

REVISION DU PLU – COMMUNE DE TIGY

23 mars 2022 – Tigy

Réunion de travail sur les zones U

Ordre du jour :

Réunion de travail pour l'élaboration des pièces réglementaires des zones U

Participants :

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

Annexes :

Support de présentation et feuille d'émargement

Rappels généraux

Mme SAVROT rappelle l'objectif de cette réunion, à savoir étudier les traductions réglementaires des objectifs fixés par le PADD pour les différentes zones U. Trois zones U sont présentes à Tigy : une zone UA (tissu ancien), une zone UB (tissu récent) et une zone UI (activités économiques).

→ Sous-secteur UBj

Mme SAVROT précise que par rapport au zonage du PLU actuel, l'un des changements majeurs est la création d'une zone UBj, qui correspond aux secteurs de jardins en zone UB, et qui permettent ainsi de maintenir une trame verte au sein du tissu urbain et de faire tampon entre les zones urbaines et naturelles/agricoles. De plus, la création de ce sous-secteur a permis de libérer du potentiel constructible.

Mr COULOT demande pourquoi les habitations sont autorisées sous condition en secteur UBj ? Mme LEFEVRE répond que dans l'article 2 du règlement, il est précisé qu'en secteur UBj, seules sont autorisées les annexes aux constructions principales.

Mr COCO trouve que le secteur UBj est une bonne chose car cela permet finalement aux propriétaires de construire des annexes, alors que pour beaucoup une partie de leur terrain était en zone N donc totalement inconstructible. Mme LEFEVRE ajoute qu'il s'agit d'un meilleur outil juridique pour instruire, plutôt que la création d'un sous-secteur Nj. Elle attire l'attention des élus sur l'importance d'informer les notaires une fois le PLU approuvé, de la création de ces secteurs UBj : en effet, des terrains classés en UBj n'ont pas la même valeur que des terrains classés en UB. Elle précise que ce premier jet de zonage sera probablement amendé pour les zones UBj.

Mr LE GOFF demande si un terrain classé en UBj pourra être classé plus tard en UB ? Mme LEFEVRE répond que cela est compliqué ; l'une des seules raisons permettant cette évolution de classement serait le développement d'un projet d'intérêt général.

→ EPAC

Mme GODIN demande si les arbres remarquables doivent nécessairement être visibles depuis la route ? Elle précise aussi que la commune est en train de faire le point sur les différents EPAC.

Mme LEFEVRE répond que l'objectif pour la commune, une fois le PLU approuvé, c'est de surveiller que les prescriptions édictées pour chaque EPAC soient respectées. Donc le mieux c'est que ce soit visible depuis le domaine public (chemin, route, etc.). Il est rappelé que le classement en EPAC instaure la déclaration préalable de travaux de fait. Les propriétaires devront respecter les préconisations qui sont indiquées sur les fiches annexées au règlement.

→ Emplacements réservés

Mme SAVROT rappelle ce que sont les emplacements réservés (ER) et invite les élus à faire le point sur ceux qui avaient été définis dans le PLU actuel. L'ER est une servitude qui permet de « geler » une emprise délimitée sur le PLU en vue d'une affectation prédéterminée (création de voirie, d'espaces/d'équipements publics, etc.). La création d'un ER limite la constructibilité du terrain visé : seuls les travaux assurant la réalisation d'un projet conforme à celui défini par l'ER seront acceptés. L'établissement d'un ER ouvrira aussi au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

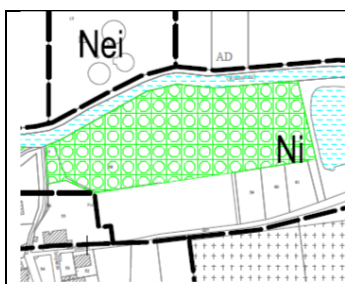
Mme LEFEVRE souligne que l'ER n'est pas un droit de préemption, donc le propriétaire du terrain sur lequel se trouve un ER peut vendre son terrain n'importe qui. Toutefois, un ER fixe une zone non aedificandi, étant donné qu'aucune construction autre que celle visée par l'ER ne peut être permise sur l'emprise délimitée.

