

REVISION DU PLU – COMMUNE DE TIGY

16 février 2022 – Tigy

Réunion de travail zones A et N

Ordre du jour :

Réunion de travail pour l'élaboration des pièces réglementaires des zones A et N

Participants :

- | | |
|--|--|
| ▪ Mr LE GOFF Noël, Maire de Tigy | ▪ Mr COULOT Patrice, Adjoint |
| ▪ Mr FOUQUET Thierry, DGS | ▪ Mr POMMIER Thierry, Conseiller municipal |
| ▪ Mr COCO Philippe, Conseiller municipal | ▪ Mme GODIN Fabienne, Adjointe |
| ▪ Mme PASQUIER Catherine, Conseillère municipale | ▪ Mme COUSTEL Annie |
| ▪ Mme FOSSE Céline, Conseillère municipale | ▪ Mme PERDEREAU Christine, Conseillère municipale |
| ▪ Mr BRINON Jean-Luc, Conseiller municipal | ▪ Mmes LEFEVRE Charline et SAVROT Charline, Bureau d'études ECMO |

Annexes :

Support de présentation et feuille d'émargement

Contextualisation de la réunion

Mme LEFEVRE contextualise la réunion et en rappelle son objectif. La commune ayant fait le choix de ne pas débattre dans l'immédiat du PADD, il a été décidé lors de la précédente réunion **d'avancer sur la traduction réglementaire des enjeux du PLU**, pour les zones A (agricole) et N (naturelle) : cela concerne donc le règlement écrit, le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation. Concernant le règlement, il n'y a pas de grand changement sur le fond, mais des modifications par rapport au PLU actuel sont visibles sur la forme : en effet, la loi ALUR (2014) a entraîné une modification dans l'ordre des parties.

Mme LEFEVRE rappelle que **la commune doit transmettre à ECMO le plan masse du projet de lotissement du secteur de Plaisance**, afin que celui-ci puisse être pris en compte, notamment pour la prochaine réunion portant sur les pièces réglementaires des zones U et AU.

Rappels généraux

Mme LEFEVRE rappelle quelques généralités sur les dimensions réglementaires du PLU :

- Les appellations des zones (A, U, N et AU) sont normalisées dans le Code de l'Urbanisme. En revanche, les appellations des sous-secteurs qui sont créés au sein de ces zones sont propres à chaque bureau d'étude.
- L'objectif du règlement est **de définir ce qui peut être fait, ou non, dans chaque zone**. En conséquence, le règlement liste pour chacune d'entre elle les destinations et sous-destinations qui sont interdites ; **cela signifie que les destinations qui ne sont pas mentionnées sont autorisées**. Toutefois, il sera possible pour la commune de modifier ces choix plus tard, lors de procédures de déclaration de projet emportant mise en compatibilité par exemple.
- Le PLU de la commune **ne peut pas être en contradiction avec le PPRI** qui s'applique sur la partie nord. Il faut donc que le règlement du PLU soit au plus proche de celui du PPRI, afin de faciliter l'instruction et que les prescriptions à prendre en compte soient plus facilement compréhensibles par les administrés.

Présentation des zones

Mme LEFEVRE présente la zone A, qui se trouve surtout au nord du territoire communal. La définition de la limite sud de cette zone pourra peut-être poser des questions, avec des parcelles qui s'enfrichent aux abords de la forêt. Les élus devront donc trancher sur le classement de ces parcelles : en zone A ou N.

Mr le Maire demande si les activités agricoles sont autorisées en zone N.

- ➔ Mme LEFEVRE répond que **ces activités peuvent être autorisées, mais il s'agit-là d'un choix politique des élus**. Cette possibilité a été introduite par la loi ALUR. Si les élus acceptent les exploitations agricoles en zone N, il ne sera toutefois pas possible de régler au cas par cas les types d'activités qui y seront possibles (élevage, culture, etc).

Mme GODIN demande si le règlement peut gérer les implantations des constructions, même en zone A et N.

- ➔ Mme LEFEVRE répond que l'objectif du règlement est justement de **réglementer les implantations et les gabarits des constructions et installations**. La question de la volumétrie est d'autant plus importante pour les bâtiments agricoles, puisque ceux-ci sont souvent hauts et volumineux. Il appartiendra donc aux élus d'opter pour des règles visant à **limiter l'impact paysager fort** de ces constructions (couleur des façades, pentes des toitures, etc.). Toutefois, la règle devra être générale et ne peut pas être faite au cas par cas.

Mr FOUQUET demande si les antennes téléphoniques sont autorisées dans les zones A et N ?

- ➔ Mme LEFEVRE explique que **la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » permet justement l'implantation de ces antennes** téléphoniques dans les zones supposées inconstructibles. Il en est de même pour les poteaux ENEDIS, ainsi que les éoliennes par exemple. Concernant les éoliennes, il est rappelé que le SCoT, à travers le PCAET, peut localiser les zones qui seront dédiées à leur implantation. En l'absence de délimitation de ces zones à l'échelle du PETR, les porteurs de projet peuvent choisir l'implanter en théorie des éoliennes n'importe où sur le territoire. Le PLU n'a pas de prise sur la question de l'éolien.

