

<b>REVISION DU POS ET SA TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SUMENE</b>		
<b>Maître d'ouvrage</b> <b>Commune de Sumène</b>  Mairie de Sumène 26, place du Plan 30440 Sumène Tél : 04 67 81 30 05 Fax : 04 67 81 33 79	<b>Assistant</b>	
	 Résidence Le Saint-Marc 15, rue Jules Vallès 34200 Sète Tél. Fax. 04.67.53.73.45. E-mail : urba.pro@groupe.lamo.fr	 Résidence Le Saint-Marc 15, rue Jules Vallès 34200 Sète Tél. Fax. 04.48.14.00.13 E-mail : naturae@groupe.lamo.fr
<b>Personnes invitées :</b> Le conseil municipal	<b>Membres présents</b> Monsieur MORALI, Maire Madame CASTANIER, 1 <sup>ère</sup> adjointe Madame BOISSON, Conseillère municipale Monsieur TOUREILLE, conseiller municipal Monsieur TEISSEREMC, conseiller municipal  Monsieur GAZABRE, urbaniste, Agence Urba.pro  <b>Membres excusés</b> Monsieur ANDRIEU Franck, conseiller municipal Monsieur BRUN, secrétaire général Monsieur LEPROVOST, 2 <sup>ème</sup> adjoint Monsieur SAULO, adjoint administratif	
<b>REUNION du 23/01/2018</b> <b>Objet :</b> Réunion de travail PLU - phase projet <b>Rédacteur :</b> Urba.pro		

Le présent compte-rendu sera transmis à l'adresse de la mairie (mairie-de-sumene@orange.fr) et de Mme CASTANIER (castanier30@free.fr), qui se chargera de transmettre le présent document aux personnes présentes et excusées, membres du Conseil municipal

## **I. COMPTE-RENDU DE LA SEANCE :**

La réunion de ce jour a permis de travailler sur le règlement en commençant à travailler sur la zone à urbaniser et présenter les OAP

### **1- COMPREHENSION DU DOCUMENT**

Le BE propose à la commune d'intégrer un tableau synthétique sur les destinations et sous-destinations issu du Code de l'Urbanisme pour éviter tout amalgame.

- ↳ Pour le chapitre 1 de chaque zone, il sera désormais écrit ce qui est interdit et ce qui est autorisé dans les titres.

Mme BOISSON évoque le règlement du PLU de Valleraugue dont certains éléments pourraient convenir à celui de Sumène.

### **2- QUESTIONS REGLEMENTAIRES**

Mme CASTANIER évoque la problématique des yourtes, tiny-house, tipi. Elle demande s'il serait possible de règlementer cela ?

Le BE propose de clarifier les possibilités de part l'intégration du tableau des destinations et sous-destinations et de trouver une définition claire de l'habitat léger.

Il est évoqué l'idée de prévoir un STECAL ou de les règlementer dans les zones existantes.

- ➔ Il est décidé que la commune se mette d'accord si elle veut l'autoriser ou non sur son territoire et ensuite on se penchera sur la question de la règlementation.

### **3- SUR LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

Il est décidé :

- D'autoriser les forages privés et les clapiers en règlementant une distance de sécurité conformément à l'article L153 du règlement sanitaire départemental.
- D'enlever « intérêt collectif » et de laisser les terrains de jeux mais pas de sport.
- D'interdire les affouillements pour la zone 1AU2
- D'imposer un minimum de 30% de logements aidés en privilégiant de la primo accession uniquement pour la zone 1AU1.

### **4- SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Il est décidé :

- D'autoriser l'implantation des constructions avec le sens du faitage parallèle aux courbes de niveau et perpendiculaire comme l'y autorise le CRAP.
- Sur l'implantation des constructions sur une même propriété, en 1AU2, les annexes sont autorisées et obliger une construction par unité.
- Sur la règle des hauteurs, préciser la prise en compte du point le plus bas du terrain naturel (renvoi à la page 89 du règlement du PLU de Valleraugue) et que les constructions doivent présenter une simplicité de volume (cf. p90 du PLU de Valleraugue).

