

**DÉPARTEMENT DU CHER
ARRONDISSEMENT DE BOURGES
CANTON DE TROUY**

VILLE DE TROUY

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Envoyé en préfecture le 04/10/2021
Reçu en préfecture le 04/10/2021
Affiché le
ID : 018-211802673-20210921-DEL121_2021-DE



Objet :

Avis du Conseil
municipal sur l'arrêt du
projet de PLUi par le
Conseil communautaire
de Bourges Plus

L'an deux mille vingt et un, le vingt et un septembre, le conseil municipal s'est réuni à dix-huit heures trente à l'Espace Jean-Marie TRUCHOT en séance publique, selon un effectif limité et adapté à la salle et au respect des mesures barrières liées à la covid-19, sous la présidence de Monsieur Franck BRETEAU, Maire.

Étaient présents :

Mesdames et Messieurs Franck BRETEAU, Nadine MOREAU, Didier GEORGES, Rachel TANNEUR, Béatrice RATELET, Stéphane DUFLOUX, Nathalie BERNIOT, Nathalie IMBERT, Gérard SANTOSUOSSO, Olivier MAUPETIT, Eliane NOYAT, Chrystelle TEIXEIRA, Anne-Marie FERREIRINHO, Cécile FAUVET, Alexandra CELLIER, Vincent BRIEND, Adeline TISSERAND, Philippe LE LOUARNE, Maryline HOAREAU Marc SOUDY, Didier GUICHARD, Morgan BAJOUÉ, Jean-Yves IMBERT, Romaine DOUBRE, Philippe MOUTAUD.

Date de convocation
14/09/2021

Date d'affichage
24/09/2021

Nombre de conseillers

En exercice 27
Présents 25
Votants 26

Étaient absents :

Monsieur David NEDELEC et Madame Caroline GUILLAUME.

Étaient excusée :

Monsieur David NEDELEC et Madame Caroline GUILLAUME.

A donné pouvoir :

David NEDELEC à Nathalie IMBERT.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice.

Madame Béatrice RATELET a été nommée secrétaire de la séance.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu Le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 153-15 et R. 153-5 ;

Vu la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du 7 décembre 2015 ;

Vu le débat en Conseil Communautaire sur le Projet d'aménagement et de développement durables du 5 novembre 2018 et le débat en Conseil municipal du 13/11/2018 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire arrêtant le projet de PLUi du 17 juin 2021 ;

Ce projet de PLUi est appelé à remplacer les documents d'urbanisme existants. Il a été élaboré en collaboration entre l'agglomération et les communes, entre autres par la réunion régulière, pendant toute la durée des études, de comités de pilotage (16) et de séminaires (3) qui ont permis aux élus des communes de s'exprimer ;

Il est composé de différentes pièces :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'aménagement et de développement durables,
- les Orientations d'aménagement et de programmation,
- le règlement écrit et graphique (zonage)
- et les annexes.

53 Orientations d'aménagement et de programmation permettent d'encadrer la création de nouveaux secteurs de développement en définissant des principes de maillage viaire et de traitement paysager ;

Un seul règlement a été établi pour toutes les communes car il n'a pas été identifié de formes urbaines ou de caractéristiques architecturales particulières qui auraient pu justifier la définition d'un règlement spécifique sur une partie du territoire ;

Le zonage a été simplifié par rapport aux documents d'urbanisme existants, avec l'identification de 16 zones pour toute l'agglomération, soit :

- 8 zones urbaines,
- 6 zones à urbaniser,
- une zone naturelle,
- et une zone agricole.

Le dossier d'arrêt du PLUI est soumis à chacune des communes de l'agglomération pour qu'elles formulent un avis sur les Orientations d'aménagement et de programmation et les dispositions réglementaires qui la concernent ;

Le Conseil municipal après avoir délibéré :

- **DONNE** un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'agglomération de Bourges Plus notamment les Orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et le zonage qui concernent la commune, conformément à l'article R. 153-5 du Code de l'Urbanisme ;
- **DEMANDE** à l'agglomération de prendre en compte les observations sur le fond et sur la forme du projet de PLUi telles qu'elles figurent dans le document annexé à la présente délibération.