Mr le Maire demande si les petites zones indicées « h » qui sont sur le PLU actuel vont être maintenues.

- ➔ Mme LEFEVRE annonce que ces petites zones, très nombreuses sur le PLU actuel, ne vont pas être conservées. **La question des constructions à usage d'habitat en zones A et N va être directement traitée par le règlement**. Toutefois il est important de préciser que les nouvelles constructions à usage d'habitation ne seront pas autorisées dans ces zones.

Mme LEFEVRE présente un outil important en zone A et N : **les STECAL** (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée). Comme l'indique leur définition, les STECAL doivent être limités en nombre et en taille, et doivent répondre à un besoin/projet précis. ECMO va reprendre les STECAL qui avaient déjà été définis dans le PLU actuel (pour la casse automobile, la pension canine, le camping à la ferme, l'artificier notamment). Si de nouveaux STECAL doivent être créés, **il faut que les porteurs de projet se rapprochent de la commune et transmettent au moins un plan masse**.

Outils mis à disposition pour réaliser les orientations du PADD

Mr le Maire demande si les éléments du paysage à conserver (EPAC) doivent nécessairement être visibles depuis l'espace public ?

- ➔ Mme LEFEVRE explique que cette notion de « visibilité depuis l'espace public » n'apparaît pas clairement dans le Code de l'Urbanisme. Toutefois, le classement en EPAC nécessite par la suite de réaliser des déclarations préalables de travaux. Ainsi, le fait de classer des EPAC visibles depuis l'espace public permet **d'une part d'avoir une photo de chacun d'entre eux, et d'autre part de vérifier que les prescriptions qui sont édictées dans le règlement sont respectées**. Il est cependant conseillé à la commune d'éviter la démultiplication des EPAC, car cela entraîne des lourdeurs administratives ; il vaut mieux avoir quelques EPAC mais veiller à ce que le règlement qui y est

attaché soit respecté. Par exemple, certaines communes ont fait le choix d'envoyer des courriers aux administrés concernés par le classement en EPAC, afin de les avertir des procédures induites et des prescriptions à respecter.

- ➔ Mme LEFEVRE invite la commune **à reprendre la liste des EPAC du PLU actuel** (qui est distribuée lors de la réunion) **et à l'amender si besoin** au cours du printemps 2022. L'ensemble des EPAC identifiés sera localisé sur le plan de zonage.

Mr le Maire demande si le classement en espace boisé classé (EBC) est définitif.

- ➔ Mme LEFEVRE annonce que le classement en EBC a pour objectif de protéger les boisements présents sur la commune. Le déclassement de l'un d'entre eux peut être effectué lors d'une procédure de modification du PLU. Toutefois, il faut préciser **que ce classement n'empêche pas les coupes d'arbres qui visent à entretenir les boisements**. Il est également rappelé que le classement en EBC ne concerne pas les boisements supérieurs à 4 ha car ceux-ci sont déjà concernés par les prescriptions du Code forestier ; il s'agit ainsi d'éviter la multiplication des prescriptions.

Mme GODIN demande s'il est possible de faire une OAP dédiée aux énergies renouvelables, pour flécher leur installation sur le territoire ?

- ➔ Mme LEFEVRE répond que non, cela n'est pas du ressort du PLU. Si la commune souhaite limiter l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (centrale photovoltaïque, éolienne par exemples), **elle peut créer des zones « à protéger »** au titre du paysage (Np ou Ap) dans lesquelles toutes les constructions sont interdites. Il s'agit là d'un choix politique qui traduit le débat entre protection du paysage et développement des énergies renouvelables. Il est rappelé qu'il y a quelques années, à l'échelle du département, une charte avait été mise en place, stipulant que les terres avec une bonne valeur agronomiques ne devaient pas être laissées au développement du photovoltaïque notamment ; cependant, il ne s'agit pas d'un support juridique prenant appui sur la loi.

Règlement des zones A et N

Mme LEFEVRE présente le projet de règlement écrit pour les zones A et N. Elle précise **qu'il s'agit bien d'un projet, avec des suggestions faites par le bureau d'études**. Les élus sont libres d'accepter ces propositions ou non. La présentation du règlement amène à quelques remarques :

- Concernant les façades : le blanc pur actuellement est interdit dans le PLU, mais le blanc cassé est autorisé. Il est précisé **qu'il est possible de régler les RAL de couleur autorisés** ou non. L'attention est portée sur la distinction entre la notion de « nuance » et celle de « teinte » : la première fait référence à l'aspect clair ou foncé, tandis que la seconde fait référence à la couleur choisie.
- Concernant les toitures : le règlement **peut imposer une densité de tuiles** à respecter lors de la réalisation des toitures. Toutefois, il n'est pas possible d'imposer l'utilisation d'un matériau spécifique (ex : tuiles de pays).
- Concernant les clôtures : il est rappelé qu'il n'est pas possible d'empêcher quelqu'un de se clôturer, comme l'indique le Code civil. En conséquence, **il n'est pas possible d'empêcher l'édification de clôture en zone N**. Toutefois, le règlement peut donner la possibilité de construire des clôtures relativement basses, qui pourraient laisser passer la faune (surtout en Sologne). Il est souligné que le règlement ne porte que sur les clôtures qui sont édifiées sur la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Conclusion de réunion

D'ici la prochaine réunion :

- ECMO transmettra à la commune une première version du plan de zonage des zones A et N, ainsi que le règlement écrit.
- La commune travaillera sur les EPAC, les STECAL, les changements de destination et les EBC.

