ADVI PROM

MEECHDEVELOPMENT

LES JARDINS D'OLIS,

UN **AGRI-**QUARTIER

PLAN DE MASSE

échelle : 1/1000e

JWA

Objet: TR: Lucé - révision plu
Date: vendredi 3 mai 2024 à 14:00:39 heure d'été d'Europe centrale
De: Emmanuel DESCLOUS
À: Gregory Meech
Cc: Xavier Chukurian
Pièces jointes: image001.png

Emmanuel DESCLOUS
Fondateur Dirigeant
Port. : + 33 6 26 55 73 20
emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr
Business Park - 5 avenue Victor Hugo – 28000 CHARTRES

De : Emmanuel DESCLOUS
Envoyé : vendredi 3 mai 2024 13:50
À : Gregory Meech <gm@meechdevelopment.com>
Objet : RE: Lucé - révision plu

Je ne suis pas sûr que les dispositions échangées en janvier ont été reprises dans le PLU. Le plus prudent serait de reprendre le règlement écrit du plu (zonage URM) et ajouter les modifications sollicitées à chaque article concerné. Ou sinon annexer nos échanges mails en annexe de ta note.

Cordialement

Emmanuel DESCLOUS
Fondateur Dirigeant
Port. : + 33 6 26 55 73 20
emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr
Business Park - 5 avenue Victor Hugo – 28000 CHARTRES

De : Gregory Meech <gm@meechdevelopment.com>
Envoyé : vendredi 3 mai 2024 13:06
À : Emmanuel DESCLOUS <emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr>
Objet : Fwd: Lucé - révision plu

Pour avis

Envoyé de mon iPhone

Début du message transféré :

De: Xavier Chukurian <xchukurian@meechdevelopment.com>
Date: 3 mai 2024 à 12:34:37 UTC+2
À: Gregory Meech <gm@meechdevelopment.com>
Objet: Rép. : Lucé - révision plu

De : Xavier Chukurian <xchukurian@meechdevelopment.com>
Date : vendredi 3 mai 2024 à 12:10
À : Gregory MEECH <gm@meechdevelopment.com>
Objet : Re: Lucé - révision plu

Ci-joint le projet de note

De : Gregory MEECH <gm@meechdevelopment.com>
Date : vendredi 3 mai 2024 à 11:30
À : Xavier Chukurian <xchukurian@meechdevelopment.com>
Objet : TR: Lucé - révision plu

De : Emmanuel DESCLOUS <emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr>
Envoyé : mardi 23 janvier 2024 12:14
À : Vonisoa RAKOTOMAVO
Cc : Jean-sebastien Loyer; Victor PESCHEUX; Marteau Céline; Bigeard Clément; Socier Jean-Michel; Champeaux Thierry; Gregory Meech
Objet : RE: Lucé - révision plu

Bonjour Madame,

Nous vous remercions pour votre retour.

Le promoteur réengage donc ses démarches auprès des investisseurs.

Bien cordialement

Emmanuel DESCLOUS
Fondateur Dirigeant
Port. : + 33 6 26 55 73 20
emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr

De : Vonisoa RAKOTOMAVO <v.rakotomavo@ville-luce.fr>
Envoyé : mardi 23 janvier 2024 08:36
À : Emmanuel DESCLOUS <emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr>
Cc : Jean-sebastien Loyer <js.loyer@groupe-scael.com>; Victor PESCHEUX <v.pescheux@ville-luce.fr>; Marteau Céline <c.marteau@ville-luce.fr>; Bigeard Clément <c.bigeard@ville-luce.fr>; Socier Jean-Michel <jm.socier@ville-luce.fr>; Champeaux Thierry <t.champeaux@ville-luce.fr>; Gregory Meech <gm@meechdevelopment.com>
Objet : RE: Lucé - révision plu

Bonjour Monsieur,

Je vous confirme l'ensemble des points ci-dessous, étant précisé que :

1. les places commandées seront autorisées en sous-sol ou rdc **mais pas en aérien** ;
2. nous avons bien pris en compte la suppression des constructions dédiées aux bureaux ou aux résidences séniors avec toutefois le maintien de commerces en rdc, d'un restaurant accolé au parking silo et d'un espace d'accueil petite enfance ;
3. concernant la proportion de T2, la Ville souhaite rester sur une proportion de 30 %.

A disposition pour tout complément d'information,

Bien cordialement,

Vonisoa RAKOTOMAVO
Direction des Services Techniques
Responsable du service Urbanisme
Tél. 02 37 25 68 86
Adoptez l'éco-attitude, n'imprimez ce courriel que si cela vous semble nécessaire.

De : Emmanuel DESCLOUS <emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr>
Envoyé : lundi 22 janvier 2024 19:49
À : Vonisoa RAKOTOMAVO <v.rakotomavo@ville-luce.fr>
Cc : Jean-sebastien Loyer <js.loyer@groupe-scael.com>; Victor PESCHEUX <v.pescheux@ville-luce.fr>; Marteau Céline <c.marteau@ville-luce.fr>; Bigeard Clément <c.bigeard@ville-luce.fr>; Socier Jean-Michel <jm.socier@ville-luce.fr>; Champeaux Thierry <t.champeaux@ville-luce.fr>; Gregory Meech <gm@meechdevelopment.com>
Objet : RE: Lucé - révision plu

Bonjour Madame,

Peut-on avoir votre retour svp.

Cordialement

Emmanuel DESCLOUS
Fondateur Dirigeant
Port. : + 33 6 26 55 73 20
emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr
Business Park - 5 avenue Victor Hugo – 28000 CHARTRES

De : Emmanuel DESCLOUS
Envoyé : dimanche 14 janvier 2024 11:44
À : Vonisoa RAKOTOMAVO <v.rakotomavo@ville-luce.fr>
Cc : Jean-sebastien Loyer <js.loyer@groupe-scael.com>; Victor PESCHEUX <v.pescheux@ville-luce.fr>; Marteau Céline <c.marteau@ville-luce.fr>; Bigeard Clément <c.bigeard@ville-luce.fr>; Socier Jean-Michel <jm.socier@ville-luce.fr>; Champeaux Thierry <t.champeaux@ville-luce.fr>; Gregory Meech <gm@meechdevelopment.com>
Objet : RE: Lucé - révision plu

Bonjour Madame,

Suite à notre réunion du 10 courant, nous tenions à nouveau à vous remercier pour la qualité de nos échanges.