Zonage

Mme SAVROT présente le zonage du bourg de Tigy. Les principaux changements par rapport au PLU actuels sont la réduction des zones AU et la création des sous-secteurs UBj.

Quelques points sont abordés :

	Il y a un projet de permis d'aménager pour la construction de 6 maisons sur cette parcelle. Il faut vérifier que la limite de la zone soit similaire à celle du zonage actuel pour permettre le développement de ce projet. La commune transmettra à ECMO la PA4 du permis d'aménager.
	Un classement en zone N pour ce secteur serait plus approprié que UB car les propriétaires ne souhaitent pas vendre ni y faire construire.
	Les zones UBj le long du Leu seront classées en zone N compte tenu des nombreuses pièces d'eau.



Le maintien des EBC dans la vallée du Leu n'est pas assuré : il faudra se rapprocher du gestionnaire du cours d'eau pour savoir si un tel classement pose problème à l'entretien.

Les élus vont travailler de leur côté sur le projet de plan de zonage. Mme LEFEVRE leur précise qu'il faut toujours avoir à l'esprit 2 questions : pourquoi ce classement et comment le justifier à cet endroit ? De plus, il faut toujours viser une protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Mr LE GOFF demande si le projet du zonage tel que présenté aujourd'hui est cohérent avec les objectifs fixés par le SCoT ? Mme SAVROT répond que non : si on tient compte des chiffres du SCoT appliqué pour 12 ans (durée de vie moyenne du PLU), la commune de Tigy a le droit d'urbaniser 11,6 ha (dents creuses et extensions confondues) ; or le projet de zonage actuel représente 14,5 ha. C'est-à-dire qu'il va encore falloir retirer des terrains constructibles.

Règlement

Mme SAVROT présente le projet de règlement écrit des zones U. Peu de changements sont signalés par rapport au règlement actuel.

Quelques remarques sont faites :

HAUTEUR	- En zone UA, les constructions à pans sont autorisées jusqu'à 12 m → les élus doivent étudier cette hauteur maximale qui semble un peu élevée, si on part du principe qu'un étage représente environ 3 m. - En zone UA, il est proposé d'autoriser les toitures terrasses jusqu'à 7 m → les élus doivent décider si les toitures terrasses sont autorisées.
TOITURE	- Dans le règlement actuel il est précisé qu'il faut avoir 20 tuiles/m² → cette disposition sera reprise dans le nouveau règlement. - Pour les annexes, il se pose la question de savoir s'il faut garder la règle demandant au moins 1 pan ou une toiture plate → les élus vont étudier la question.
CLOTURE	- La hauteur des clôtures en UA et UB est uniformisée : 1,80m dans les 2 zones. Actuellement il est difficile de faire respecter les 1,60m max imposés en zone UB car les matériaux qui sont désormais utilisés sont plus hauts. - En UB il est demandé de planter une haie derrière le grillage, sauf que certains élus trouvent que cela est désormais compliqué de faire respecter la plantation de ces haies, bien qu'elles permettent une certaine végétalisation du bourg.
TRAITEMENT PAYSAGER	- Le coefficient de biotope est présenté sous une forme « allégée » pour les communes rurales, c'est-à-dire d'obliger un certain pourcentage de surface de pleine terre pour favoriser l'infiltration à la parcelle → il est proposé 30% de pleine terre, mais les élus doivent valider ce chiffre. - Il est proposé de déterminer un nombre d'arbres à planter qui soit proportionnel au nombre de places de stationnement en zone UI, afin de lutter notamment contre les îlots de chaleur urbains → les élus doivent déterminer le nombre d'arbres souhaités.

Conclusion

Mr LE GOFF demande si un article sera fourni d'ici le 5 avril pour le Tigy Mag ? Mme LEFEVRE répond que compte tenu de l'avancement du PLU et qu'aucune pièce n'a encore été mise à la concertation, il est préférable d'attendre le mois de juin pour publier un article dans le Tigy Mag.

