

 <p>51120 Lachy 1 place de la Mairie Tél. 03-26-80-58-97 mairielachy@orange.fr</p>	 <p>Mairie Heures d'ouverture : Mardi et jeudi 17h30 – 19h30</p>	<p>Lachy, jeudi 18 juillet 2019</p> <p>P.L.U 2019</p>
---	--	--

Commune de LACHY (51)
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme – P.L.U.

Compte-rendu de la réunion du 23 Mai 2019

Ordre du jour :

- ✓ Zonage
- ✓ Règlement

Présents :

- ✓ M. RIBEIRO Antonio Maire
- ✓ M. ZBINDEN Christophe 1^{er} adjoint
- ✓ M. NERET Christophe Adjoint
- ✓ M. GAUTHERIN Tristan Chargé d'études - BE Perspectives

Zonage :

Lors de la dernière réunion, certaines questions sur le zonage étaient restées en suspens. Cette réunion a permis d'y apporter les réponses suivantes :

- Les limites du secteur Ay permettant la cohabitation entre une activité agricole et une activité de stockage industriel sont validées. L'emprise au sol des constructions sera limitée à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- L'exploitation agricole située à l'écart « le Petit Moulin » est préservée en zone agricole. De cette façon, l'exploitant pourra réaliser son projet en lien avec son activité agricole. Le règlement graphique fera apparaître une trame « zone humide » correspondant aux zones à dominante humide définie par la DREAL. L'exploitant devra donc respecter l'inconstructibilité de ces zones humides où est réalisée une étude pédologique permettant de prouver le caractère humide ou non du secteur.
- En ce qui concerne les étangs situés dans le bois du Parc et de la construction existante à proximité d'un de ces étangs, il est décidé de créer des secteurs NI autorisant les constructions à usage de loisirs et de tourisme. Ces secteurs sont définis à proximité des étangs selon les constructions existantes et les projets connus de la commune et se trouvent éloignés des étangs de 10 mètres.
- La commune souhaite identifier en tant qu'élément de paysage 4 constructions anciennes du village, les anciennes galeries du château, ainsi que les anciennes douves du château.

Règlement :

Le bureau d'études présente une première approche du règlement écrit qui a été transmis à la commune en amont de cette réunion.

Lors de la présentation de ce règlement écrit, le bureau d'études demande aux élus s'ils souhaitent soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures et instaurer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire.

Les élus y sont favorables ; le bureau d'études transmettra donc les modèles de délibération nécessaires*.

* modèles de délibérations transmis le 23 mai 2019.

La présentation du règlement écrit entraîne les remarques suivantes :

Zone UA :

Les élus souhaitent autoriser les constructions et installations à destination d'industrie dans la limite d'une emprise au sol de 100 m² afin d'autoriser l'installation d'artisans (maçons, plombiers, etc...) sans permettre l'installation de « grandes industries ».

La hauteur des constructions principales sera limitée à 10 mètres le point le plus haut. Les élus ne souhaitant pas que les constructions nouvelles atteignent la hauteur des constructions anciennes.

Les constructions ne pourront pas être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Les élus souhaitent imposer un recul minimum de 6 mètres afin de permettre la création d'emplacements de stationnement sur les parcelles et ainsi limiter le stationnement sur l'espace public.

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les élus souhaitent que les constructions ne puissent pas s'implanter à une distance inférieure à leur hauteur divisée par deux. De cette façon, les élus souhaitent règlementer l'implantation des constructions en fonction de leur hauteur et ainsi limiter leur impact sur les constructions voisines.

Les élus souhaitent règlementer l'implantation des constructions sur une même unité foncière. En effet, le village est concerné par de grandes parcelles constructibles. Ils souhaitent donc imposer une distance de 6 mètres minimum entre deux constructions principales pour limiter les conflits de voisinage.