Sur la base de votre mail du 2/01, vous trouverez ci-après la synthèse de nos commentaires/échanges (en jaune).

Nous vous remercions d'en prendre connaissance et nous confirmer dans les meilleurs délais votre retour pour relancer nos démarches auprès des investisseurs.

Notre objectif étant de développer le projet et voir déposer une demande de permis de construire par le promoteur en adéquation avec la finalité de la révision du PLU.

Bien cordialement

1. **<u>Concernant la présence visuelle de la voiture à l'intérieur du site :</u>**

    1. Le projet de silo ne pose pas de problème. Effectivement l'OAP n'est pas clair à ce sujet (cela pourra faire l'objet d'une remarque lors de l'enquête publique). Pour autant, nous nous sommes assurés que le règlement de la zone Urm autorise les parkings silo :

« Pour toutes constructions à destination de logement, prévoyant plus de vingt places, au moins 80 % des places de stationnement devront :

1. *être aménagées dans une ou des constructions dédiées ;*
2. *ou être aménagées dans une ou des constructions existantes ;*
3. *ou être intégrés au volume bâti de la construction principale ; »*

Le projet proposé répondra aux attentes du PLU : via une place de stationnement par logement sous chaque immeuble collectif (stationnement semi-enterré), le silo édifié et le solde via la réalisation de places de stationnement en aérien en périphérie du site.

1. Les dimensions des places de stationnement sont prévues à l'article IV.8 du futur projet de PLU :

« Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m, ces emplacements devant être clairement matérialisés. »

La conception du projet prendra en compte cet élément pour l'élaboration du permis de construire.

1. La question du nombre de places par logement a été longuement débattue au sein de la mairie. La règle applicable dans la zone Urm est :

« ***Concernant les logements collectifs de plus de 10 logements :*
Pour chaque logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination :
- au moins 1,5 place de stationnement pour les logements de type T1 et T2
- au moins 2 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus. »

La conception du projet prendra en compte cet élément pour l'élaboration du permis de construire notamment en prévoyant des places complémentaires en aérien devant la programmation située rue du Perche.

1. La question des places commandées est à discuter avec les élus.

Cet élément est nécessaire pour la programmation envisagée des logements T4/T5.

1. **<u>Concernant les volumes bâtis et la hauteur :</u>**

    1. La hauteur maximale admise par le futur PLU est de R+3+C ou R+3+A. De plus les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants.

Le plan masse proposé répond à ces attentes considérant que le dernier étage des bâtiments R+3 a été conçu avec attique. Seul un bâtiment R+4 situé au Nord Est du site sera redéfini pour répondre au PLU.

1. **<u>Concernant la diversification des fonctions :</u>**

1. Votre demande de supprimer les projets de bureaux et de résidence-séniors doit être discutée avec les élus.

Nos arguments sur cette programmation redéfinie sera exposé durant l'enquête publique afin d'être supprimé pour le version définitive du PLU. En revanche, des commerces de proximité ainsi qu'une crèche peuvent s'intégrer au projet global.

1. **Concernant les logements :**

    1. Comme évoqué lors des différentes rencontres, Lucé étant la Ville la plus dense du département, les contraintes en termes de nombre de logements ont été étudiées dans un souci de maîtrise de la démographie pour maintenir la cohérence entre les infrastructures du territoire et les besoins de la population. Par ailleurs, nous devons rester compatibles avec les objectifs supra communaux prévues au Plan Local de l'Habitat (PLH) notamment.

La conception du projet prendra en compte cet élément pour l'élaboration du permis de construire. Toutefois, les 35 % de T2 sollicités (au lieu de 30 %) seront proposés lors de l'enquête publique pour apporter un peu de souplesse à la programmation.

1. **Concernant a création de voierie :**

    1. La résidentialisation qui induit la fermeture la nuit des voies douces est à discuter avec les élus.

Sujet non bloquant pour le permis de construire et surtout sujet à partager au retour des futurs investisseurs et exploitants.

1. **Retrait par rapport aux voies publiques :**

    1. Le PLU prévoit un retrait de 5m par rapport à l'espace public. Cette règle a été proposée compte-tenu du contexte de la parcelle qui se trouve en zone d'activités.

La conception du projet prendra en compte cet élément pour l'élaboration du permis de construire.

Emmanuel DESCLOUS
Fondateur Dirigeant
Port. : + 33 6 26 55 73 20
emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr
Business Park - 5 avenue Victor Hugo – 28000 CHARTRES

De : Emmanuel DESCLOUS
Envoyé : mercredi 3 janvier 2024 12:29
À : Vonisoa RAKOTOMAVO <v.rakotomavo@ville-luce.fr>
Cc : Jean-sebastien Loyer <js.loyer@groupe-scael.com>; Victor PESCHEUX <v.pescheux@ville-luce.fr>; Marteau Céline <c.marteau@ville-luce.fr>; Bigeard Clément <c.bigeard@ville-luce.fr>; Socier Jean-Michel <jm.socier@ville-luce.fr>; Champeaux Thierry <t.champeaux@ville-luce.fr>; Martine LEGRUIEC <martine.legruiec@territoiresenaction.fr>; Gregory Meech <gm@meechdevelopment.com>
Objet : RE: Lucé - révision plu

Bonjour Madame,

Nous retenons le créneau de mercredi prochain (10/01) à 15H.