Le Maire,

Franck BRETEAU



Envoyé en préfecture le 04/10/2021
 Reçu en préfecture le 04/10/2021
 Affiché le
 ID : 018-211802673-20210921-DEL121_2021-DE

Avis sur le projet arrêté de PLUi
Annexe à la délibération : remarques et observations

PIECE DU DOSSIER	REMARQUES / OBSERVATIONS
RAPPORT DE PRESENTATION	Néant
OAP	Néant
REGLEMENT	le règlement du PLUi met l'accent sur l'écologie et le développement durable, ce qui est tout à fait louable et justifié. Toutefois, il faut rester pragmatique. En effet, certaines règles imposées risquent fortement de ne pas être respectées sur le terrain. Pour ces raisons, le conseil municipal expose ci-après des modifications afin que certaines obligations deviennent fortement recommandées sinon souhaitables. Ces modifications consistent également à éviter le refus systématique d'un permis pour un arbre manquant ou une clôture insuffisamment perméable.

ARTICLE	PAGE	REGLEMENTATION PLUI	PROPOSITION MODIFICATION	MOTIVATIONS
UD4	69	Dispositions particulières : Alinéa 2 : Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants : Lorsque cette implantation est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation des constructions principales implantées sur l'un des terrains limitrophes. En cas d'implantation avec un recul inférieur à la règle pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines, c'est la référence de la construction principale la plus éloignée de l'alignement qui sera prise en compte	En cas d'implantation avec un recul inférieur à la règle pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines, c'est la référence de la construction principale la moins éloignée qui sera prise en compte	Cela permet de garantir une surface arrière assez grande pour les nouveaux habitants car les parcelles ne seront plus aussi grandes qu'auparavant.
UD9	73	Toitures : Les toitures, y compris celles des annexes doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat. Alinéa 2 : Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de marquer leur aspect galvanisé	Pour les toitures des annexes : Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont autorisées à condition que la couleur soit identique à celle la couverture de la maison (unité d'aspect).	Pour une unité d'aspect

N°DEL121_2021

Envoyé en préfecture le 04/10/2021
 Reçu en préfecture le 04/10/2021
 Affiché le
 ID : 018-211802673-20210921-DEL121_2021-DE

UD 9	73	<p>Clôture : <u>alinéa 4</u> : Les autres clôtures doivent être perméables à la petite faune : elles ne peuvent pas être composées de façon dominante par des murs ou murets pleins <u>alinéa 7</u> : Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits, sauf réfection ou extension d'une clôture existante à l'approbation du PLUI</p>	<p>Les autres clôtures doivent être <u>le plus souvent</u> perméables à la petite faune. <u>Il faut éviter le plus possible qu'elles soient</u> composées de façon dominante par des murs ou murets pleins Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont <u>autorisés à condition qu'ils soient de couleur identique à la maison de dans le cas d'une</u> réfection ou extension d'une clôture existante à l'approbation du PLUI</p>	<p>Les prescriptions initiales ne seront jamais respectées dans la pratique.</p>
UD12	74	<p>Dispositions générales <u>Alinéa 1</u> : en secteur Uda, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à : . Pour les terrains d'une surface >600m2 : 40 % de la surface du terrain ; . Pour les terrains d'une surface < ou égale à 600m2 : 30% de la surface du terrain. <u>Alinéa 2</u> : en secteur Udb, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à : . Sur un terrain d'une surface >800m2 : 50 % de la surface du terrain . Pour les terrains d'une surface < ou égale à 800m2/ : 40% de la surface du terrain</p>	<p>En secteur Uda, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à : . Pour les terrains d'une surface >600m2 : 35% de la surface du terrain . Pour les terrains d'une surface < ou égale à 600m2 : 25% de la surface du terrain en secteur Udb, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à : . Sur un terrain d'une surface >800m2 / 40% de la surface du terrain . Pour les terrains d'une surface < ou égale à 800m2 : 30% de la surface du terrain</p>	<p>Traitement des eaux pluviales obligatoire à la parcelle donc pas de rejet des eaux pluviales sur le domaine public.</p> <p>Possibilité de mettre une dépendance (serre, garage, pool house)</p>
UD12	75	<p>Plantations et aménagements paysagers <u>Alinéa 1</u> : sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres de haute tige existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur <u>Alinéa 2</u> : La plantation d'un arbre de haute tige est exigée par tranche entamée de 150 m2 d'espaces verts (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.</p>	<p>sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres de haute tige existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, <u>il est préférable de les remplacer</u> par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur, <u>sur le même terrain</u> La plantation d'un arbre de haute tige <u>est préconisée</u> par tranche entamée de 150m2 d'espaces verts (incluant les arbres existants concernés ou à planter). <u>En cas d'impossibilité, la plantation de ces arbres pourra se faire sur une parcelle communale.</u></p>	<p>Argument susvisé : les prescriptions prévues au règlement risquent de ne pas être respectées dans la pratique.</p>