[Calendrier des réunions à venir](#)
Traduction réglementaire du PADD
Le mercredi 23 mars 2022



Commune de Tigy

REUNION DE TRAVAIL – PIECES REGLEMENTAIRES

Zones A et N

mercredi 16 février 2022



Bureau d'urbanisme et d'infrastructures

1. Rappels généraux
2. Présentation des zones A et N
3. Quels outils mettre en place pour réaliser les orientations du PADD ?
4. Règlement écrit des zones A et N

RAPPELS GENERAUX

ZONE U
Urbaine

ZONE AU
A Urbaniser

ZONE A
Agricole

ZONE N
Naturelle

Abordées lors de la prochaine réunion

Chacune de ces zones peut être **divisée en sous-secteurs** afin de s'adapter au mieux aux différents usages du territoire

LES DESTINATIONS REGLEMENTEES PAR LE CODE

Depuis la loi ALUR (2014), le Code de l'Urbanisme définit
5 destinations principales et 20 sous-destinations

→ Dans le règlement écrit

Article 1 : constructions interdites

Article 2 : constructions autorisées sous condition(s)

Le PLU **peut interdire ou soumettre à conditions** les constructions dans certaines zones, sur la base de ces destinations, sous-destinations et selon certains types d'activité.

Exploitations agricoles et forestières	Habitation	Commerce et activités de service	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires
Exploitation agricole Exploitation forestière	Logement Hébergement	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services avec accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition

D'AUTRES AMENAGEMENT REGLEMENTES PAR LE PLU

Le règlement écrit peut aussi **réglementer les aménagements soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménagement**, qui ne rentrent pas dans une destination

D'après les articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme

- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- Les affouillements et exhaussements du sol
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- L'aménagement d'un parc d'attraction
- L'aménagement d'un golf

Les pièces réglementaires doivent permettre de **réaliser les objectifs et de respecter les orientations fixées dans le PADD**

REGLEMENT ECRIT

PLAN DE ZONAGE

OAP

AXES DU PADD

1. Assurer un développement démographique cohérent en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes
2. Valoriser la double identité solognote et ligérienne communale en mettant en valeur le patrimoine naturel et architectural
3. Soutenir l'attractivité du territoire en maintenant le tissu économique local et en préservant les activités agricoles et sylvicoles
4. Améliorer la qualité de vie en renforçant l'offre en services, équipements et mobilités

