

NOM /PRENOM			FONCTION	X/E/O	NOM /PRENOM			FONCTION	X/E/O
Monsieur	ONCLERCQ	Bernard	Maire	X	Monsieur	ROBERVAL	Christophe	C. Municipal	E
Madame	SOARES	Sandrine	8 <sup>ème</sup> adjoint	X	Madame	SALENTIN	Brigitte	C. Municipale	0
Monsieur	AUGER	Gérard	1 <sup>er</sup> adjoint	E	Monsieur	GABRIEL	Xavier	C. Municipal	X
Madame	BILL	Caroline	4 <sup>ème</sup> adjoint	E	Monsieur	DEFER	Benôît	C. Municipale	X
Monsieur	LE COUDREY	Jean-Pierre	3 <sup>ème</sup> Adjoint	0	Monsieur	JACOB	Denis	C. Municipal	X
Madame	SIGAUD	Martine	6 <sup>ème</sup> Adjoint	0	Monsieur	MARANI	Gilberto	C. Municipal	X

### Ordre du jour : Révision du PLU :

- Présentation de la rédaction du règlement : zone A et N,
- Retour des observations des architectes paysagistes de l'Etat et du CAUE sur les OAP,
- Éléments de patrimoine bâti ou paysage à protéger au titre des articles L151-19 et 23.
- Point sur le calendrier : réunion publique le 17 mai, arrêt prévisible en juin (conseil municipal),
- Questions diverses et propositions éventuelles.

### I. INTRODUCTION :

Il est rappelé que le travail actuel consiste en la rédaction des différentes règles des zones du PLU. Le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Ce document et son plan sont opposables aux tiers et aux permis de construire. Une attention doit être portée sur la clarté des écrits et sa cohérence avec les autres documents du dossier (L151.8 CU). Deux zones ont été étudiées lors du COPIL d'avril : A dite agricole et N naturelle.

### II. PRESENTATION DE LA REDACTION DU REGLEMENT : ZONE A ET N :

Extraits du compte-rendu du COPIL rédigé par le bureau d'étude Arval :

#### ZONE AGRICOLE

#### **2 – Étude du projet de règlement de la zone agricole (A)**

• Il est remis aux participants un document de travail qui présente le projet de règlement de la zone agricole (A) envisagé. L'étude de ce document conduit aux observations et ajustements suivants.

• Section 1 :

• Dans le secteur Ap, n'autoriser que les abris pour animaux limités à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et fermés sur trois côtés au maximum, sans dalle de béton.

• Dans le secteur Am et le reste de la zone A, préciser que les nouvelles unités de méthanisation ne sont pas admises et supprimer le renvoi aux éoliennes limitées à 12 m de hauteur. En cas de nouveau projet d'unité de méthanisation sur le territoire communal, il est rappelé que la commune pourra procéder à une modification simplifiée du PLU pour délimiter un nouveau secteur Am à l'endroit où il sera convenu de le réaliser.

• Section 2 :

• La hauteur maximale des constructions et installations à usage d'activité agricole fixée à 12 mètres au faitage pour un bâtiment isolé aux champs, et portée à 15 mètres au faitage dans le cadre d'un corps de ferme, est validée.

• Concernant le retrait minimal imposé par rapport aux voies publiques, il est précisé que le retrait est calculé à partir de l'emprise de la voie publique.

• Il est convenu de reformuler le paragraphe portant sur les matériaux autorisés en façade des constructions, en distinguant ceux qui viendraient recouvrir un matériau brut (parpaings, briques creuses, plaques de béton, etc.) de ceux qui constituent le matériau principal de la façade.

• Pour les clôtures, préciser que la règle fixée s'applique en dehors des cas où serait imposée une clôture spécifique par une réglementation à respecter. En ce qui concerne le grillage, indiquer que le grillage souple n'est pas admis.

• Indiquer que les capteurs solaires (ou panneaux photovoltaïques) seront installés au nu de la couverture dès lors qu'ils sont placés en toiture.

• Ajouter que les dispositions du paragraphe 3 relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, ni aux équipements collectifs, leur aspect devant néanmoins rester en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bourg (matériaux, teintes, etc.).

• Dans le secteur Ap, indiquer que toutes les constructions et installations admises feront l'objet d'un traitement paysager. Pour les essences végétales à utiliser, ajouter que les essences adaptées au changement climatique sont admises dans toute la zone.

