

REVISION DU PLU – COMMUNE DE TIGY

17 mai 2023 – Tigy

Réunion de travail sur les pièces règlementaires**ORDRE DU JOUR**

Travail sur les pièces règlementaires du PLU

1.1.1.1

- Cf. feuille d'émargement annexée

1.1.1.2

Support de présentation

Rappels généraux

Mme SAVROT explique que cette réunion intervient à la suite du débat des élus sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les pièces règlementaires du PLU (OAP, zonage, règlement écrit) doivent permettre de traduire le projet politique. Les points abordés lors de la réunion seront les suivants :

- Les caractéristiques générales de chaque zone et sous-secteur ;
- La volumétrie des constructions autorisées dans chaque zone ;
- Le zonage.

Les zones urbaines**Zone UA**

Mr LE GOFF s'interroge sur l'emprise au sol qui est permise en zone UA, à savoir 70% de la surface de l'unité foncière.

- Mme SAVROT explique que les constructions nouvelles, autant que les extensions aux constructions existantes, sont permises dès lors que leur superficie ne dépasse pas 70% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

Mr COULOT estime que la superficie de 75m² pour les piscines est excessive, notamment en période de restriction de la consommation d'eau comme c'est le cas depuis plusieurs années désormais. Il propose de faire figurer dans le PLU les dimensions maximales qui sont autorisées pour les piscines.

- Mr COCO juge que la réglementation des dimensions des piscines peut poser problème, notamment avec les évolutions techniques et les formes des piscines. Il propose ainsi de réglementer une superficie pour le bassin.
- Mr LE GOFF propose d'indiquer dans le PLU que les piscines sont autorisées si leur bassin est inférieur ou égal à 40 m² et que la piscine avec les aménagements connexes (margelles, etc.) ne représente pas plus de 75 m².
- Les élus demandent que les modifications sur les piscines soient apportées à toutes les zones du PLU.

Zone UB

Mme SAVROT précise qu'en temps normal, les prescriptions définies pour la zone UB s'appliquent à la zone AU puisqu'il s'agit dans les deux cas de secteurs accueillant les constructions récentes de la commune.

- Les élus sont d'accord avec ce choix.

Mme SAVROT interroge les élus sur l'emprise au sol du village d'enfants qui va être implanté en secteur UBh. A ce jour, il n'y a pas d'emprise au sol maximale de définie.

- Mr LE GOFF indique que le village d'enfants va représenter une emprise au sol de 2 032 m².
- Les élus sont invités à réfléchir sur la décision de réglementer ou non l'emprise au sol dans le secteur UBh.

Mme SAVROT fait remarquer aux élus que le secteur UBn reprend les mêmes dispositions que les zones A et N. Pour marquer la différence entre les différentes zones de la commune, il est proposé de moduler quelques facteurs de la volumétrie des constructions.

- Mr LE GOFF accepte d'autoriser les extensions en secteur UBn à hauteur de 40% de la superficie de la construction principale.

Mr COULOT indique que la hauteur maximale des constructions avec toitures plates doit être de 7 mètres.

- Mr COCO demande qu'une précision soit apportée dans le règlement, en indiquant que les constructions avec une toiture plate sont autorisées jusqu'à R+1 dans la limite de 7 mètres maximum.

Mme GODIN soulève la question des toitures terrasses accessibles, qui pourraient poser des nuisances pour le voisinage notamment.

- Mr LE GOFF propose d'indiquer toiture « plate » partout dans le règlement plutôt que « toiture terrasse » pour éviter la confusion.
- Mr COCO propose d'indiquer dans le règlement que la toiture sera inaccessible dans le cas d'une construction en R+1, mais pourra être accessible si la construction est sur un seul niveau, dans l'objectif d'éviter les perturbations de voisinage.

Zone UI

Aucune remarque n'est formulée.

Zone AU

Mme SAVROT rappelle que depuis la loi Climat et Résilience d'août 2021, les OAP doivent comprendre un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones d'extensions. Sur la commune de Tigy, trois secteurs sont concernés : Plaisance, le bourg et Climat des sablons. Plusieurs solutions peuvent être envisagées pour la définition de cet échéancier :

- Soit de préciser une date d'ouverture de chacune des zones selon la durée du PLU ;
- Soit de conditionner l'ouverture des zones en fonction du taux de remplissage des autres.
- Les élus sont plutôt favorables à la définition d'un calendrier, précisant les dates d'ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs. Ils sont invités à réfléchir à la périodisation souhaitée et à communiquer à Terr&Am le calendrier retenu.

Mr LE GOFF rappelle aux personnes présentes les enjeux qui concernent le secteur de Plaisance. En effet, une partie du secteur va devoir faire l'objet de fouilles archéologiques pour pouvoir être urbanisée. Dans l'éventualité où le promoteur ne pourrait pas supporter les coûts financiers de ces fouilles, plusieurs solutions seraient envisageables :

- Déclasser la partie concernée du secteur et la repasser en zone N ;
- Maintenir l'urbanisation de cette partie du secteur en conventionnant avec un bailleur social pour proposer des logements sociaux ;
- Changer la destination de cette partie du secteur pour de l'activité, en accord avec la CC des Loges (compétente en matière d'activités économiques), puisque cette zone s'inscrit dans la continuité de la zone artisanale existante.

Des discussions sont encore en cours avec le promoteur et aucune décision n'a pour le moment été prise.

- Mme SAVROT informe les élus que selon la décision prise, il est probable qu'un débat complémentaire du PADD soit nécessaire car à ce jour le PADD fixe le développement d'un secteur résidentiel.