RAPPELS DES OBLIGATIONS FIXEES PAR LE PPRI

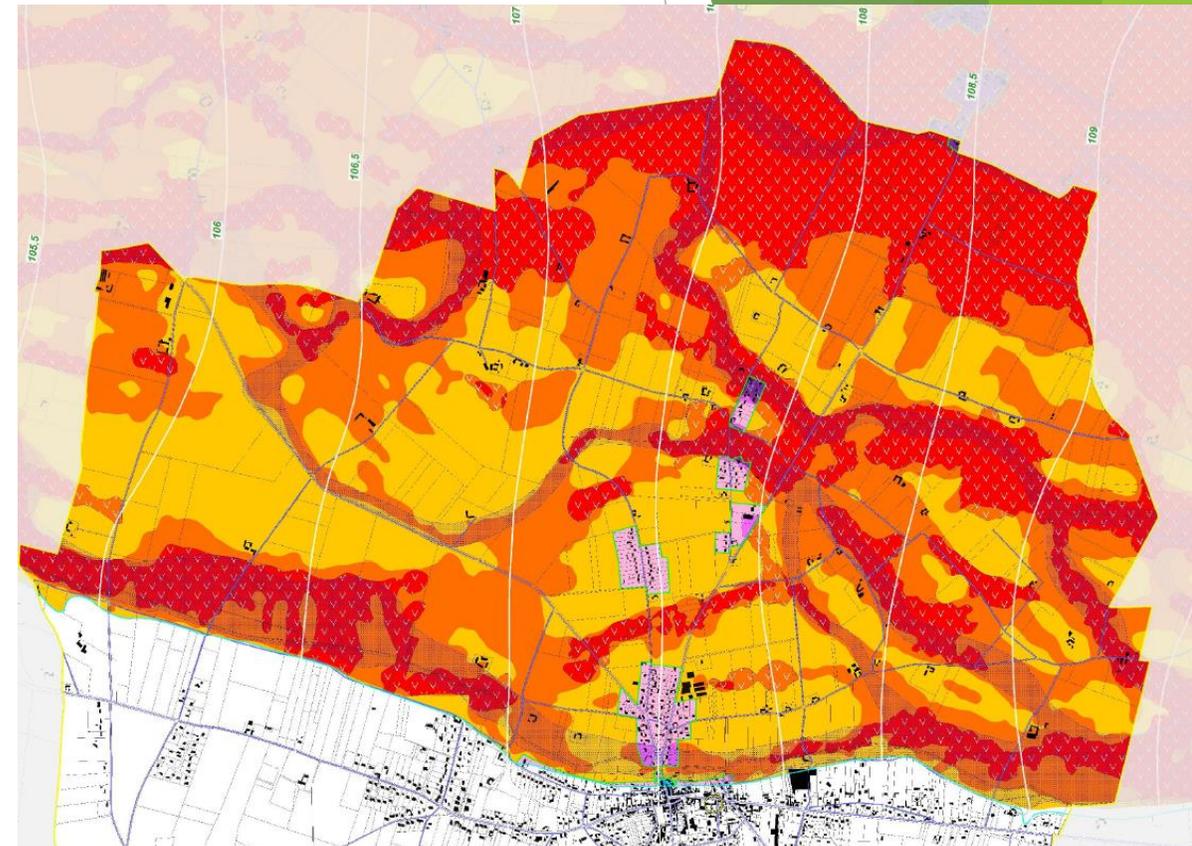
PPRI Val d'Orléans – Val Amont

approuvé par arrêté préfectoral le 20 janvier 2015

Des prescriptions sur les nouvelles constructions et sur les possibilités de modification des constructions existantes

→ **Les prescriptions du règlement du PLU sont soumises aux conditions de celles du PPRI**

- **En « zone d'expansion de crue »**
 - Pas de nouvelle habitation d'autorisée
 - Extensions et annexes possibles → 25m² d'emprise au sol max
- **En « autre zone urbaine »** (zone aléa faible à moyen majoritaire)
 - Nouvelles constructions autorisées → 30% d'emprise au sol par rapport à la surface totale des terrains
 - Extensions et annexes possibles → 25m² d'emprise au sol max



Zone d'expansion de crue

- Aléa faible à moyen
- Aléa fort hauteur
- Aléa fort vitesse
- Aléa très fort hauteur
- Aléa très fort vitesse

Autre zone urbaine

- Aléa faible à moyen
- Aléa fort hauteur
- Aléa fort vitesse
- Aléa très fort hauteur
- Aléa très fort vitesse

PRESENTATION DES ZONES A ET N

Caractéristiques (R.151-22)

La zone A correspond aux secteurs à vocation agricole, permettant le développement économique

→ **Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

A Tigy : surtout au Nord du territoire

Destinations autorisées (R.151-23)

- Les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**
- Les constructions liées et nécessaires à **l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole** par les coopératives
- Les constructions et installations nécessaires **à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
- Les extensions ou annexes aux **bâtiments d'habitation existants**

Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (**STECAL**) peuvent aussi être définis (L.151-13 du CU) et soumis à l'avis de la CDPENAF

Caractéristiques (R.151-24)

La zone N correspond aux secteurs naturels

→ **Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique**

A Tigy : surtout au Sud du territoire (Sologne)

Destinations autorisées

- Les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**
- Les constructions liées et nécessaires à **l'activité agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole** par les coopératives
- Les constructions et installations nécessaires **à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
- Les extensions ou annexes aux **bâtiments d'habitation existants**

Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (**STECAL**) peuvent aussi être définis (L.151-13 du CU) et soumis à l'avis de la CDPENAF



SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE

- **Secteurs délimités au sein des zones inconstructibles (A et N)**, au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être autorisées de façon exceptionnelle → à vocation d'habitat, à vocation économique, à vocation touristique, etc.
- Depuis la loi ALUR, la création de STECAL est **soumis à l'avis de la CDPENAF**
- Le règlement écrit précise **les conditions de hauteur, d'implantation et de densité** des constructions pour assurer une insertion dans l'environnement optimale et la compatibilité avec le caractère naturel, agricole ou forestier.

Secteur Aa		
Commune : Chevannes		
	Références cadastrales	ZP n°11 et 12
	Superficie du secteur	2,51 ha env.
	Emprise des bâtiments existants	1 470 m ² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	333 m ²
	Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m ²
	Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	1,9 ha env.
Il s'agit d'une activité de matériel d'irrigation.		



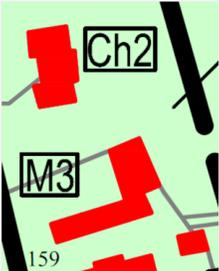
Exemples justification de STECAL
– Rdp PLUi CC4V

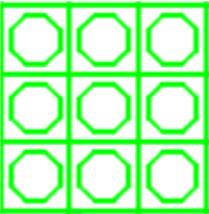
Secteur Ach2		
Commune : Nargis		
	Références cadastrales	ZM n°39 et 40
	Superficie du secteur	2 900 m ² env.
	Emprise des bâtiments existants	80 m ² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	30 m ²
	Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m ²
	Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	900 m ²
Il s'agit d'un particulier qui possède une activité de chenil. L'objectif est de permettre de pouvoir faire évoluer les installations au besoin. L'emprise au sol est fixée à 3,8% maximum.		