### **5- SUR LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

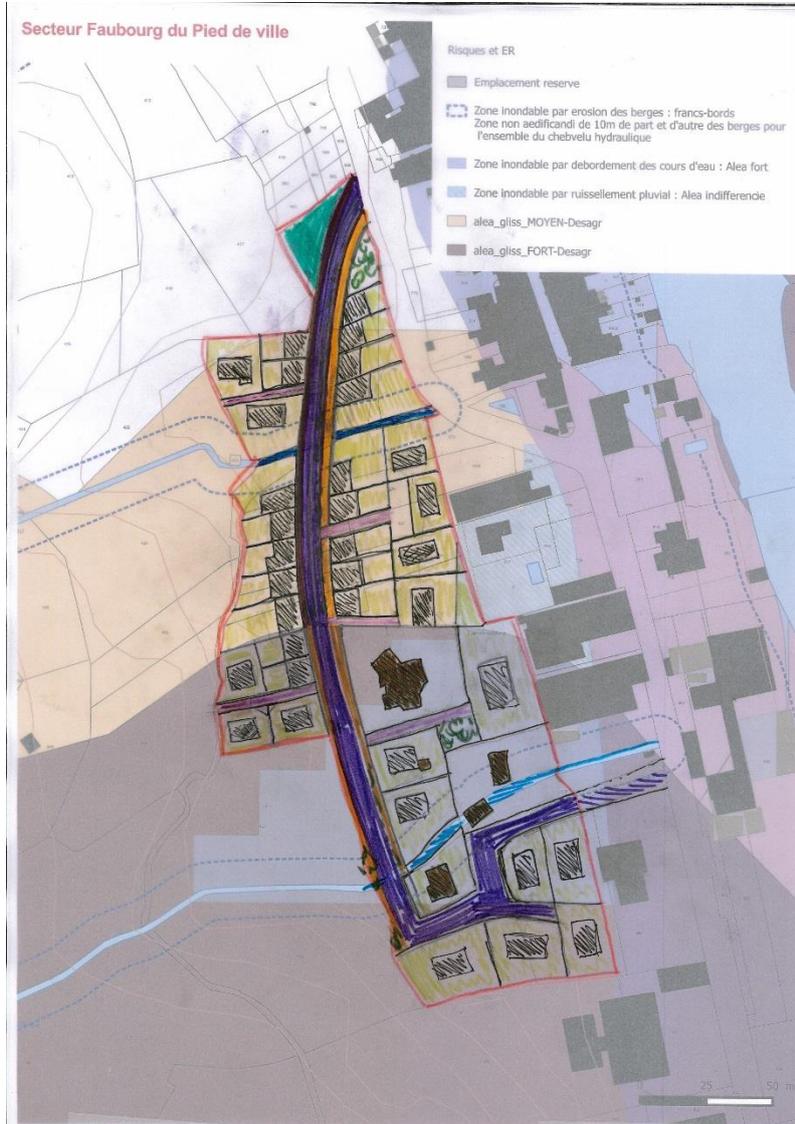
Il est décidé de :

- Faire référence aux règles du Périmètre de Protection Modifié
- D'enlever la référence des fenêtres de cuisine pour les ouvertures
- De mettre 20% au lieu de 20 m<sup>2</sup> pour les toitures terrasses.