M. MEECH sera également présent.

Cordialement

Emmanuel DESCLOUS
Fondateur Dirigeant
Port. : + 33 6 26 55 73 20
emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr
Business Park - 5 avenue Victor Hugo – 28000 CHARTRES

De : Vonisoa RAKOTOMAVO <v.rakotomavo@ville-luce.fr>
Envoyé : mardi 2 janvier 2024 15:15
À : Emmanuel DESCLOUS <emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr>
Cc : Jean-sebastien Loyer <js.loyer@groupe-scael.com>; Victor PESCHEUX <v.pescheux@ville-luce.fr>; Marteau Céline <c.marteau@ville-luce.fr>; Bigeard Clément <c.bigeard@ville-luce.fr>; Socier Jean-Michel <jm.socier@ville-luce.fr>; Champeaux Thierry <t.champeaux@ville-luce.fr>
Objet : RE: Lucé - révision plu

Bonjour Monsieur,

Pour la semaine prochaine, je peux vous proposer les dates suivantes :

1. Le lundi 08/01 à 14h
2. Le mercredi 10/01 à partir de 14h
3. Le vendredi 12/01 matin.

Pour donner suite à la note que vous nous avez envoyé, veuillez trouver ci-dessous mes observations :

1. **Concernant la présence visuelle de la voiture à l'intérieur du site :**

1. Le projet de silo ne pose pas de problème. Effectivement l'OAP n'est pas clair à ce sujet (cela pourra faire l'objet d'une remarque lors de l'enquête publique). Pour autant, nous nous sommes assurés que le règlement de la zone Urm autorise les parkings silo :

« Pour toutes constructions à destination de logement, prévoyant plus de vingt places, au moins 80 % des places de stationnement devront :

1. *être aménagées dans une ou des constructions dédiées ;*
2. *ou être aménagées dans une ou des constructions existantes ;*
3. *ou être intégrés au volume bâti de la construction principale ; »*

1. Les dimensions des places de stationnement sont prévues à l'article IV.8 du futur projet de PLU :

« Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m, ces emplacements devant être clairement matérialisés. »

1. La question du nombre de places par logement a été longuement débattue au sein de la mairie. La règle applicable dans la zone Urm est :

« ***Concernant les logements collectifs de plus de 10 logements :*
Pour chaque logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination :
- au moins 1,5 place de stationnement pour les logements de type T1 et T2
- au moins 2 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus. »

1. La question des places commandées est à discuter avec les élus.

1. **<u>Concernant les volumes bâtis et la hauteur :</u>**

    1. La hauteur maximale admise par le futur PLU est de R+3+C ou R+3+A. De plus les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants.

1. **<u>Concernant la diversification des fonctions :</u>**

    1. Votre demande de supprimer les projets de bureaux et de résidence-séniors doit être discutée avec les élus.

1. **<u>Concernant les logements :</u>**

1. Comme évoqué lors des différentes rencontres, Lucé étant la Ville la plus dense du département, les contraintes en termes de nombre de logements ont été étudiées dans un souci de maîtrise de la démographie pour maintenir la cohérence entre les infrastructures du territoire et les besoins de la population. Par ailleurs, nous devons rester compatibles avec les objectifs supra communaux prévues au Plan Local de l'Habitat (PLH) notamment.

1. **Concernant a création de voierie :**

    1. La résidentialisation qui induit la fermeture la nuit des voies douces est à discuter avec les élus.

1. **Retrait par rapport aux voies publiques :**

    1. Le PLU prévoit un retrait de 5m par rapport à l'espace public. Cette règle a été proposée compte-tenu du contexte de la parcelle qui se trouve en zone d'activités.

En vous en souhaitant bonne réception et à disposition pour tout complément d'information,

Bien cordialement,

Vonisoa RAKOTOMAVO
Direction des Services Techniques
Responsable du service Urbanisme
Tél. 02 37 25 68 86
Adoptez l'éco-attitude, n'imprimez ce courriel que si cela vous semble nécessaire.

De : Emmanuel DESCLOUS <emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr>
Envoyé : mercredi 20 décembre 2023 14:12
À : Vonisoa RAKOTOMAVO <v.rakotomavo@ville-luce.fr>
Cc : Jean-sebastien Loyer <js.loyer@groupe-scael.com>; Victor PESCHEUX <v.pescheux@ville-luce.fr>; Marteau Céline <c.marteau@ville-luce.fr>; Bigeard Clément <c.bigeard@ville-luce.fr>
Objet : RE: Lucé - révision plu

Bonjour Madame,

N'ayant pas eu votre retour, je vous prie de trouver ci-joint les observations formulées par le promoteur MEECH DEVELOPMENT.

Au vu de ce document, je réitère notre demande d'obtenir un créneau.

Bien cordialement

Emmanuel DESCLOUS
Fondateur Dirigeant
Port. : + 33 6 26 55 73 20
emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr
Business Park - 5 avenue Victor Hugo – 28000 CHARTRES

De : Emmanuel DESCLOUS
Envoyé : mercredi 13 décembre 2023 15:51
À : Vonisoa RAKOTOMAVO <v.rakotomavo@ville-luce.fr>
Cc : Jean-sebastien Loyer <js.loyer@groupe-scael.com>; Victor PESCHEUX <v.pescheux@ville-luce.fr>; Marteau Céline <c.marteau@ville-luce.fr>; Bigeard Clément <c.bigeard@ville-luce.fr>
Objet : RE: Lucé - révision plu

Bonjour Madame,

Pourriez-vous nous proposer un créneau svp.

Cordialement

Emmanuel DESCLOUS
Fondateur Dirigeant
Port. : + 33 6 26 55 73 20
emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr
Business Park - 5 avenue Victor Hugo – 28000 CHARTRES

De : Emmanuel DESCLOUS
Envoyé : mercredi 6 décembre 2023 19:50
À : Vonisoa RAKOTOMAVO <v.rakotomavo@ville-luce.fr>
Cc : Jean-sebastien Loyer <js.loyer@groupe-scael.com>; Victor PESCHEUX <v.pescheux@ville-luce.fr>; Marteau Céline <c.marteau@ville-luce.fr>; Bigeard Clément <c.bigeard@ville-luce.fr>
Objet : RE: Lucé - révision plu

Bonjour,

Nous avons partagé les éléments transmis avec le promoteur pour la partie habitat (MEECH DEVELOPMENT).