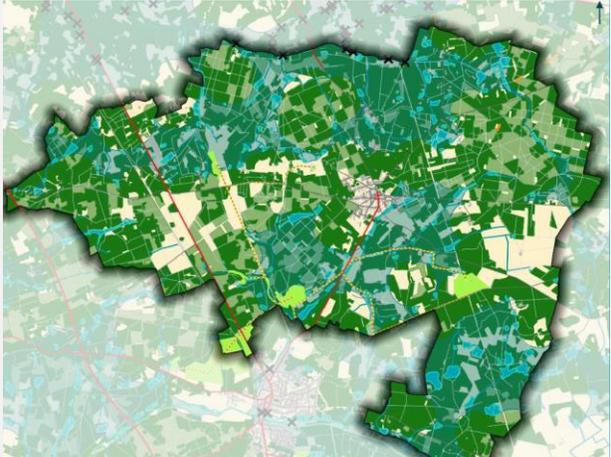


QUELS OUTILS METTRE EN PLACE POUR
REALISER LES OBJECTIFS DU PADD ?

PADD	OUTIL REGLEMENTAIRE	PLU ACTUEL	PLU EN REVISION
<p>Assurer un développement démographique cohérent en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes</p>	DELIMITATION DES ZONES		
	<p>La zone A concerne les terres agricoles avec du potentiel agronomique, biologique ou économique, tandis que la zone N intègre les secteurs naturels à protéger.</p> <p>→ Limiter la consommation des espaces agricole, en privilégiant l'urbanisation au sein du tissu urbain existant (ou dans sa continuité)</p> <p>→ Nouvelles constructions à usage d'habitat interdites, mais possibilité pour les constructions existantes de se développer (dans une certaine limite)</p> <p>Possibilité de créer des secteurs spécifiques en fonction des usages et des caractéristiques spécifiques</p>	<p style="text-align: center;">ZONE A</p> <p>La zone A = 1 328,4 ha (tout secteur confondu) Dont 2 secteurs pour l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ah : secteurs bâtis - Ahi : secteurs bâtis en zone inondable 	<ul style="list-style-type: none"> • Retravailler les différentes zones • Suppression des secteurs Ah/Nh : gestion des destinations autorisées dans le règlement
	<p style="text-align: center;">ZONE N</p> <p>La zone N = 3 198,6 ha (tout secteur confondu) Dont 2 secteurs pour l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nh : secteurs bâtis - Nhi : secteurs bâtis en zone inondable 	<p>ZONAGE : pas besoin de créer spécifiquement un secteur pour chacune des zones avec une construction</p> <p>REGLEMENT : caractère limitatif en termes de constructibilité des zones A et N (art. 1 et 2)</p>	

PADD	OUTIL REGLEMENTAIRE	PLU ACTUEL	PLU EN REVISION
<p>Valoriser la double identité solognote et ligérienne en mettant en valeur le patrimoine naturel et architectural</p>	<p style="text-align: center;"><i>L.151-19</i></p> <p>Concerne autant le patrimoine bâti que le patrimoine naturel, à condition qu'il soit visible depuis l'espace public</p> <p>→ Mettre en avant le patrimoine bâti remarquable et vernaculaire (châteaux, maisons), ainsi que les éléments paysagers qui ponctuent le territoire (alignements d'arbres, arbres avec un port remarquable, ...).</p> <p>Permet d'assurer leur conservation ou leur restauration</p>	<p style="text-align: center;">ZONE A</p> <p>Identification d'arbres et d'alignements d'arbres à protéger et valoriser</p>	<p>Mettre à jour la liste actuelle des EPAC :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vérifier ceux qui ont été identifiés précédemment - Ajouter si besoin de nouveaux EPAC <p>REGLEMENT : réalisation d'une fiche pour chaque EPAC (annexe) et prescriptions spécifiques (art. 4.2 et 5.3)</p> <p>ZONAGE : localisation sur le plan</p> 
		<p style="text-align: center;">ZONE N</p> <p>Identification d'arbres, ainsi que de châteaux et constructions remarquables, qui ponctuent la Sologne</p>	

PADD	OUTIL REGLEMENTAIRE	PLU ACTUEL	PLU EN REVISION
<p>Valoriser la double identité solognote et ligérienne en mettant en valeur le patrimoine naturel et architectural</p>	ESPACES BOISES CLASSES (EBC)		
	<p style="text-align: center;"><i>L.113-1 / L/130-1</i></p> <p>Le classement en EBC concerne les bois, les forêts, les parcs à qui sont à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les arbres isolés, les haies/réseaux de haies, les plantations d'alignements.</p> <ul style="list-style-type: none"> → Entraîne le rejet de la demande d'autorisation de défrichage → Interdit tout changement d'affectation des terrains concernés → Contrôle possible pour les coupes et abattages <p>Ne concerne pas les boisements > 4 ha (déjà couverts par le Code Forestier)</p> <p><i>NB : pas uniquement en zones A et N</i></p>	<p>Environ 2 113 ha du territoire communal inscrit en EBC, toutes zones du PLU confondues</p> <p>Une grande partie du Sud du territoire est classée en EBC → ne sera pas repris dans le PLU révisé (> 4 ha)</p> <p>Quelques EBC en zone A → forment des boisements ponctuels qui contrastent avec le paysage ouvert du nord du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vérifier l'état général des EBC précédemment classé → à maintenir ou pas ? - D'autres boisements à intégrer au classement ? <p>ZONAGE : localisation de chaque EBC sur le plan</p> 