Envoyé en préfecture le 04/10/2021
 Reçu en préfecture le 04/10/2021
 Affiché le
 ID : 016-211802673-20210921-DEL121_2021-DE

UD15	77	Dispositions générales Norme minimale exigée de stationnement automobile Logement : 1 place par tranche de 60m ² de SP. Au moins 1 place par logement et dans la limite de 2 Places par logement	de 0 à 60 m ² = 1 place > à 60 m ² = 2 places	Rédaction plus claire pour faciliter l'interprétation à donner
UD 15	78	Dispositions générales Norme minimale exigée de stationnement vélo Logement : pour les constructions ou extensions créant au moins 2 logements : . pour les logements jusqu'à 2 pièces principales : 0.75m ² par logement Pour les autres logements : 1.5m ² par logement Avec une superficie minimale de 3m ²	Norme minimale <u>conseillée</u> de stationnement vélo Logement : pour les constructions ou extensions créant au moins 2 logements : . pour les logements jusqu'à 2 pièces principales : 0.75m ² par logement Pour les autres logements : 1.5m ² par logement Avec une superficie minimale de 3m ²	Invérifiable en pratique sur le terrain

ZONAGE	1- Polarité commerciale sur Trouy bourg : Agrandissement de la zone classée en Uda pour permettre l'installation de commerces et de service en face du bâtiment commercial existant : voir plan N°1
	2- Projet boulo-drome à Trouy bourg : Zone prairie du château Rozé (parcelles cadastrales ZT 0015 et AE 251) à maintenir en zone UL (zone de loisirs) : voir plan N°1
	3- Zone proche du lotissement du Hameau du Carré d'as à Trouy Bourg : Parcelles ZD 0025 et ZD 0081 parcelles à maintenir en zone N : voir plan N°1
	4- Zone cimetière Trouy bourg : Prévoir l'agrandissement de la zone UL équipement pour le projet d'agrandissement du cimetière : voir plan N°1
	5- Parcelles AL 315 et AL 314 à Trouy bourg en partie : Classement en zone constructible (maison à cheval sur 2 parcelles)...en prolongement de la zone Uda de la partie concernée par l'habitation, en effet, la parcelle antérieure AL 0018 a été divisée en 2 mais la maison est présente sur les 2 nouvelles parcelles : voir plan N°1
	Carte tracé vélo intercommunal sur tout le territoire de Trouy: Projet de plan N° 2 ci-joint réalisé par la commune à prendre en compte dans le PLUi

PLAN N°1 TRUDY BOURG

Envoyé en préfecture le 04/10/2021
Reçu en préfecture le 04/10/2021
Affiché le
ID : 016-211802673-20210921-DEL121_2021-DE