\* ZONE AP (protections paysagères cône de vue) / ZONE Am (méthaniseur)

Observation des membres de la commission : En zone A : Les membres de la commission ne sont pas tant inquiets sur la hauteur des éoliennes mais plutôt la distance qu'elles auraient vis à vis des habitants. A l'unanimité les membres de la commission sont opposés aux éoliennes sur les zones U.

#### ZONE NATURELLE

#### **3 – Étude du projet de règlement de la zone naturelle (N)**

Il est remis aux participants un document de travail qui présente le projet de règlement de la zone naturelle (N) envisagé. L'étude de ce document conduit aux observations et ajustements suivants.

• Section 1 :

- Dans la zone N, en dehors des secteurs spécifiques délimités au plan, porter à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale (au lieu de 30 m<sup>2</sup>) la dimension maximale de l'abri pour animaux autorisés par unité foncière. Supprimer la règle faisant référence aux serres, tunnels, bâtiment de stockage qui s'inscriraient dans le cadre d'une activité de maraîchage.
- Dans le secteur Nj, préciser que l'abri de jardin autorisé par unité foncière sera réalisé sans dalle de béton. Reste à confirmer la superficie maximale de cet abri de jardin (il est proposé 12 m<sup>2</sup>) en regardant s'il convient de fixer une règle au prorata de la surface de l'unité foncière qui le reçoit. Bien préciser que les installations d'accompagnement admises (piscine, aire de jeux, etc.) seront nécessairement liées à une construction à usage d'habitation située dans la zone urbaine et formant la même unité foncière avec la partie inscrite en secteur Nj.
- Dans le secteur Njf (jardins familiaux), l'emprise au sol maximale de l'abri de jardin est fixée à 5 m<sup>2</sup> par lot de jardin.
- Dans le secteur Nh (secteur de la zone naturelle comptant des habitations isolées), autoriser une extension des constructions destinées à l'habitation dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ne pas autoriser l'ajout d'annexes isolées.

• Section 2 :

- Préciser que les emprises au sol maximales autorisées sont fixées dans la section 1.
- Dans les secteurs Nh et Np, la hauteur des constructions et installations autorisées est limitée à 8 mètres au faitage (sans préciser de niveau et étage).
- Ajouter que les abris de jardin pourront être implantés à 2,50 mètres (et plus) des limites séparatives.
- Autoriser le recours aux briques rouges et blanches en tant que matériau de façade d'une construction principale admise dans la zone (hors abri de jardin ou abri pour animaux).
- Ajouter la possibilité d'avoir recours à une couverture végétalisée en toiture.
- Préciser que le grillage souple n'est pas admis en clôture.
- Indiquer que les capteurs solaires (ou panneaux photovoltaïques) seront installés au nu de la couverture dès lors qu'ils sont placés en toiture.
- Pour les essences végétales à utiliser, ajouter que les essences adaptées au changement climatique sont admises.

\* Nj (fond de jardin) / Njf (jardins familiaux) / Nh (habitat isolé)

Observation des membres de la commission : les différents points sont validés, c'est-à-dire une extension mesurée de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol max en zone Nh (niveau possible).

Pour la détermination de la surface des abris de jardin, il a été déterminé ce qui suit :

En N : interdit

En Nj :

pour les terrains inférieurs ou égaux à 1 000m<sup>2</sup> : 12 max sp

pour les terrains supérieurs à 1000 m<sup>2</sup> : 20m<sup>2</sup> sp max

### III. RETOUR DES OBSERVATIONS LORS DE LA VISITE DU 21 AVRIL DES ARCHITECTES PAYSAGISTES DE L'ETAT ET DU CAUE

n°1 - corps de ferme rue de Beauvais :

Orientation → Réhabilitation et réaliser une douzaine de logements. Les souhaits des membres du COPIL sont d'une part, conserver un cœur d'îlot végétalisé et de conquérir des places de stationnement pour soulager la rue de Beauvais.  
→ Bien qui fait l'objet d'un projet à court terme.

N° 2 - bâti agricole rue de Paris :

Orientation : **création de 6 logements environ**. Prévoir un emplacement réservé pour faire une voie de liaison, y compris voie douce.

→ Ce qui a été demandé : *maintenir un alignement bâti sur rue par un mur en pierre. Conserver les places de stationnement à l'endroit indiqué, mais afin de les masquer, indiquer et imposer soit un mur avec porche ou du bâti. Indiquer et modifier la légende afin que l'emprise de la grange en limite Ouest soit conservée. Relier les deux entités pour l'aménagement d'ensemble.*

→ Projet à long terme (+ 10ans)

N° 3 - Secteur chemin de la procession :

Orientation : Prévision et construction d'environ 15 pavillons. Le projet est lié à la préservation et capitalisation de l'espace boisé.