Pourrions-nous (avec le promoteur) vous rencontrer la semaine prochaine pour faire une revue de nos observations. L'objectif de cette réunion technique étant d'aboutir à un document partagé.

Dans l'attente de vos disponibilités.

Cordialement

Emmanuel DESCLOUS
Fondateur Dirigeant

Port. : + 33 6 26 55 73 20
emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr
Business Park - 5 avenue Victor Hugo – 28000 CHARTRES

De : Emmanuel DESCLOUS <emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr>
Envoyé : lundi 20 novembre 2023 19:41
À : Vonisoa RAKOTOMAVO <v.rakotomavo@ville-luce.fr>
Cc : Jean-sebastien Loyer <js.loyer@groupe-scael.com>; Victor PESCHEUX <v.pescheux@ville-luce.fr>; Marteau Céline <c.marteau@ville-luce.fr>; Bigeard Clément <c.bigeard@ville-luce.fr>
Objet : Re: Lucé - révision plu

Bien reçu

Je vous en remercie.

Cordialement

Envoyé à partir de Outlook pour iOS

De : Vonisoa RAKOTOMAVO <v.rakotomavo@ville-luce.fr>
Envoyé : Monday, November 20, 2023 6:26:14 PM
À : Emmanuel DESCLOUS <emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr>
Cc : Jean-sebastien Loyer <js.loyer@groupe-scael.com>; Victor PESCHEUX <v.pescheux@ville-luce.fr>; Marteau Céline <c.marteau@ville-luce.fr>; Bigeard Clément <c.bigeard@ville-luce.fr>
Objet : RE: Lucé - révision plu

Bonjour M. DESCLOUS,

Veuillez trouver en pièces jointes les extraits du projet du futur PLU concernant la zone Urm dont font parties les friches SCAEL.

En vous en souhaitant bonne réception,

A disposition pour tout complément d'information,

Bien cordialement,

Vonisoa RAKOTOMAVO
Direction des Services Techniques
Responsable du service Urbanisme
Tél. 02 37 25 68 86
Adoptez l'éco-attitude, n'imprimez ce courriel que si cela vous semble nécessaire.

De : Emmanuel DESCLOUS <emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr>
Envoyé : jeudi 16 novembre 2023 07:42
À : Vonisoa RAKOTOMAVO <v.rakotomavo@ville-luce.fr>
Cc : Jean-sebastien Loyer <js.loyer@groupe-scael.com>
Objet : Lucé - révision plu

Bonjour Madame,

Suite à notre réunion jeudi dernier et comme convenu avec M. le Maire, pourriez-vous svp nous adresser le règlement écrit lié au secteur du projet OLIS ainsi que les documents graphiques de l'OAP.

Cordialement

Envoyé à partir de Outlook pour iOS

Lucé - révision plu OAP n°4

Gregory Meech <gm@meechdevelopment.com>
Lun 06/05/2024 14:45
À :Révision.PLU <revisionplu@ville-luce.fr>

3 pièces jointes (796 Ko)
Email Emmanuel Desclous 03 05 2024.pdf; NOTE pour révision PLU.pdf; 2022 11 14-luce jardin d'olis - plan masse.pdf;

Bonjour

Suite à notre dépôt de pièces au commissaire enquêteur ce jour à propos de l'OAP n°4, veuillez trouver ci-joint:

- Le plan masse de l'opération
- Notre note concernant les propositions de précisions quant au règlement du futur PLU
- Le fil de discussion de nos accords avec les services de la mairie.

Bien cordialement,

Gregory Meech

Lucé - révision plu OAP n°4

Gregory Meech <gm@meechdevelopment.com>
Lun 06/05/2024 14:45
À :Révision.PLU <revisionplu@ville-luce.fr>

3 pièces jointes (796 Ko)
Email Emmanuel Desclous 03 05 2024.pdf; NOTE pour révision PLU.pdf; 2022 11 14-luce jardin d'olis - plan masse.pdf;

Bonjour

Suite à notre dépôt de pièces au commissaire enquêteur ce jour à propos de l'OAP n°4, veuillez trouver ci-joint:

- Le plan masse de l'opération
- Notre note concernant les propositions de précisions quant au règlement du futur PLU
- Le fil de discussion de nos accords avec les services de la mairie.

Bien cordialement,

Gregory Meech

Objet: TR: Lucé - révision plu
Date: vendredi 3 mai 2024 à 14:00:39 heure d'été d'Europe centrale
De: Emmanuel DESCLOUS
À: Gregory Meech
Cc: Xavier Chukurian
Pièces jointes: image001.png

Emmanuel DESCLOUS
Fondateur Dirigeant
Port. : + 33 6 26 55 73 20
emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr
Business Park - 5 avenue Victor Hugo – 28000 CHARTRES

De : Emmanuel DESCLOUS
Envoyé : vendredi 3 mai 2024 13:50
À : Gregory Meech <gm@meechdevelopment.com>
Objet : RE: Lucé - révision plu

Je ne suis pas sûr que les dispositions échangées en janvier ont été reprises dans le PLU. Le plus prudent serait de reprendre le règlement écrit du plu (zonage URM) et ajouter les modifications sollicitées à chaque article concerné. Ou sinon annexer nos échanges mails en annexe de ta note.

