

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

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

## Compte-rendu de la réunion du 04 Juillet 2019

**Ordre du jour :**

- ✓ Présentation du dossier de PLU avant arrêt aux services de l'Etat et personnes publiques associées (PPA)

**Présents :**

- |                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| ✓ RIBEIRO Antonio     | Maire                               |
| ✓ NERET Christophe    | Adjoint                             |
| ✓ ZBINDEN Christophe  | Adjoint                             |
| ✓ CHARPENTIER Maximin | Agriculteur                         |
| ✓ JAMART Nicolas      | Agriculteur                         |
| ✓ JAMART Claude       | Agriculteur                         |
| ✓ POUZIER Claude      | Maire de la commune de Mœurs-Verdey |
| ✓ MILLON Estelle      | Chambre d'Agriculture de la Marne   |
| ✓ LAROCHE Dominique   | Conseil Départemental               |
| ✓ LOUCHET Sandrine    | DDT                                 |
| ✓ KLEIN Sandrine      | Dirigeante - BE Perspectives        |
| ✓ GAUTHERIN Tristan   | Chargé d'études - BE Perspectives   |

Cette réunion doit permettre de présenter aux services de l'Etat et personnes publiques associées l'ensemble du dossier de PLU avant son arrêt en conseil municipal.

Le dossier complet du PLU a été transmis aux personnes présentes en amont de la réunion.

Il est précisé que le Porter A Connaissance de l'Etat a été remis par voie informatique le 28 Juin 2019 ; les éléments qui y sont présentés n'ont donc pas pu être intégrés au dossier avant envoi aux services de l'Etat et personnes publiques associées.

Le bureau d'études rappelle à l'aide d'une présentation, les principaux enjeux du territoire et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; ces éléments présentés lors de la première réunion « PPA » n'entraînent aucune remarque particulière.

Le bureau d'études présente ensuite le règlement graphique et les principales règles écrites qui lui sont associées. Il précise également que le PLU ne définit aucune zone d'extension urbaine ; le potentiel constructible se situant uniquement au sein de dents creuses. Le PLU permet ainsi la construction de 19 nouveaux logements avec la prise en compte d'un taux de rétention foncière de 40 %. La consommation d'espace projetée est de 0,2 hectare par an conformément aux objectifs du PADD. Il est également précisé que ce potentiel constructible et cette consommation d'espace projetée ne tient pas compte de la zone d'urbanisation future à long terme 2AU qui nécessitera une modification ou une révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation et donc un passage spécifique devant la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Cette présentation entraîne les remarques suivantes de la part de la DDT :

Selon Madame Louchet, la définition d'une zone d'urbanisation future à long terme 2AU entrerait dans le calcul du potentiel constructible et de la consommation d'espaces qui doit être présenté à la CDPENAF dans le cadre de

l'élaboration du PLU. Madame Louchet vérifiera auprès des services compétents ce calcul et en informera la commune rapidement qui devra alors revoir le zonage de ce cœur d'îlot jardiné au centre du bourg.

Le bureau d'études et les élus précisent que la zone 2AU est définie sur un cœur d'îlot actuellement en espace de prairie et de jardins. Ce cœur d'îlot n'est pas correctement desservi par la voirie et le réseau d'eau potable pour être urbanisé immédiatement et être classé en zone urbaine ou pour être urbanisé à court terme et être classé en zone 1AU. Ce choix de zone 2AU permet donc de maîtriser l'urbanisation de ce cœur d'îlot dans le temps.

Madame Louchet se demande s'il ne convient pas dans ce cas d'intégrer à la zone 2AU les parcelles 1105, 1018, 1252. Les élus et le bureau d'études indiquent que la parcelle 1105 est la cour d'une exploitation agricole et qu'il n'est donc pas prévu d'y construire des logements. En ce qui concerne les parcelles 1018 et 1252, celles-ci sont correctement desservies par la rue de la Reine Blanche et le chemin Rouge pour être classées en zone urbaine.