**6- SUR LES OAP DES ZONES 1AU1 ET 1AU2**

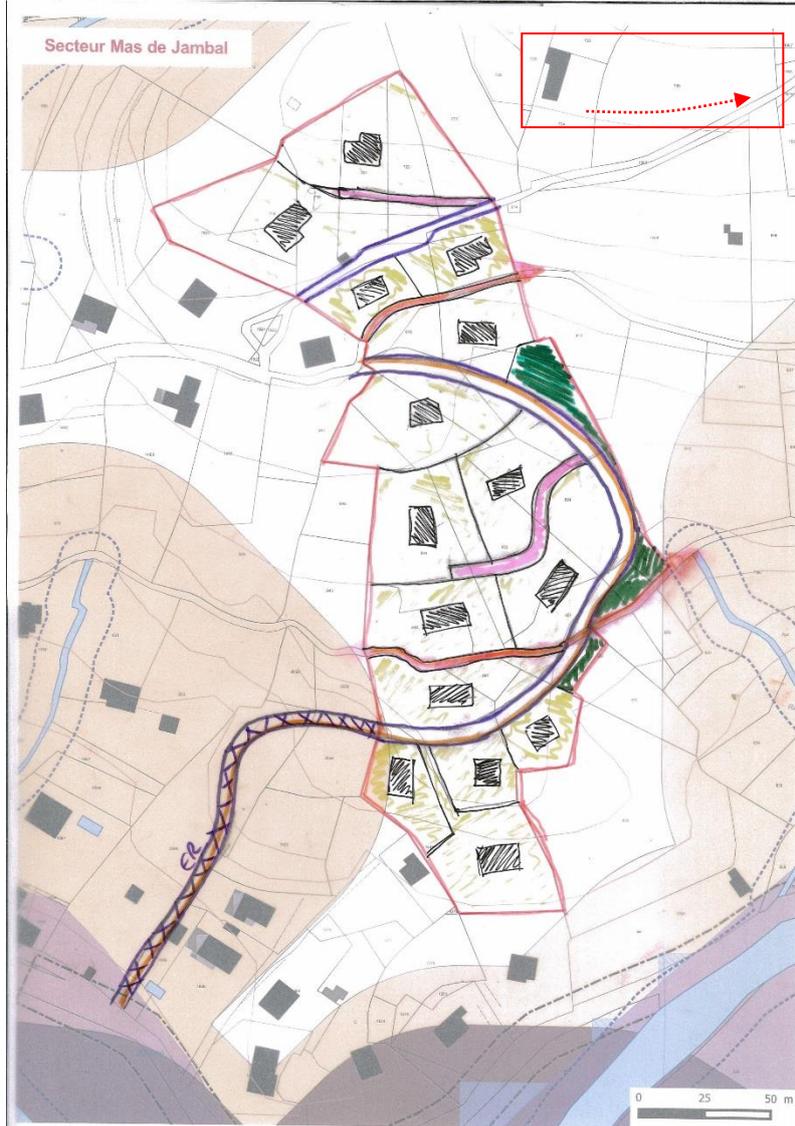
Le BE a présenté les premiers travaux sur les OAP pour chaque secteur.

- **OAP « Faubourg du Pied de Ville »** : l'aménagement présenté reprend les échanges qu'il y avait eu lors de la réunion de décembre avec le département sur l'accessibilité. Un accès le plus en amont et une possible sortie au niveau de la gendarmerie.



Un axe principal permettrait de desservir l'ensemble de la zone et des pénétrantes viendront ponctuer l'artère principale afin d'ouvrir les perspectives vers l'Ouest et faire un lien avec le chemin existant qui longe le périmètre de la zone.

- **OAP « Mas de Jambal »** : l'aménagement présenté reprend les échanges qu'il y avait eu lors de la réunion de décembre avec le département sur l'accessibilité. L'accès de la zone permettra de faire une voie de bouclage entre la partie nord et sud du site tout en prenant en compte la topographie de la zone.



La partie nord du secteur est évoquée du fait de la problématique liée à la gestion du ruissellement. Le périmètre de la zone a été agrandi pour traiter cette problématique. Du fait de la topographie de la zone, se pose la question de l'accessibilité et comment desservir ce secteur s'il venait à être « construit ».

- ↳ Le BE propose la possibilité de faire 1 voire 2 maisons en prenant comme référence l'accessibilité de la construction à l'Est.

La commune fait part d'une possible implantation de « start up » sur ce secteur.

- ↳ Une réflexion doit être menée entre les élus sur ce point pour savoir comment intégrer ce futur projet.

## **II. POUR LA SUITE DE LA PROCEDURE :**

La prochaine réunion de travail aura lieu le 14 février 2018 prochain à 9h30 en mairie et pour toute la journée.

La commune doit relire le document pour avancer au mieux pour la réunion de février.