PADD	OUTIL REGLEMENTAIRE	PLU ACTUEL	PLU EN REVISION
<p>Valoriser la double identité solognote et ligérienne en mettant en valeur le patrimoine naturel et architectural</p>	<p style="text-align: center;"><i>L.151-7</i></p> <p>Les OAP peuvent aussi « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement » → continuités écologiques, paysages, entrées de ville, ... → Toutes les opérations de constructions ou d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations fixées</p> <p><u>Thématiques abordées</u> : zone Natura 2000, pression en lisière de boisements, zones humides, milieux ouverts, ...</p> <p><i>NB : pas uniquement en zones A et N</i></p>	<p>OAP THEMATIQUE</p> <p><i>///</i></p>	<p>OAP thématique « TVB »</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques sur le territoire - Définir des actions - Réalisation d'une carte globale pour identifier les secteurs concernés  <p><i>Carte TVB Vouzon</i></p>

PADD	OUTIL REGLEMENTAIRE	PLU ACTUEL	PLU EN REVISION
<p>Soutenir l'attractivité du territoire en maintenant le tissu économique local et en préservant les activités agricoles et sylvicoles</p>	CHANGEMENTS DE DESTINATION		
	<p><i>Pour rappel :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et sylvicole sont autorisées en zones A et N - Idem pour les constructions et installations permettant la transformations, etc. <p>Les changements de destinations permettent la diversification de l'activité</p> <p>→ Autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et sylvicole</p> <p>➡ Soumis à l'avis de la CDPENAF</p>	<p>ZONES A ET N</p> <p>Art A2 et N2 : « le changement de destination en habitation à usage d'artisanat ou de bureaux, à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant » est autorisé</p>	<p>Selon les retours des questionnaires des agriculteurs : répertorier les projets dont un changement de destination est nécessaire (ex : gîte)</p> <p>ZONAGE : faire figurer d'une étoile les changements de destinations sur le plan de zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etoile noire : habitat  - Etoile rose : commerce/artisanat  <p>REGLEMENT : mention à l'article 2 du règlement écrit</p>

PADD	OUTIL REGLEMENTAIRE	PLU TIGY	PLU EN REVISION
<p>Soutenir l'attractivité du territoire en maintenant le tissu économique local et en préservant les activités agricoles et sylvicoles</p>	<p>Les STECAL permettent d'autoriser certaines destinations sous conditions : respecter une certaine hauteur et une certaine emprise au sol pour ne pas trop empiéter sur les espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les activités économiques : extensions autorisées pour les activités existantes → pas de nouvelles activités autorisées <p>➡ Soumis à l'avis de la CDPENAF</p>	<p align="center">STECAL</p> <p align="center">ZONE A</p> <p>Des secteurs déjà identifiés pour les activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adi : activité de casse automobile (zone inondable) 	<ul style="list-style-type: none"> - Identifier les constructions à usage d'activités dans les zones A et N - Définir l'emprise au sol autorisée en extension pour chacun des secteurs
		<p align="center">ZONE N</p> <p>Des secteurs déjà identifiés pour les activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nai : activité d'artificier (zone inondable) 	<p>ZONAGE : délimitation des secteurs Aa et Na</p> <p>REGLEMENT : définition des destinations autorisées (art. 2) + hauteurs et emprises au sol spécifiques (art. 3)</p>

PADD	OUTIL REGLEMENTAIRE	PLU ACTUEL	PLU EN REVISION
<p>Améliorer la qualité de vie en renforçant l'offre en services, équipements et mobilités</p>	REGLEMENT		
	<p>Les zones A et N autorisent les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt général (sauf secteurs spécifiques → ex : une zone protégée)</p>	<p style="text-align: center;">ZONES A ET N</p> <p>Art. A4 / N4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Eau potable</u> : branchement au réseau public obligatoire - <u>Assainissement – eaux usées</u> : dispositif autonome de traitement et d'évacuation, ou raccordement au réseau collectif - <u>Assainissement – eaux pluviales</u> : infiltration à la parcelle 	<p>REGLEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art 1 et 2 : destinations et sous-destinations autorisées - Art 8 : règles relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux

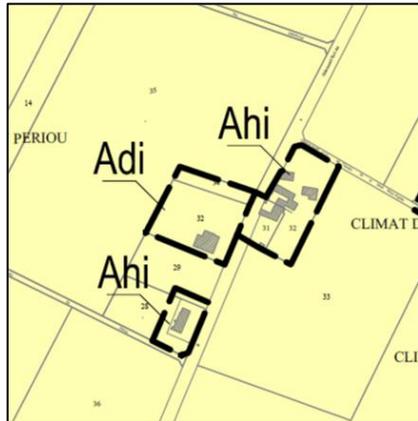
REGLEMENT ECRIT
DE LA ZONE A

Présentation des sous-secteurs

SECTEUR	UTILITE	LOCALISATION
Aa (STECAL)	Dédié aux activités (artisanales, commerciales, etc.) déjà existantes afin de permettre leur évolution ponctuelle	Allo Recup Auto
Ach (STECAL)	Activités liées aux animaux mais donc liées à une activité agricole (chevaux de loisirs, pensions canines, etc.)	Pension canine du Château Gaillard
At (STECAL)	Activité de tourisme et de loisirs développée au sein d'un espace agricole, en lien avec l'exploitation (camping à la ferme)	Camping à la ferme « Saute Mouton » <i>→ Projet d'habitat insolite toujours d'actualité ?</i>