Cordialement

Emmanuel DESCLOUS
Fondateur Dirigeant
Port. : + 33 6 26 55 73 20
emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr
Business Park - 5 avenue Victor Hugo – 28000 CHARTRES

De : Gregory Meech <gm@meechdevelopment.com>
Envoyé : vendredi 3 mai 2024 13:06
À : Emmanuel DESCLOUS <emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr>
Objet : Fwd: Lucé - révision plu

Pour avis

Envoyé de mon iPhone

Début du message transféré :

De: Xavier Chukurian <xchukurian@meechdevelopment.com>
Date: 3 mai 2024 à 12:34:37 UTC+2
À: Gregory Meech <gm@meechdevelopment.com>
Objet: Rép. : Lucé - révision plu

De : Xavier Chukurian <xchukurian@meechdevelopment.com>
Date : vendredi 3 mai 2024 à 12:10
À : Gregory MEECH <gm@meechdevelopment.com>
Objet : Re: Lucé - révision plu

Ci-joint le projet de note

De : Gregory MEECH <gm@meechdevelopment.com>
Date : vendredi 3 mai 2024 à 11:30
À : Xavier Chukurian <xchukurian@meechdevelopment.com>
Objet : TR: Lucé - révision plu

De : Emmanuel DESCLOUS <emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr>
Envoyé : mardi 23 janvier 2024 12:14
À : Vonisoa RAKOTOMAVO
Cc : Jean-sebastien Loyer; Victor PESCHEUX; Marteau Céline; Bigeard Clément; Socier Jean-Michel; Champeaux Thierry; Gregory Meech
Objet : RE: Lucé - révision plu

Bonjour Madame,

Nous vous remercions pour votre retour.

Le promoteur réengage donc ses démarches auprès des investisseurs.

Bien cordialement

Emmanuel DESCLOUS
Fondateur Dirigeant
Port. : + 33 6 26 55 73 20
emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr

De : Vonisoa RAKOTOMAVO <v.rakotomavo@ville-luce.fr>
Envoyé : mardi 23 janvier 2024 08:36
À : Emmanuel DESCLOUS <emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr>
Cc : Jean-sebastien Loyer <js.loyer@groupe-scael.com>; Victor PESCHEUX <v.pescheux@ville-luce.fr>; Marteau Céline <c.marteau@ville-luce.fr>; Bigeard Clément <c.bigeard@ville-luce.fr>; Socier Jean-Michel <jm.socier@ville-luce.fr>; Champeaux Thierry <t.champeaux@ville-luce.fr>; Gregory Meech <gm@meechdevelopment.com>
Objet : RE: Lucé - révision plu

Bonjour Monsieur,

Je vous confirme l'ensemble des points ci-dessous, étant précisé que :

1. les places commandées seront autorisées en sous-sol ou rdc **mais pas en aérien** ;
2. nous avons bien pris en compte la suppression des constructions dédiées aux bureaux ou aux résidences séniors avec toutefois le maintien de commerces en rdc, d'un restaurant accolé au parking silo et d'un espace d'accueil petite enfance ;
3. concernant la proportion de T2, la Ville souhaite rester sur une proportion de 30 %.

A disposition pour tout complément d'information,

Bien cordialement,

Vonisoa RAKOTOMAVO
Direction des Services Techniques
Responsable du service Urbanisme
Tél. 02 37 25 68 86
Adoptez l'éco-attitude, n'imprimez ce courriel que si cela vous semble nécessaire.

De : Emmanuel DESCLOUS <emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr>
Envoyé : lundi 22 janvier 2024 19:49
À : Vonisoa RAKOTOMAVO <v.rakotomavo@ville-luce.fr>
Cc : Jean-sebastien Loyer <js.loyer@groupe-scael.com>; Victor PESCHEUX <v.pescheux@ville-luce.fr>; Marteau Céline <c.marteau@ville-luce.fr>; Bigeard Clément <c.bigeard@ville-luce.fr>; Socier Jean-Michel <jm.socier@ville-luce.fr>; Champeaux Thierry <t.champeaux@ville-luce.fr>; Gregory Meech <gm@meechdevelopment.com>
Objet : RE: Lucé - révision plu

Bonjour Madame,

Peut-on avoir votre retour svp.

Cordialement

Emmanuel DESCLOUS
Fondateur Dirigeant
Port. : + 33 6 26 55 73 20
emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr
Business Park - 5 avenue Victor Hugo – 28000 CHARTRES

De : Emmanuel DESCLOUS
Envoyé : dimanche 14 janvier 2024 11:44
À : Vonisoa RAKOTOMAVO <v.rakotomavo@ville-luce.fr>
Cc : Jean-sebastien Loyer <js.loyer@groupe-scael.com>; Victor PESCHEUX <v.pescheux@ville-luce.fr>; Marteau Céline <c.marteau@ville-luce.fr>; Bigeard Clément <c.bigeard@ville-luce.fr>; Socier Jean-Michel <jm.socier@ville-luce.fr>; Champeaux Thierry <t.champeaux@ville-luce.fr>; Gregory Meech <gm@meechdevelopment.com>
Objet : RE: Lucé - révision plu

Bonjour Madame,

Suite à notre réunion du 10 courant, nous tenions à nouveau à vous remercier pour la qualité de nos échanges.

Sur la base de votre mail du 2/01, vous trouverez ci-après la synthèse de nos commentaires/échanges (en jaune).

Nous vous remercions d'en prendre connaissance et nous confirmer dans les meilleurs délais votre retour pour relancer nos démarches auprès des investisseurs.

Notre objectif étant de développer le projet et voir déposer une demande de permis de construire par le promoteur en adéquation avec la finalité de la révision du PLU.

Bien cordialement

1. **<u>Concernant la présence visuelle de la voiture à l'intérieur du site :</u>**

    1. Le projet de silo ne pose pas de problème. Effectivement l'OAP n'est pas clair à ce sujet (cela pourra faire l'objet d'une remarque lors de l'enquête publique). Pour autant, nous nous sommes assurés que le règlement de la zone Urm autorise les parkings silo :

« Pour toutes constructions à destination de logement, prévoyant plus de vingt places, au moins 80 % des places de stationnement devront :

1. *être aménagées dans une ou des constructions dédiées ;*
2. *ou être aménagées dans une ou des constructions existantes ;*
3. *ou être intégrés au volume bâti de la construction principale ; »*

Le projet proposé répondra aux attentes du PLU : via une place de stationnement par logement sous chaque immeuble collectif (stationnement semi-enterré), le silo édifié et le solde via la réalisation de places de stationnement en aérien en périphérie du site.

