

## COMPTE RENDU REUNION COTECH DU 13/09/2022

### REVISION DU PLU

Présents : Joël SAUGUES, Christian POUSSIN, Angélique BRAGUIER, Nho GALLOIS, Armand STRUBEL, Eve MALLIER, Christian GUIHERMET, Sylvie MEINEL, Jean-Luc DARY, Gilbert VIVIET, Jean-Antoine BUNOZ, Ingrid LANGE, Augustin COLLADO, Catherine LELONG, Roger BERRENGUER, Nathalie VIALE, Christine CAPALDI.

Absents excusés : Philippe VANTHIEGEM, Frédéric BUISSON, Alain ROMERO, Robert FONTANA, Lionel GEORGES, Armance BOCOGNANO, Lison RANQUET.

Monsieur Joël SAUGUES prend la parole et demande aux membres présents s'il y a des modifications à apporter au compte rendu de la réunion COTECH qui s'est déroulé le 10/05/2022.

Aucune observation n'est faite.

Adopté à l'unanimité.

Monsieur Joël SAUGUES précise que l'ensemble des comptes rendus des réunions COTECH précédentes a été envoyé à la commission COPIIL du PLU ainsi qu'à l'agence VERDI qui accompagnent la collectivité dans l'élaboration du nouveau Plan Local d'Urbanisme.

Il propose aux membres présents d'aborder le thème **REFLEXIONS SUR LES FUTURES REGLES D'URBANISME** et de réfléchir à ces futures règles qui pourraient être prises en compte dans le nouveau règlement du PLU. Il propose de commencer par les divisions foncières en zone UP (urbanisée pavillonnaire).

**Petit rappel de la Loi ALLUR** : cette dernière a stoppé les COS (coefficient d'occupation des sols) et n'a pas limité l'emprise au sol.

**L'objectif et la volonté de la municipalité n'étant pas de supprimer totalement les divisions foncières de terrains mais de fixer des règles pour les encadrer et pour une meilleure harmonisation des constructions.**

#### **Rappel des règles importantes en vigueur dans le règlement du PLU actuel**

- Constructions en limite séparative (maximum 3 mètres de hauteur) ou à 3 mètres de la limite de propriété,
- Constructions côté voie publique, retrait de 4 mètres par rapport à la limite de propriété,
- Emprise au sol autorisée 25 % de la surface du terrain,
- Hauteur des constructions 8 mètres au faitage.

## **REFLEXIONS AU CŒUR DU DEBAT : FIXER DES REGLES POUR ENCADRER LES DIVISIONS FONCIERES – ETUDIER DIVERSES POSSIBILITES :**

- 1/ Obligation de respecter les règles en vigueur pour la construction existante dans le cas de division foncière.
- 2/ Introduire une règle limitant la hauteur des constructions en fonction de la surface du terrain : exemple Pour les divisions d'un terrain inférieur à 450 m<sup>2</sup> obligation de faire un rez-de-chaussée. Limite hauteur RO.
- 3/ Introduire une règle obligeant la largeur des accès pour le passage des véhicules de secours notamment : 6 mètres ?
- 4/ Imposer une récupération pluviale ?
- 5/ Jouer sur les distances : imposer une distance de 4 mètres partout pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies emprises publiques.
- 6/ Obligation d'avoir obtenu le certificat de conformité pour pouvoir déposer de nouvelles autorisations d'urbanisme (PERMIS – DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX).
- 7/ Diminuer le nombre de lots impliquant le dépôt d'un permis d'aménager : en réduisant le nombre de lots à 3 ?

Monsieur Joël SAUGUES précise que toutes les réflexions citées en amont ne pourraient peut-être pas être retenues dans le nouveau règlement du PLU, ceci, pour des questions d'ordre juridique.

Les échanges des membres ont été constructifs durant la séance.

La séance est levée à 19 H 45.

La prochaine réunion COTECH aura lieu **le Jeudi 20/10/2022 à 18 heures 30 en salle des mariages.**

L'ordre du jour portera sur le Plan de circulation, sens de circulation, l'aménagement des Voies douces, les déplacements doux.

Les travaux s'effectueront en sous-groupe afin de permettre l'expression de tous.

Joël SAUGUES  
Adjoint à l'urbanisme

