



# PROCES-VERBAL

## REUNION D'EXAMEN CONJOINT

### DU JEUDI 24 MARS 2022

Création d'une zone Naturelle Tourisme (Nt) en lieu et place d'une zone Naturelle Jardin (Nj)

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Commune de POCANCY

Présents :

MILLON Estelle (Chambre d'Agriculture Marne) ; MERTON Yannick (Direction Départementale des Territoires Marne – Service Urbanisme) ; LAROCHE Dominique (Conseil Départemental de la Marne – Circonscription des Routes) ; RAVILLION Laurent (Maire de Pocancy) ; CAZÉ Pierre (Direction Aménagement et Urbanisme Règlementaire Épernay AGGLO).

Les personnes publiques associées (PPA), dont celles citées ci-dessus, ont été dûment invitées par courrier en date du 04 mars 2022.

Monsieur le Maire de POCANCY ouvre la réunion d'examen conjoint par des remerciements aux participants et dresse un bref **rappel du projet** :

*La procédure de révision allégée n°1 du PLU de Pocancy a pour objet la conversion d'une zone naturelle jardin (située en cœur de village) en zone naturelle autorisant l'implantation d'activités de tourisme. L'activité de tourisme consisterait à la création d'habitations légères de loisir sous des formes diverses auxquelles viendrait s'ajouter une salle commune permettant aux touristes de prendre leur repas ensemble. L'ensemble des habitations légères de loisir conserverait un caractère démontable et viendrait s'intégrer au parc existant. L'objectif est de fondre ces constructions dans l'environnement naturel remarquable du parc existant.*

Après un bref rappel de la procédure menée jusqu'alors, ainsi que des précisions sur la typologie des constructions envisagées, les documents ont été présentés aux PPA.

Toutes les modifications apportées aux documents existants par la procédure de révision allégée ont été détaillés. Une lecture complète et conjointe du règlement de la zone Nt a été faite afin de préciser les termes employés et d'ouvrir la place au débat.



## Débat avec les Personnes Publiques Associées :

Estelle MILLON et Yannick MERTON ont soulevé des problématiques de sémantique au sein du règlement écrit.

### Les modifications demandées consistaient :

1. Au 1/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS :
  - A remplacer les termes « installations et aménagements légers » par le terme « Constructions » ;
  - A remplacer le terme « existantes » par le terme « attenantes » ;
  - A faire un choix entre conserver la dénomination « patrimoine naturel à conserver » (article L.151-23 CU) mais en répertoriant ce patrimoine naturel (arbres) sur le règlement graphique, ou bien en supprimant cette mention et en faisant apparaître au point 2/ du règlement écrit que « Les arbres de haute tige composant le parc seront conservés ».
2. Au 2/ CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :
  - A rectifier la coquille qui mentionnait le terme « alignement » au lieu du terme « emprise publique » ;
  - A préciser, dans la section « emprise au sol » que « l'emprise maximale des constructions à usage touristique est limitée à 30% de la zone Nt »
  - A substituer le terme « remarquable » par le terme « arbres de haute tige » si le choix de ne plus faire appel à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est fait.

### Certains compléments ont également été demandés par la Chambre d'Agriculture Marne et la DDT51 :

- Préciser la partie desserte par les réseaux (initialement sans objet), ceci étant une obligation pour les STECAL en vertu de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme,
- Apporter les compléments nécessaires à la notice explicative valant additif au rapport de présentation (mise à jour des extraits du règlement graphique, ajout des compléments et modifications apportés au rapport de présentation en vigueur, ...),
- Modification du zonage afin que l'ensemble du bâtiment principal ainsi qu'une petite partie de la parcelle C0260 permettant une éventuelle extension de ce bâtiment soient intégrés à la zone UA.

Dominique LAROCHE, partageant les réflexions de la DDT51 et de la Chambre d'Agriculture de la Marne, concluait cette période d'échanges en précisant que le projet de révision allégée, au vu de son objet, aurait peu d'impact sur les routes départementales.

### Réponses de la Mairie de POCANCY et de la Direction Aménagement et Urbanisme Règlementaire d'Épernay AGGLO :

Monsieur le Maire et Monsieur CAZÉ ne peuvent qu'être d'accord avec les modifications demandées et remercient les PPA pour leurs conseils visant à assurer la stabilité juridique du document. Les modifications demandées seront donc intégralement reportées au sein du document visant à être approuvé.

Pas d'autre remarque étant formulée, la séance est close.

Le Maire,