1. Les dimensions des places de stationnement sont prévues à l'article IV.8 du futur projet de PLU :

« Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m, ces emplacements devant être clairement matérialisés. »

La conception du projet prendra en compte cet élément pour l'élaboration du permis de construire.

1. La question du nombre de places par logement a été longuement débattue au sein de la mairie. La règle applicable dans la zone Urm est :

« ***Concernant les logements collectifs de plus de 10 logements :*
Pour chaque logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination :
- au moins 1,5 place de stationnement pour les logements de type T1 et T2
- au moins 2 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus. »

La conception du projet prendra en compte cet élément pour l'élaboration du permis de construire notamment en prévoyant des places complémentaires en aérien devant la programmation située rue du Perche.

1. La question des places commandées est à discuter avec les élus.

Cet élément est nécessaire pour la programmation envisagée des logements T4/T5.

1. **<u>Concernant les volumes bâtis et la hauteur :</u>**

    1. La hauteur maximale admise par le futur PLU est de R+3+C ou R+3+A. De plus les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants.

Le plan masse proposé répond à ces attentes considérant que le dernier étage des bâtiments R+3 a été conçu avec attique. Seul un bâtiment R+4 situé au Nord Est du site sera redéfini pour répondre au PLU.

1. **<u>Concernant la diversification des fonctions :</u>**

1. Votre demande de supprimer les projets de bureaux et de résidence-séniors doit être discutée avec les élus.

Nos arguments sur cette programmation redéfinie sera exposé durant l'enquête publique afin d'être supprimé pour le version définitive du PLU. En revanche, des commerces de proximité ainsi qu'une crèche peuvent s'intégrer au projet global.

1. **Concernant les logements :**

    1. Comme évoqué lors des différentes rencontres, Lucé étant la Ville la plus dense du département, les contraintes en termes de nombre de logements ont été étudiées dans un souci de maîtrise de la démographie pour maintenir la cohérence entre les infrastructures du territoire et les besoins de la population. Par ailleurs, nous devons rester compatibles avec les objectifs supra communaux prévues au Plan Local de l'Habitat (PLH) notamment.

La conception du projet prendra en compte cet élément pour l'élaboration du permis de construire. Toutefois, les 35 % de T2 sollicités (au lieu de 30 %) seront proposés lors de l'enquête publique pour apporter un peu de souplesse à la programmation.

1. **Concernant a création de voierie :**

    1. La résidentialisation qui induit la fermeture la nuit des voies douces est à discuter avec les élus.

Sujet non bloquant pour le permis de construire et surtout sujet à partager au retour des futurs investisseurs et exploitants.

1. **Retrait par rapport aux voies publiques :**

    1. Le PLU prévoit un retrait de 5m par rapport à l'espace public. Cette règle a été proposée compte-tenu du contexte de la parcelle qui se trouve en zone d'activités.

La conception du projet prendra en compte cet élément pour l'élaboration du permis de construire.

Emmanuel DESCLOUS
Fondateur Dirigeant
Port. : + 33 6 26 55 73 20
emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr
Business Park - 5 avenue Victor Hugo – 28000 CHARTRES

De : Emmanuel DESCLOUS
Envoyé : mercredi 3 janvier 2024 12:29
À : Vonisoa RAKOTOMAVO <v.rakotomavo@ville-luce.fr>
Cc : Jean-sebastien Loyer <js.loyer@groupe-scael.com>; Victor PESCHEUX <v.pescheux@ville-luce.fr>; Marteau Céline <c.marteau@ville-luce.fr>; Bigeard Clément <c.bigeard@ville-luce.fr>; Socier Jean-Michel <jm.socier@ville-luce.fr>; Champeaux Thierry <t.champeaux@ville-luce.fr>; Martine LEGRUIEC <martine.legruiec@territoiresenaction.fr>; Gregory Meech <gm@meechdevelopment.com>
Objet : RE: Lucé - révision plu

Bonjour Madame,

Nous retenons le créneau de mercredi prochain (10/01) à 15H.

M. MEECH sera également présent.

Cordialement

Emmanuel DESCLOUS
Fondateur Dirigeant
Port. : + 33 6 26 55 73 20
emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr
Business Park - 5 avenue Victor Hugo – 28000 CHARTRES

De : Vonisoa RAKOTOMAVO <v.rakotomavo@ville-luce.fr>
Envoyé : mardi 2 janvier 2024 15:15
À : Emmanuel DESCLOUS <emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr>
Cc : Jean-sebastien Loyer <js.loyer@groupe-scael.com>; Victor PESCHEUX <v.pescheux@ville-luce.fr>; Marteau Céline <c.marteau@ville-luce.fr>; Bigeard Clément <c.bigeard@ville-luce.fr>; Socier Jean-Michel <jm.socier@ville-luce.fr>; Champeaux Thierry <t.champeaux@ville-luce.fr>
Objet : RE: Lucé - révision plu

Bonjour Monsieur,

Pour la semaine prochaine, je peux vous proposer les dates suivantes :

1. Le lundi 08/01 à 14h
2. Le mercredi 10/01 à partir de 14h
3. Le vendredi 12/01 matin.

Pour donner suite à la note que vous nous avez envoyé, veuillez trouver ci-dessous mes observations :

1. **Concernant la présence visuelle de la voiture à l'intérieur du site :**

1. Le projet de silo ne pose pas de problème. Effectivement l'OAP n'est pas clair à ce sujet (cela pourra faire l'objet d'une remarque lors de l'enquête publique). Pour autant, nous nous sommes assurés que le règlement de la zone Urm autorise les parkings silo :

« Pour toutes constructions à destination de logement, prévoyant plus de vingt places, au moins 80 % des places de stationnement devront :

1. *être aménagées dans une ou des constructions dédiées ;*
2. *ou être aménagées dans une ou des constructions existantes ;*
3. *ou être intégrés au volume bâti de la construction principale ; »*

1. Les dimensions des places de stationnement sont prévues à l'article IV.8 du futur projet de PLU :

« Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m, ces emplacements devant être clairement matérialisés. »

1. La question du nombre de places par logement a été longuement débattue au sein de la mairie. La règle applicable dans la zone Urm est :

« ***Concernant les logements collectifs de plus de 10 logements :*
Pour chaque logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination :
- au moins 1,5 place de stationnement pour les logements de type T1 et T2
- au moins 2 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus. »

1. La question des places commandées est à discuter avec les élus.

1. **<u>Concernant les volumes bâtis et la hauteur :</u>**

    1. La hauteur maximale admise par le futur PLU est de R+3+C ou R+3+A. De plus les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants.