Mme LEFEVRE précise que d'ici la prochaine réunion, la commune doit transmettre à ECMO le plan masse du secteur de Plaisance et celui du village d'enfants.

Calendrier des réunions à venir
Traduction règlementaire du PADD : zone AU
Le mercredi 18 mai 2022



Commune de Tigy

REUNION DE TRAVAIL – PIECES REGLEMENTAIRES

Zones U et AU

mercredi 23 mars 2022



Bureau d'urbanisme et d'infrastructures

1. Présentation des zones U
2. Quels outils mettre en place pour réaliser les orientations du PADD ?
3. Règlement écrit des zones U

PRESENTATION DES ZONES U

Caractéristiques

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Correspond au bourg de Tigy, ainsi que les extensions récentes et pavillonnaires

Destinations autorisées

- Habitat
- Activités artisanales
- Commerces
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

→ D'une façon générale : **toutes les activités, installations et constructions compatibles avec le caractère urbain de la zone**

PRESENTATION DE LA ZONE U A TIGY

ZONE UA

Correspond au **tissu historique** de Tigy (centre bourg et faubourg)

Bâti ancien et dense, implanté essentiellement à l'alignement et au moins sur une limite séparative

Sous secteur :

- UAi : zones exposées au risque inondation (PPRI)

ZONE UB

Correspond au **tissu plus récent** de Tigy (lotissements, nouveaux quartiers, ...)

Bâti moins dense, plus végétalisé, et des constructions implantées en retrait de l'alignement.

Sous secteur :

- UBe : équipements publics
- UBi : zones exposées au risque inondation (PPRI)
- UBj : secteur de jardin
- UBji : secteur de jardin dans des zones exposées au risque inondation (PPRI)

ZONE UI

Correspond **aux secteurs dédiés aux activités économiques** (industrielle, artisanale, commerciale, ...) dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique

Sous secteur :

- Uli : secteur dédié aux activités économiques exposés au risque inondation (PPRI)

		UA / UAi Tissu urbain ancien	UB / Ubi Tissu urbain récent	UBj / Ubji Secteurs de jardins	UBe Equipements collectifs	UI/Uli Activités économiques
1	Habitation	O	O	OSC	N	OSC
2	Exploitation agricole et forestière					
	2.1 - Constructions et installations à usage forestier	N	N	N	N	N
	2.2 - Constructions et installations à usage agricole	N	N	N	N	N
3	Commerce et activités de services					
	3.1 – Artisanat et commerces de détail	O	O	N	N	O
	3.2 - Restauration	O	O	N	N	O
	3.3 - Commerce de gros	N	N	N	N	O
	3.4 - Activités de services avec accueil de clientèle	O	O	N	N	O
	3.5 - Hébergement hôtelier et touristique	O	O	N	N	N
	3.6 Cinéma	O	O	N	N	N
4	Activités du secteur secondaires ou tertiaire					
	4.1 - Industrie	N	N	N	N	O
	4.2 - Entrepôts	N	N	N	N	O
	4.3 - Bureau	O	O	N	N	O
	4.4 - Centre de congrès et d'exposition	O	O	N	N	N
5	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif					
	5.1 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	O	N	OSC	O
	5.2 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	O	N	OSC	O
	5.3 - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O	O	N	OSC	N
	5.4 - Salle d'art et de spectacle	O	O	N	OSC	O
	5.5 - Equipements sportifs, autres équipements recevant du public	O	O	N	OSC	N
	Autres aménagements (soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable)					
	Parc résidentiel de loisirs	N	N	N	N	N
	Camping	N	N	N	N	N
	Dépôts de véhicules	N	N	N	N	O
	Garages collectifs de caravanes	N	N	N	N	O
	Affouillement et exhaussement de sol	OSC	OSC	N	OSC	OSC
	Aménagement de terrain destinés aux gens du voyage	N	N	N	N	N
	Aménagement de terrain pour l'installation de résidences démontables	N	N	N	N	N
	Aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	N	N	N	N	N
	Parc d'attraction	N	N	N	N	N
	Golf	N	N	N	N	N

