme en zone urbaine.
- Attention à la zone Ab

Avord :

- Mettre en 2AU le terrain le plus à l'ouest (inquiétude de l'agriculteur à la réunion publique).
- Transformer le Ne en UE.

Farges :

- Supprimer le secteur Ab sur le siège d'exploitation.
- Vérifier si le zonage Ab correspond bien au bois

Savigny :

- Etang à mettre en NL.

Vornay :

- Prévoir les terrains (665 et 272) pour l'extension de l'odyssée du Berry en zone NL.
- Transformer le Nj en Uj