Suppression des zones Ahi et Ah qui sont présentes dans le PLU actuel

STECAL Aa – Allo récup Auto



Extrait PLU actuel



Délimitation secteur Aa

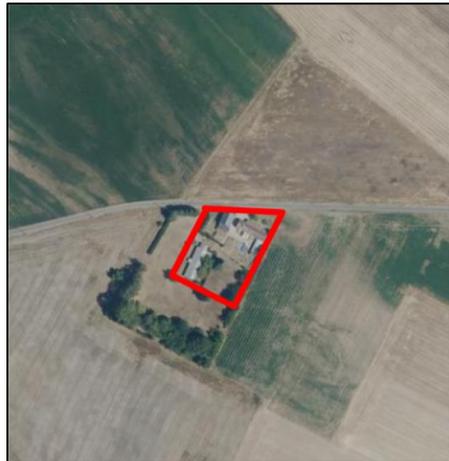
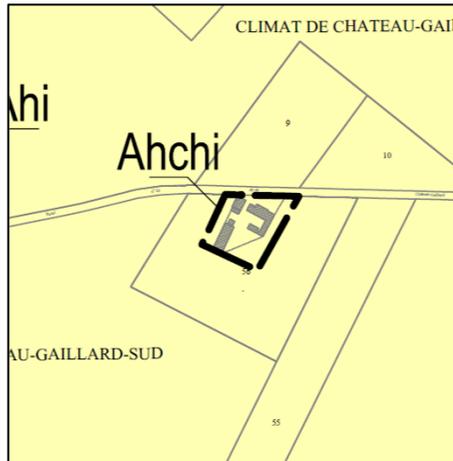
Description : casse automobile, avec stockage de véhicules hors d'usage

A DETERMINER

- Emprise au sol
- Hauteur des constructions
- Implantation des constructions

Localisation des sous-secteurs – Ach et At

STECAL Ach – Pension du Château Gaillard

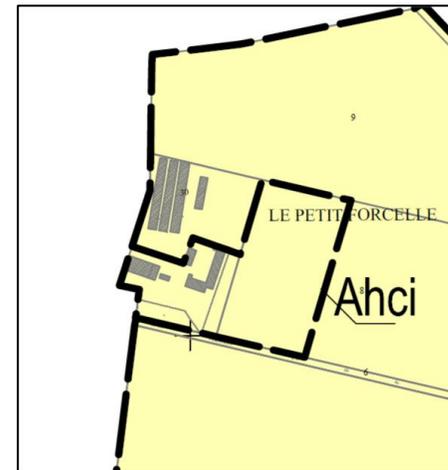


Extrait PLU actuel

Délimitation secteur Ach

Description : pension canine

STECAL At – Camping à la ferme



Extrait PLU actuel

Délimitation secteur At

Description : camping à la ferme, avec accueil de camping car et caravanes

A DETERMINER

- Emprise au sol
- Hauteur des constructions
- Implantation des constructions

Constructions interdites et soumises à conditions

		A
	Habitations	OSC
	Exploitation agricole et forestière (nouvelles)	O
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	OSC (Aa)
	Restauration	N
	Commerce de gros	N
	Activité de services avec accueil de clientèle	N
	Hébergement hôtelier et touristique	OSC (At)
	Cinéma	N
Activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	N
	Entrepôts	N
	Bureau	OSC (Aa)
	Centre d'exposition et de congrès	N
Construction et installations nécessaires aux services publics	Locaux/bureaux des administrations publiques et assimilés	N
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OSC
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N
	Salle d'art et de spectacle	N
	Equipements sportifs, autres équipements recevant du publics	N

Volumétrie et implantation des constructions

	ZONE A
Emprise au sol	<p>Dans toute la zone A pour les habitations (autres qu'agricole) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extensions : 30% de l'emprise au sol de la construction principale - Nouvelles annexes : 40 m² - Piscines : 75 m² <p>En Aa : à déterminer En Ach : à déterminer En At : à déterminer</p> <p style="color: green;"><i>NB : l'emprise au sol des constructions agricoles n'est pas réglementée</i></p>
Hauteur	<ul style="list-style-type: none"> - Habitation, service, bureau : max 10 m - Agricole et sylvicole : max 14 m - Industrielle, artisanale et commerciale : max 15 m - Ach : max 5 m
Implantation	<p>Voies et emprises publiques : pas à moins de 10 m pour les constructions agricoles</p> <p>Limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Différence d'altitude entre les 2 points (> 3 m) - 10 m minimum pour les constructions agricoles en limite zone U / zone A <p>Les unes par rapport aux autres : pour les annexes et piscines : max 20 m de la construction principale</p>