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

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE COHÉRENT EN PRIVILÉGIANT L'OPTIMISATION DES CAPACITÉS FONCIÈRES EXISTANTES

OUTIL REGLEMENTAIRE

Délimitation des zones

ZONE U : délimitation **des dents creuses** qui figurent comme les espaces privilégiés à urbaniser

APPLICATION AU PLU

PLU actuel

La zone U = **169.6 ha** (tout secteur confondu)

Dont :

- UA : 13.3 ha
- UB : 152 ha
- UI : 4.3 ha

ha
UB : 152 ha
UI : 4.3 ha

PLU en révision

OBJECTIF

- Retravailler les différentes zones

ZONAGE :

- Bien distinguer les différentes zones U (UA, UB, UI)
- Contrainte du PPRI qui nécessite de créer des sous-secteur « i »

REGLEMENT : encourager le développement des constructions dans ces zones plutôt qu'en A et N

VALORISER LA DOUBLE IDENTITÉ SOLOGNOTE ET LIGÉRIENNE EN METTANT EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL

OUTIL REGLEMENTAIRE

Éléments du paysage à conserver

Concerne autant le **patrimoine bâti** **que le patrimoine naturel**, à condition qu'il soit visible depuis l'espace public

Pour 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, ...).

APPLICATION AU PLU

PLU actuel

Identification d'EPAC en zone U pour **mettre en valeur le patrimoine vernaculaire** (maisons de ville, ancienne prison, église, etc.)



PLU en révision

OBJECTIFS

- Mettre à jour la liste actuelle des EPAC : vérifier ceux qui ont été identifiés précédemment, et ajouter si besoin de nouveaux EPAC

REGLEMENT : réalisation d'une fiche pour chaque EPAC (annexe) et prescriptions spécifiques (art. 4.2 et 5.3)

ZONAGE : localisation sur le plan

VALORISER LA DOUBLE IDENTITÉ SOLOGNOTE ET LIGÉRIENNE EN METTANT EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL

OUTIL REGLEMENTAIRE

Délimitation des zones

Création de 2 zones U différentes :

- **Zone UA** : bourg ancien de Tigy, caractérisé par un bâti plus dense et des constructions souvent implantées à l'alignement
- **Zone UB** : extensions récentes et zones pavillonnaires, ainsi que quelques hameaux, caractérisée par un bâti moins dense et une volumétrie assez réduite

→ Ces deux zones permettent d'adapter les règles en fonction et de proposer des aménagements cohérents

APPLICATION AU PLU

PLU actuel

Zone UA : 13.3 ha

Zone UB : 152 ha

ha
UB : 152 ha
UI : 4.3 ha

PLU en révision

REGLEMENT :

- **Préserver l'architecture propre à chacune des zones** avec des règles spécifiques, notamment en termes de volumétrie et de qualité architecturale/paysagère

ZONAGE :

- Délimitation précise des différentes zones et adaptation selon les extensions récentes
- **Création de sous-secteurs UBj** qui correspondent aux secteurs de jardins à préserver



VALORISER LA DOUBLE IDENTITÉ SOLOGNOTE ET LIGÉRIENNE EN METTANT EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL

OUTIL REGLEMENTAIRE

OAP thématique

Les OAP peuvent « **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

Thématiques abordées : zone Natura 2000, pression en lisière de boisements, zones humides, milieux ouverts, ...

APPLICATION AU PLU

PLU actuel

UB : 152 ha
UI : 4,3 ha

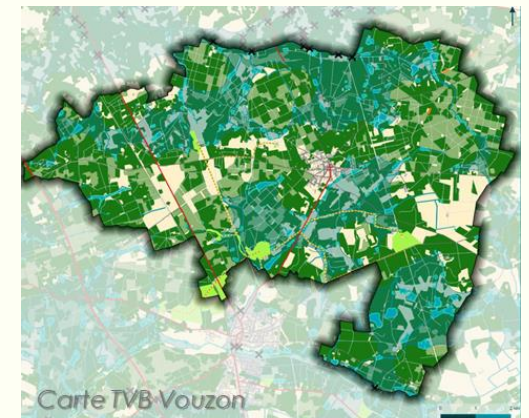
PLU en révision

OBJECTIF

- Définir les enjeux et les objectifs de préservation de la TVB

OAP :

- 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



SOUTENIR L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE EN MAINTENANT LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL ET EN PRÉSERVANT LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

OUTIL REGLEMENTAIRE

Délimitation des zones

Délimitation d'une **zone UI** consacrée aux constructions et installations à usage d'activité : industrielles, commerciales, artisanales, bureaux, entrepôts, ...