→ Ce qui a été demandé : *Maintien de la temporalité fixée à 12ans. 20log/ha soit 15 logements environ Assouplir et réunir les projections avec celui du projet de la salle des fêtes (plan B). Incorporer dans l'OAP la zone du projet de salle des fêtes projetée située sur le PADD en légende (?) Indiquer en patatoïde sur le secteur en marquant une zone habitat et pour un équipement public.*

*Ne plus mettre la voirie qui contrarierait l'espace boisé existant, en effet les agents et architectes de l'Etat indiquent qu'il est dommage de conquérir l'espace naturel en voirie. Maintenir un accès uniquement piéton et cycliste. L'accès des véhicules se ferait plutôt vers le secteur du gymnase.*

→ Projet à long terme / échéance à l'horizon 2030.

**Observation des membres de la commission :** Le projet d'aménagement est compromis, car il sera lié à l'implantation de la salle des fêtes. Or celle-ci est privilégiée sur un autre site. Le projet d'équipement peut être ouvert à d'autres utilisations publiques.... Pourquoi ne pas faire l'accès le long des fonds de parcelles existantes. A revoir rapidement le principe et les orientations de l'OAP.

**N° 4 - ferme du hameau du Bellé :**

Orientation : Réhabilitation du corps de ferme afin de prévoir des logements avec une mixité fonctionnelle à l'horizon 2025/30. Différents projets sont en étude (gîte, restauration ....) Des réflexions sur les voies de circulation (motorisées et douces) avec d'autres parcelles dont le lotissement sont en cours (lotissement Flint présenté en fin de commission).

→ Ce qui a été demandé : *Prendre dans le secteur OAP la parcelle 85, 84 pour le cheminement et accès. Pour ne pas contraindre l'extension éventuelle de la ferme et de son projet d'activité, ne pas mettre de l'habitat très proche du bâti. Les logements sont donc soit à supprimer soit à reprendre de manière groupée. Maintenir une voie douce en direction de la sortie des fonds de parcelles.*

**N° 5 - secteur de la pépinière :**

Orientation : La commune proposera d'acquérir ce terrain pour un projet d'intérêt collectif (parking public).

→ Bien qui fait l'objet d'un projet à court terme (fin 2022/début 2023).

**IV. INVENTAIRE ET REFLEXION PAR SECTEUR DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI OU PAYSAGE A PROTEGER AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET 23 :**

Des exemples sont présentés en commission. Il faudrait que les membres de la commission ou bien même les conseillers intéressés par cette démarche apportent la liste des maisons (porches, façades, préau ....), du patrimoine bâtis ou paysager (haie d'arbres ....) qu'ils souhaitent préserver. Le but est de pérenniser le patrimoine de notre commune.

Réfléchir sur une liste de maisons, de porche, de haies d'arbres par exemples à préserver. Faire remonter la liste au bureau d'étude pour le 19 mai prochain.

**V. POINT CALENDRIER : REUNION PUBLIQUE**

**Rappel du calendrier optimal :**

- débat au conseil municipal du PADD le 6 décembre 2021, transmis en préfecture le 10 décembre et affiché le 13 décembre 2021,
- disponibilité du PADD et d'un registre en mairie depuis décembre. Le document est également sur le site internet de la ville depuis le 7 janvier 2022,
- janvier : travail sur les OAP (COPIL du 28 janvier 2022),
- Réflexion sur le découpage des zones du règlement. COPIL du 4 mars.
- **Réunion publique mardi 17 mai 2022,**
- Arrêt envisagé pour le mois de juin prochain avec une approbation pour le mois de décembre / janvier 2023 (en fonction des prises en comptes des contributeurs).

**VI. OBSERVATIONS ET QUESTIONS DIVERSES :**

Le prochain COPIL portera sur l'analyse du plan de zonage.

Certains secteurs doivent être préservés. Par exemples, il est question de protéger les fonds de parcelle des grandes propriétés pour éviter notamment les terrains en drapeau. Or, la possibilité de faire des abris pourrait créer une certaine « cabanisation » et avoir un impact visuel important. Une réflexion du groupe porte sur les possibilités de mettre des abris de jardin. L'idée de mettre une surface maximale en fonction de la superficie des terrains (à la parcelle foncière à la date de l'approbation du PLU). Par exemple : 10m<sup>2</sup> maximum pour les terrains < ou égal à 600m<sup>2</sup> et 25m<sup>2</sup> pour les > à 600m<sup>2</sup>.

La séance est levée à 21h45.