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

	Général	Constructions principales à usage d'habitation et extensions	Constructions annexes à usage d'habitation	Constructions à usage agricole et d'activité
Façades	<ul style="list-style-type: none"> - Bardages en tôle interdits, sauf pour les bâtiments à usage d'activité et agricoles - Blanc pur et couleurs criardes interdites 	Nuances claires	Tonalité en harmonie avec celle de la construction principale	Nuances sombres Bonne intégration dans l'environnement
Toiture		<ul style="list-style-type: none"> - 2 versants entre 35° et 45° ou toiture plate - Ardoises, tuiles plates ou aspect ardoisé 	<ul style="list-style-type: none"> - Au moins 1 pan (> 25°) ou toiture plate - En harmonie avec la construction principale 	Matériaux et aspects différents autorisés à condition d'une bonne intégration dans l'environnement
Ouvertures	<ul style="list-style-type: none"> - Chiens assis interdits - Coffret de volet roulant en surépaisseur interdits 			
Clôtures	<p>Hauteur : 1,60 m</p> <p>Pour les clôtures sur rue : mur plein réalisé avec un enduit ou grillage doublé d'une haie ou muret de 1 m de hauteur max avec éléments de clôture ajouré</p>			

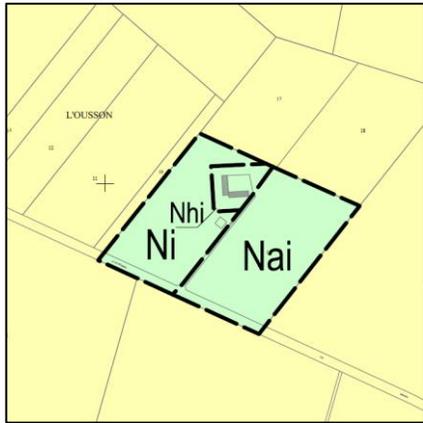
REGLEMENT ECRIT
DE LA ZONE N

Présentation des sous-secteurs

SECTEUR	UTILITE	LOCALISATION
Na (STECAL)	Dédié aux activités (artisanales, commerciales, etc.) déjà existantes afin de permettre leur évolution ponctuelle	Feux de Loire
Ne	Secteur d'équipement d'intérêt collectif situé dans un environnement naturel	Station d'épuration
Np	Zone naturelle à protéger de toute construction au regard des enjeux paysager du lieu → <i>Peut-être classement en Nzh compte tenu du milieu humide et des nombreux étangs</i>	Vallée du Leu

Suppression des zones Nhi et Nh qui sont présentes dans le PLU actuel

STECAL Na – Feu de Loire



Extrait PLU actuel



Délimitation secteur Na

Description : entreprise spécialisée dans les feux d'artifices

A DETERMINER

- Emprise au sol
- Hauteur des constructions
- Implantation des constructions

Constructions interdites et soumises à conditions

		N
Habitations		OSC
Exploitation agricole et forestière (nouvelles)		O
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	OSC (Na)
	Restauration	N
	Commerce de gros	N
	Activité de services avec accueil de clientèle	N
	Hébergement hôtelier et touristique	N
	Cinéma	N
Activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	N
	Entrepôts	N
	Bureau	OSC (Na)
	Centre d'exposition et de congrès	N
Construction et installations nécessaires aux services publics	Locaux/bureaux des administrations publiques et assimilés	OSC (Ne)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OSC
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N
	Salle d'art et de spectacle	N
	Équipements sportifs, autres équipements recevant du public	N

Volumétrie et implantation des constructions

	ZONE N
Emprise au sol	<p>Dans toute la zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extensions : 30% de l'emprise au sol de la construction principale - Nouvelles annexes : 40 m² - Piscines : 75 m² <p>En Na : extensions et annexes limitées à XXX % (à déterminer) de l'emprise au sol de la construction principale</p> <p><i>NB : l'emprise au sol des constructions agricoles n'est pas réglementée</i></p>
Hauteur	<ul style="list-style-type: none"> - Habitation, service bureau : max 9 m - Agricole et sylvicole : max 14 m - Activité industrielle, artisanale et commerciale : max 15 m
Implantation	<p>Voies et emprises publiques : pas à moins de 15 m pour les constructions agricoles (10 m pour les autres constructions)</p> <p>Limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - différence d'altitude entre les 2 points (> 4 m) - 10 m minimum pour les constructions agricoles en limite zone U / zone A <p>Les unes par rapport aux autres : pour les annexes et piscines : max 20 m de la construction principale</p>

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

	Général	Constructions principales à usage d'habitation et extensions	Constructions annexes à usage d'habitation	Constructions à usage agricole et d'activité
Façades	<ul style="list-style-type: none"> - Bardages en tôle interdits, sauf pour les bâtiments à usage d'activité et agricoles - Blanc pur et couleurs criardes interdites 	Nuances claires	Tonalité en harmonie avec celle de la construction principale	Nuances sombres Bonne intégration dans l'environnement
Toiture		<ul style="list-style-type: none"> - 2 versants entre 35° et 45° ou toiture plate - Ardoises, tuiles plates ou aspect ardoisé 	<ul style="list-style-type: none"> - Au moins 1 pan (> 25°) ou toiture plate - En harmonie avec la construction principale 	Pas de règle
Ouvertures	<ul style="list-style-type: none"> - Chiens assis interdits - Coffret de volet roulant en surépaisseur interdits 			
Clôtures	<p>Hauteur : 1,60 m</p> <p>Pour les clôtures sur rue : mur plein réalisé avec un enduit ou grillage doublé d'une haie ou muret de 1 m de hauteur max avec éléments de clôture ajouré</p>			

MERCI DE VOTRE ATTENTION