1. **<u>Concernant la diversification des fonctions :</u>**

    1. Votre demande de supprimer les projets de bureaux et de résidence-séniors doit être discutée avec les élus.

1. **<u>Concernant les logements :</u>**

1. Comme évoqué lors des différentes rencontres, Lucé étant la Ville la plus dense du département, les contraintes en termes de nombre de logements ont été étudiées dans un souci de maîtrise de la démographie pour maintenir la cohérence entre les infrastructures du territoire et les besoins de la population. Par ailleurs, nous devons rester compatibles avec les objectifs supra communaux prévues au Plan Local de l'Habitat (PLH) notamment.

1. **Concernant a création de voierie :**

    1. La résidentialisation qui induit la fermeture la nuit des voies douces est à discuter avec les élus.

1. **Retrait par rapport aux voies publiques :**

    1. Le PLU prévoit un retrait de 5m par rapport à l'espace public. Cette règle a été proposée compte-tenu du contexte de la parcelle qui se trouve en zone d'activités.

En vous en souhaitant bonne réception et à disposition pour tout complément d'information,

Bien cordialement,

Vonisoa RAKOTOMAVO
Direction des Services Techniques
Responsable du service Urbanisme
Tél. 02 37 25 68 86
Adoptez l'éco-attitude, n'imprimez ce courriel que si cela vous semble nécessaire.

De : Emmanuel DESCLOUS <emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr>
Envoyé : mercredi 20 décembre 2023 14:12
À : Vonisoa RAKOTOMAVO <v.rakotomavo@ville-luce.fr>
Cc : Jean-sebastien Loyer <js.loyer@groupe-scael.com>; Victor PESCHEUX <v.pescheux@ville-luce.fr>; Marteau Céline <c.marteau@ville-luce.fr>; Bigeard Clément <c.bigeard@ville-luce.fr>
Objet : RE: Lucé - révision plu

Bonjour Madame,

N'ayant pas eu votre retour, je vous prie de trouver ci-joint les observations formulées par le promoteur MEECH DEVELOPMENT.

Au vu de ce document, je réitère notre demande d'obtenir un créneau.

Bien cordialement

Emmanuel DESCLOUS
Fondateur Dirigeant
Port. : + 33 6 26 55 73 20
emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr
Business Park - 5 avenue Victor Hugo – 28000 CHARTRES

De : Emmanuel DESCLOUS
Envoyé : mercredi 13 décembre 2023 15:51
À : Vonisoa RAKOTOMAVO <v.rakotomavo@ville-luce.fr>
Cc : Jean-sebastien Loyer <js.loyer@groupe-scael.com>; Victor PESCHEUX <v.pescheux@ville-luce.fr>; Marteau Céline <c.marteau@ville-luce.fr>; Bigeard Clément <c.bigeard@ville-luce.fr>
Objet : RE: Lucé - révision plu

Bonjour Madame,

Pourriez-vous nous proposer un créneau svp.

Cordialement

Emmanuel DESCLOUS
Fondateur Dirigeant
Port. : + 33 6 26 55 73 20
emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr
Business Park - 5 avenue Victor Hugo – 28000 CHARTRES

De : Emmanuel DESCLOUS
Envoyé : mercredi 6 décembre 2023 19:50
À : Vonisoa RAKOTOMAVO <v.rakotomavo@ville-luce.fr>
Cc : Jean-sebastien Loyer <js.loyer@groupe-scael.com>; Victor PESCHEUX <v.pescheux@ville-luce.fr>; Marteau Céline <c.marteau@ville-luce.fr>; Bigeard Clément <c.bigeard@ville-luce.fr>
Objet : RE: Lucé - révision plu

Bonjour,

Nous avons partagé les éléments transmis avec le promoteur pour la partie habitat (MEECH DEVELOPMENT).

Pourrions-nous (avec le promoteur) vous rencontrer la semaine prochaine pour faire une revue de nos observations. L'objectif de cette réunion technique étant d'aboutir à un document partagé.

Dans l'attente de vos disponibilités.

Cordialement

Emmanuel DESCLOUS
Fondateur Dirigeant

Port. : + 33 6 26 55 73 20
emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr
Business Park - 5 avenue Victor Hugo – 28000 CHARTRES

De : Emmanuel DESCLOUS <emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr>
Envoyé : lundi 20 novembre 2023 19:41
À : Vonisoa RAKOTOMAVO <v.rakotomavo@ville-luce.fr>
Cc : Jean-sebastien Loyer <js.loyer@groupe-scael.com>; Victor PESCHEUX <v.pescheux@ville-luce.fr>; Marteau Céline <c.marteau@ville-luce.fr>; Bigeard Clément <c.bigeard@ville-luce.fr>
Objet : Re: Lucé - révision plu

Bien reçu

Je vous en remercie.

Cordialement

Envoyé à partir de Outlook pour iOS

De : Vonisoa RAKOTOMAVO <v.rakotomavo@ville-luce.fr>
Envoyé : Monday, November 20, 2023 6:26:14 PM
À : Emmanuel DESCLOUS <emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr>
Cc : Jean-sebastien Loyer <js.loyer@groupe-scael.com>; Victor PESCHEUX <v.pescheux@ville-luce.fr>; Marteau Céline <c.marteau@ville-luce.fr>; Bigeard Clément <c.bigeard@ville-luce.fr>
Objet : RE: Lucé - révision plu

Bonjour M. DESCLOUS,

Veuillez trouver en pièces jointes les extraits du projet du futur PLU concernant la zone Urm dont font parties les friches SCAEL.