La présentation des Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) en zone agricole et en zone naturelle entraîne les remarques suivantes :

- Le secteur Nj permettant d'identifier les jardins et vergers présents sur les franges du village et le long du Grand Morin présente une surface trop importante qui est de 9,1 hectares. Cette surface ne permet pas de limiter les capacités des constructions de ce secteur. Le bureau d'études précise que ce secteur est de taille importante afin d'intégrer l'ensemble des jardins et vergers et de permettre aux propriétaires de réaliser leurs constructions à l'emplacement le plus propice. Les capacités de constructions sont limitées par l'emprise au sol maximale qui est de 20 m<sup>2</sup> par unité foncière. Malgré cela, le secteur Nj semble trop important pour la DDT pour obtenir un avis favorable de la part de la CDPENAF. La commune réfléchira donc à réduire la surface du secteur Nj afin que celui-ci corresponde au mieux aux éventuels projets de construction d'abris de jardins. Les parcelles déclassées du secteur Nj seront reclassées en zone naturelle.
- La même remarque est apportée pour le secteur NI dédié aux activités de loisirs et de tourisme liées aux plans d'eau du bois du Parc qui est d'une surface de 3,2 hectares. Le bureau d'études et la commune précisent que le secteur NI a été défini de façon à permettre aux futurs porteurs de projet d'activités de loisirs et touristique de choisir le meilleur emplacement pour son activité ; de même qu'en secteur Nj, les capacités de construction sont fortement limitées par le règlement écrit. Afin d'assurer un avis favorable de la CDPENAF, le secteur NI sera réduit en surface. La commune prendra contact avec le porteur de projet afin de délimiter un secteur NI correspondant au mieux au projet de ce dernier.
- Le secteur Ns permettant d'identifier l'espace public où se situe l'étang des Sources et le terrain de tennis communal sera supprimé. Cet espace sera reclassé en zone urbaine UAb qui autorise les équipements publics en limitant l'emprise au sol des constructions.
- Le secteur Ay permettant la diversification d'une activité agricole au hameau des Epées présente également une surface trop importante qui est de 10,5 hectares. Le bureau d'études précise que les capacités de construction ont été limitées de façon à permettre la réalisation d'un bâtiment de 5 000 m<sup>2</sup> au maximum permettant de répondre aux besoins de l'exploitant. L'exploitant en question présent lors de la réunion, a pu préciser son projet et indiqué que l'identification des parcelles 120, 105 et 79 en secteur Ay est suffisante pour répondre à ses besoins. Il souhaite cependant que la possibilité de construire un bâtiment de 5 000 m<sup>2</sup> soit préservée. La commune est favorable à cette modification du zonage. Madame Louchet indique qu'il conviendra de préciser une hauteur maximale pour ces constructions.

Madame Louchet indique que l'implantation des extensions et annexes de constructions d'habitation existantes en zone N sont bien règlementées par rapport aux voies et emprises publiques et en limites séparatives, mais qu'il conviendrait de limiter leur installation dans un périmètre défini par rapport à l'habitation elle-même. Elle indique également qu'il conviendrait de préciser que la possibilité de construction d'annexes et d'extensions liées à une habitation existante en zones A et N est limitée à une annexe et une extension par habitation.

Madame Millon de la Chambre d'Agriculture, indique qu'il serait préférable de reprendre la rédaction de l'article I-1 de la zone A en interdisant toute construction, sauf celle visée à l'article I-2. Cette rédaction permettrait une meilleure lisibilité des usages des sols et des destinations autorisés et interdits au sein de la zone agricole.

Au sein de l'article I-2 de la zone agricole, la Chambre d'Agriculture souhaite que le terme « liés » soit supprimé afin d'autoriser uniquement les constructions et installations et les changements de destination « nécessaires » à l'activité agricole.

Monsieur Laroche du Conseil Départemental, souhaite que les données transmises dans le cadre du Porter A Connaissance de l'Etat en ce qui concerne l'implantation des constructions aux abords des routes départementales et notamment la RD 951 soient intégrées au rapport de présentation.

Le PAC ayant été reçu le 28 Juin 2019, les données du Conseil Départemental vont pouvoir être intégrées.

Les autres participants n'ont pas de remarques particulières ; Monsieur le Maire remercie les personnes présentes pour leurs interventions.

Le dossier sera mis à jour selon les observations faites lors de la réunion afin de permettre un arrêt du PLU à la fin du mois de juillet 2019.

Le Maire,  
M. RIBEIRO

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