Mme SAVROT présente les schémas d'OAP qui ont été travaillés par le bureau d'études pour les secteurs du Bourg et du Climat des Sablons. Elle précise qu'il s'agit de proposition de schémas d'aménagement ; les élus sont en droit de modifier ces schémas.

- Mr LE GOFF, pour le secteur du Climat des Sablons, indique que la rue du Moulin qui longe la zone est très passante, car souvent empruntée pour éviter la circulation dans le bourg. Il souhaiterait que soit étudiée la possibilité de réaliser une voie interne au secteur pour éviter les entrées de lots directement depuis la rue du Moulin.
- Mme SAVROT indique qu'un retour sera fait aux élus sur ce point. Toutefois, l'urbanisation du secteur va certainement inciter les automobilistes à ralentir ; il est aussi possible de passer la rue en sens unique.

Mr LE GOFF, concernant l'OAP « Le bourg », indique que les propriétaires actuels envisagés de créer une sortie par-dessus le ru qui longe la zone à l'Est.

- Mme SAVROT explique que ce ru constitue une zone humide qui a été identifiée par l'IEA lors des prospections faune/flore/zone humide réalisées récemment. Cette zone humide est donc à préserver, conformément aux prescriptions du SCoT en la matière.

Mr LE GOFF précise qu'il faut que les OAP fassent apparaître un pourcentage de logements sociaux à réaliser. De plus, il serait intéressant de préciser que des logements pour personnes âgées pourraient être réalisés au sein du secteur Le Bourg.

Les zones naturelle et agricole

Mme SAVROT fait un rappel sur les critères qui ont été retenus pour délimiter les zones A et N. En effet, la délimitation de ces zones a évolué par rapport au PLU actuellement en vigueur sur la commune, l'objectif étant de proposer des zones dont les contours sont le plus possible fidèles à la réalité du territoire. Plusieurs critères ont été pris en considération, notamment le registre parcellaire graphique (qui correspond aux déclarations PAC des exploitants agricoles) et la photo aérienne.

- Les élus acceptent la délimitation des zones A et N proposée par le bureau d'études.

Zone A

Mr LE GOFF demande à ce que le secteur Aa1 Climat Grazins soit divisé en deux STECAL : un pour Soufflet agriculture, et un autre pour l'entreprise Beronie parcs et jardins.

Les élus demandent à modifier la hauteur maximale autorisée pour les constructions à usage d'habitat, de services et de bureaux, de 10 à 9 mètres, pour plus de cohérence avec le reste de la commune. Il en est de même pour ces mêmes constructions en zone N.

Zone N

Mr LE GOFF demande à élargir légèrement la limite Est du STECAL à la Ravassière, de 5 mètres, pour permettre l'aménagement d'espaces de stationnement internes.

Autres éléments du PLU

Concertation

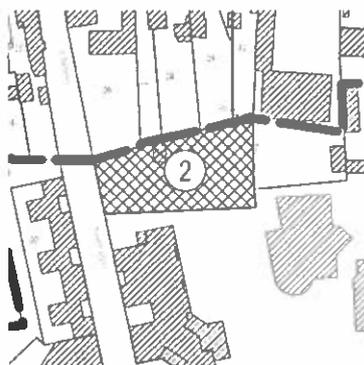
Mme SAVROT fait un point sur les remarques qui ont été déposées à la concertation. La remarque n°5 qui demande le classement d'une partie de la parcelle ZL n°245 en zone UBi, pour la construction d'une habitation, nécessite une décision des élus. Actuellement, l'entièreté de la parcelle est inscrite dans le secteur Aci.

→ Les élus reviendront vers Terr&Am une fois la décision prise.

Les emplacements réservés

Mme SAVROT indique que, suite à l'envoi des éléments qui ont été travaillés en interne par les élus, tous les emplacements réservés qui figurent actuellement sur le PLU en vigueur ont été supprimés sur PLU révisé. Elle interroge les élus sur d'éventuels besoins.

- Les élus font mention des besoins suivants :
- Création de voies cyclables dans le bourg, qui pourraient nécessiter des emplacements réservés sur les parcelles qui n'appartiennent pas à la commune. Un travail va être effectué sur ce point par les élus pour être ensuite communiqué au bureau d'études ;
 - Possible d'extension de l'école :



- Aménagement d'un carrefour au croisement des rues d'Orléans, de l'Ancienne Gare et de Montapeine :



Accueil des gens du voyage

Mme SAVROT interpelle les élus sur la question des gens du voyage. A ce jour, dans le règlement révisé du PLU, l'aménagement des terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage est autorisés dans les zones UB et AU.

- Mr LE GOFF demande à ce que les aménagements de ces terrains soient aussi refusés en zone A et N.
- Mme SAVROT précise que le contrôle de légalité dans le Loiret est à cheval sur ce point. La question risque en somme d'être soulevée par les PPA au moment de l'arrêt du projet.

Suite de la procédure de révision du PLU

Mme SAVROT fait un point sur le planning. Il avait été envisagé un arrêt du projet de révision du PLU au cours du mois de juin, toutefois, au regard des éléments qu'il reste à décider et à valider, cet arrêt semble un peu prématuré. Il est donc proposé aux élus le calendrier provisoire suivant :

- Travail des élus et retour vers le bureau d'études au cours du mois de juin ;
- Organisation d'une réunion publique et d'une réunion de présentation aux PPA soit début juillet soit début septembre ;
- Arrêt du projet de PLU lors du conseil municipal de septembre.