→ Plus de **souplesse** en terme de volumétrie pour faciliter leur implantation et leur développement (hauteur plus importante, forme architecturale simplifiée, ...)

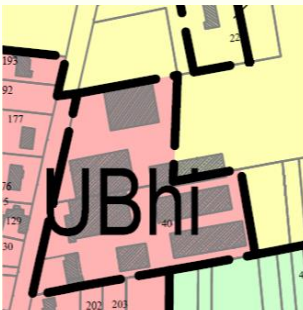
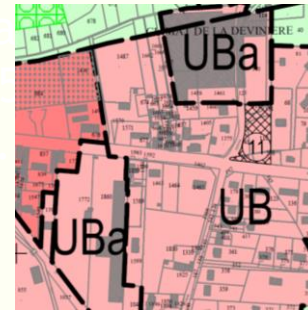
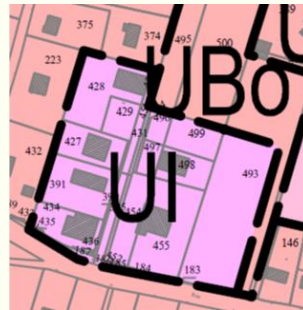
NB : les activités économiques sont toutefois autorisées dans les zones U et AU, sous réserves qu'elles soient compatibles avec le caractère avant tout résidentiel de ces espaces

APPLICATION AU PLU

PLU actuel

Différentes zones destinées à accueillir des activités :

- **UBa/UBai** : activité industrielle
- **UBhi** : activité d'horticulture en zone inondable
- **UI/UIi** : secteur à vocation d'activités



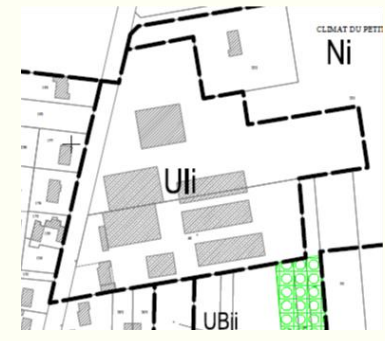
PLU en révision

OBJECTIF

- Simplifier les différentes zones → suppression des zones UBa et **maintien des zones UI**

ZONAGE :

- **Localisation** sur le plan des différents secteurs
- Délimitation de nouveaux secteurs si besoin ?



REGLEMENT : règles spécifiques pour la zone UI qui soient plus souples, notamment sur la volumétrie

AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE EN RENFORÇANT L'OFFRE EN SERVICES, ÉQUIPEMENTS ET MOBILITÉS

OUTIL REGLEMENTAIRE

Délimitation des zones

Délimitation de **secteurs dédiés** spécifiquement aux constructions et installations pour les services publics et d'intérêt général

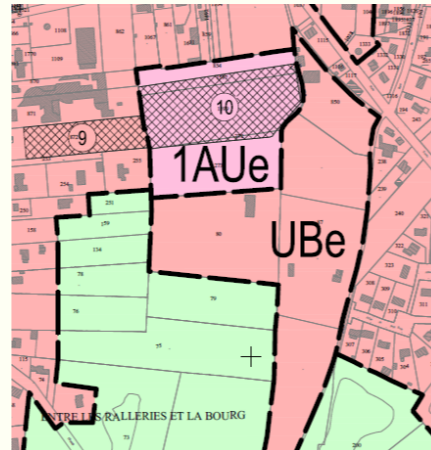
NB : ces constructions et installations sont en théorie autorisées de facto dans toutes les zones

APPLICATION AU PLU

PLU actuel

Différentes zones destinées à accueillir des équipements publics :

- **UBe** : équipements collectifs spécifiques (déchetterie, stade, ...)