En vous en souhaitant bonne réception,

A disposition pour tout complément d'information,

Bien cordialement,

Vonisoa RAKOTOMAVO
Direction des Services Techniques
Responsable du service Urbanisme
Tél. 02 37 25 68 86
Adoptez l'éco-attitude, n'imprimez ce courriel que si cela vous semble nécessaire.

De : Emmanuel DESCLOUS <emmanuel.desclous@territoiresenaction.fr>
Envoyé : jeudi 16 novembre 2023 07:42
À : Vonisoa RAKOTOMAVO <v.rakotomavo@ville-luce.fr>
Cc : Jean-sebastien Loyer <js.loyer@groupe-scael.com>
Objet : Lucé - révision plu

Bonjour Madame,

Suite à notre réunion jeudi dernier et comme convenu avec M. le Maire, pourriez-vous svp nous adresser le règlement écrit lié au secteur du projet OLIS ainsi que les documents graphiques de l'OAP.

Cordialement

Envoyé à partir de Outlook pour iOS

A LUCE

Sur le site de la friche industrielle de la SCAEL

Prise en compte des modifications demandées dans le cadre de la révision du PLU

Pour le projet :

LES JARDINS D'OLIS

Suite à nos échanges par email avec les services de la Mairie en date du 14 janvier 2024, du 23 janvier 2024 et à notre réunion du 10 janvier 2024, nous vous apportons des précisions sur les points suivants :

Concernant la présence visuelle de la voiture à l'intérieur du site :

Le projet proposé répondra aux attentes du PLU : via une place de stationnement par logement sous chaque immeuble collectif (stationnement semi-enterré), dans le silo à édifier et le solde via la réalisation de places de stationnement en aérien en périphérie du site.

Concernant la question du nombre de places par logement dont la règle applicable dans la zone Urm est :
« ***Concernant les logements collectifs de plus de 10 logements :*
Pour chaque logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination :
- au moins 1,5 place de stationnement pour les logements de type T1 et T2
- au moins 2 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus. »

La conception du projet prendra en compte cet élément pour l'élaboration du permis de construire notamment en prévoyant des places complémentaires en aérien devant la programmation située rue du Perche.

Concernant les places commandées, les services de la Mairie nous ont confirmé, suite à la réunion du 10 janvier 2024 et aux termes de l'email en date du 23 janvier 2024, que celles-ci seront autorisées en sous-sol ou rdc mais pas en aérien.

Ces places seront situées dans les parkings semi-enterrés.

Concernant les volumes bâtis et la hauteur :

La hauteur maximale admise par le futur PLU est de R+3+Comble ou R+3+Attique. De plus les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants, ce qui a été pris en compte par le plan masse validé par la Mairie.
Le plan masse proposé répond donc à ces attentes considérant que le dernier étage des bâtiments R+3 a été conçu avec attique. Seul un bâtiment R+4 situé au Nord Est du site sera redéfini pour répondre au PLU.

Concernant la diversification des fonctions :

Les services de la Mairie nous ont confirmé, suite à la réunion du 10 janvier 2024 et aux termes de l'email en date du 23 janvier 2024, avoir bien pris en compte la suppression des constructions dédiées aux bureaux ou aux résidences séniors avec toutefois le maintien de commerces en rdc, d'un restaurant accolé au parking silo et d'un espace d'accueil petite enfance.

ADVI PROM

MEECHDEVELOPMENT

LES JARDINS D'OLIS,

UN **AGRI-**QUARTIER

PLAN DE MASSE

échelle : 1/1000e

JWA

A LUCE

Sur le site de la friche industrielle de la SCAEL

Prise en compte des modifications demandées dans le cadre de la révision du PLU

Pour le projet :

LES JARDINS D'OLIS

Suite à nos échanges par email avec les services de la Mairie en date du 14 janvier 2024, du 23 janvier 2024 et à notre réunion du 10 janvier 2024, nous vous apportons des précisions sur les points suivants :

Concernant la présence visuelle de la voiture à l'intérieur du site :

Le projet proposé répondra aux attentes du PLU : via une place de stationnement par logement sous chaque immeuble collectif (stationnement semi-enterré), dans le silo à édifier et le solde via la réalisation de places de stationnement en aérien en périphérie du site.

Concernant la question du nombre de places par logement dont la règle applicable dans la zone Urm est :
« ***Concernant les logements collectifs de plus de 10 logements :*
Pour chaque logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination :
- au moins 1,5 place de stationnement pour les logements de type T1 et T2
- au moins 2 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus. »

La conception du projet prendra en compte cet élément pour l'élaboration du permis de construire notamment en prévoyant des places complémentaires en aérien devant la programmation située rue du Perche.

Concernant les places commandées, les services de la Mairie nous ont confirmé, suite à la réunion du 10 janvier 2024 et aux termes de l'email en date du 23 janvier 2024, que celles-ci seront autorisées en sous-sol ou rdc mais pas en aérien.

Ces places seront situées dans les parkings semi-enterrés.

Concernant les volumes bâtis et la hauteur :

La hauteur maximale admise par le futur PLU est de R+3+Comble ou R+3+Attique. De plus les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants, ce qui a été pris en compte par le plan masse validé par la Mairie.
Le plan masse proposé répond donc à ces attentes considérant que le dernier étage des bâtiments R+3 a été conçu avec attique. Seul un bâtiment R+4 situé au Nord Est du site sera redéfini pour répondre au PLU.

Concernant la diversification des fonctions :

Les services de la Mairie nous ont confirmé, suite à la réunion du 10 janvier 2024 et aux termes de l'email en date du 23 janvier 2024, avoir bien pris en compte la suppression des constructions dédiées aux bureaux ou aux résidences séniors avec toutefois le maintien de commerces en rdc, d'un restaurant accolé au parking silo et d'un espace d'accueil petite enfance.