En ce qui concerne l'emprise au sol des constructions, les élus souhaitent limiter fortement cette emprise afin de préserver le cadre naturel du village. En effet, le village est constitué de nombreux jardins et vergers privés que la commune souhaite maintenir. Ainsi, il est décidé d'imposer une emprise au sol de l'ensemble des constructions d'une même unité foncière de 15 % maximum dans la zone UA et le secteur UAa et de 10 % maximum au sein du secteur UAb cumulant les enjeux environnementaux (zones à dominante humide, protection de captage, remontées de nappes, etc...).

Les élus souhaitent ouvrir la possibilité d'édifier des constructions « modernes » au sein du village en autorisant notamment les toitures plates et les tuiles noires et anthracites. Il sera cependant précisé que les constructions pouvant porter atteinte par leur aspect à leur environnement proche seront interdites.

Dans le secteur UAb, les sous-sols seront interdits ; ce secteur cumulant plusieurs enjeux environnementaux.

Concernant la couleur et l'aspect des matériaux, les élus souhaitent interdire les matériaux d'aspect acier et inox ainsi que les éléments d'imitation (exemple : tôle imitation tuile). De plus, les nuanciers présentés par le bureau d'études et issus du Cahier de Recommandations Architecturales de Sézanne sont validés pour la zone UA et l'ensemble des zones du PLU.

Les élus ayant fortement limité l'emprise au sol des constructions, ils souhaitent ne pas être trop contraignants en ce qui concerne la part minimale de surface non imperméabilisée. Celle-ci sera donc de 30 % d'unité foncière en zone UA et secteur UAa et de 50 % dans le secteur UAb.

La largeur minimale d'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation sera de 6 mètres.

En ce qui concerne les eaux pluviales, le règlement imposera leur rejet dans le réseau public ; les terres argileuses du village ne permettant pas leur bonne infiltration à la parcelle.

Les autres dispositions applicables à la zone UA sont validées.

Zone 2AU :

L'ensemble des dispositions applicables à la zone 2AU est validé.

Zone A :

Le secteur Ay autorisera les constructions d'entrepôts et à destination d'industrie dans une limite d'emprise au sol de 10 % d'unité foncière.

En ce qui concerne les dispositions applicables aux constructions à destination de logements (hauteur, implantation, aspect des constructions...), celles-ci seront identiques à celles applicables à la zone UA.

Les autres dispositions applicables aux bâtiments agricoles sont validées.

Zone N :

Le règlement de la zone N intègrera un secteur NI autorisant les constructions à usage de loisirs et de tourisme présentant les dispositions suivantes :

- La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres au point le plus haut.
- Les constructions seront implantées à 6 mètres au moins des emprises publiques.
- La surface au sol des constructions doit être inférieure ou égale à 20 m².

En ce qui concerne les dispositions applicables aux constructions à destination de logements (hauteur, implantation, aspect des constructions...), celles-ci seront identiques à celles applicables à la zone UA.

Les élus souhaitent limiter la hauteur des constructions à 10 mètres au point le plus haut au sein du secteur Ns.

Les autres dispositions applicables à la zone naturelle et aux secteurs Np, Ns et Nj sont validées.

Autre point :

Monsieur le Maire se demande s'il est possible dans le cadre de l'élaboration du PLU, de créer des plans d'alignement sur l'ensemble de la commune afin d'élargir l'emprise publique sur certaines rues pouvant poser des problèmes de largeur. Après vérification, la création de plans d'alignement doit faire l'objet d'une procédure à part entière. Cette procédure ne pourra être menée en parallèle de l'élaboration du PLU pour des raisons de planning.

Suite de la procédure :

La prochaine réunion de travail permettra de présenter l'ensemble du dossier aux services de l'Etat et personnes publiques associées avant d'organiser l'arrêt du PLU au sein du conseil municipal.

Cette réunion se tiendra le **Judi 04 Juillet 2019 à 15 heures 30** au foyer des Sources.

Cette réunion sera suivie d'une réunion publique qui se tiendra à **18 heures 30** au foyer des Sources.

Le Maire,
M. Antonio RIBEIRO

Sans remarques sur ce compte-rendu dans les 15 jours suivant sa date d'envoi, celui-ci sera considéré comme validé