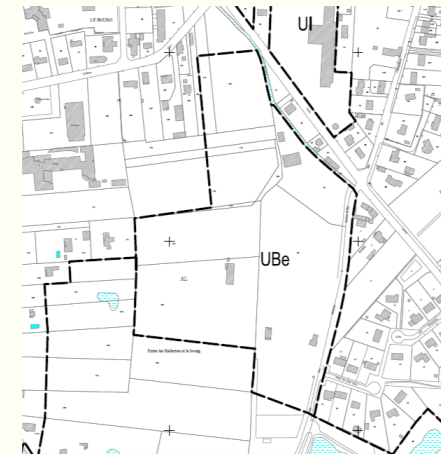


PLU en révision

OBJECTIF

- Définir les projets de la commune pour établir des secteurs précis

ZONAGE :



Localisation sur le plan des différents secteurs

REGLEMENT : règles spécifiques pour ces secteurs afin de permettre plus de souplesse, notamment pour la réalisation de constructions architecturales novatrices

AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE EN RENFORÇANT L'OFFRE EN SERVICES, ÉQUIPEMENTS ET MOBILITÉS

OUTIL REGLEMENTAIRE

Emplacements réservés

Un emplacement réservé est une **servitude** qui permet de « geler » une emprise délimitée au PLU pour une affectation spécifique :

- Voies et ouvrages publics
- Installations d'intérêt général à créer/modifier
- Espaces verts à créer/modifier

Pour chaque ER il faut spécifier, sa superficie, sa localisation, sa destination et son destinataire

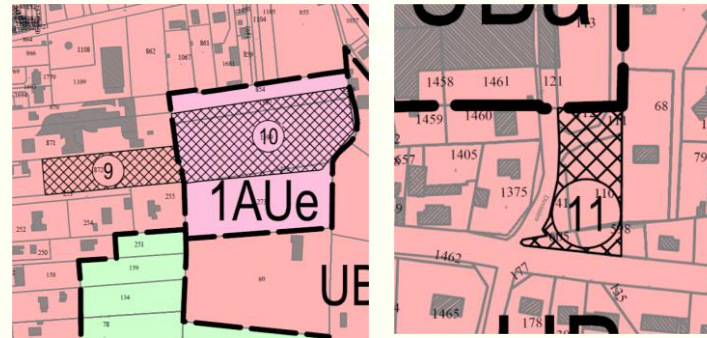
La création d'un ER **empêche la réalisation d'un projet qui ne serait pas conforme** à celui envisagé par l'ER.

APPLICATION AU PLU

PLU actuel

Les ER qui ont été définis :

- Réalisation de voies d'accès pour différentes zones à urbaniser
- Extension du collège
- Création d'équipements collectifs
- Réaménagement d'un parking



PLU en révision

OBJECTIF

- Définir si les ER existants sont toujours valables
- Identifier les projets potentiels qui nécessitent la création d'un ER

ZONAGE :

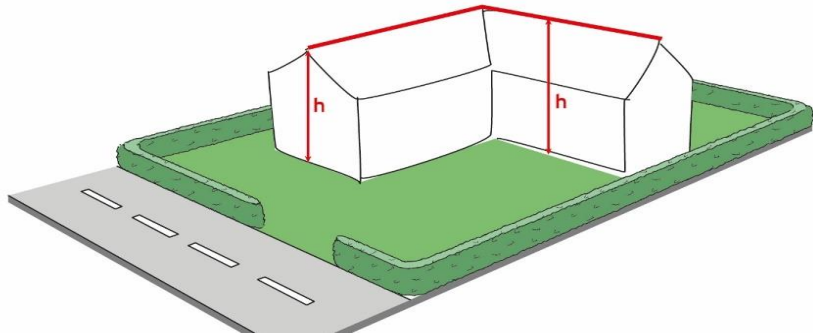
- **Localisation** sur le plan des différents ER
- **Précision** des utilités de chacun d'entre eux



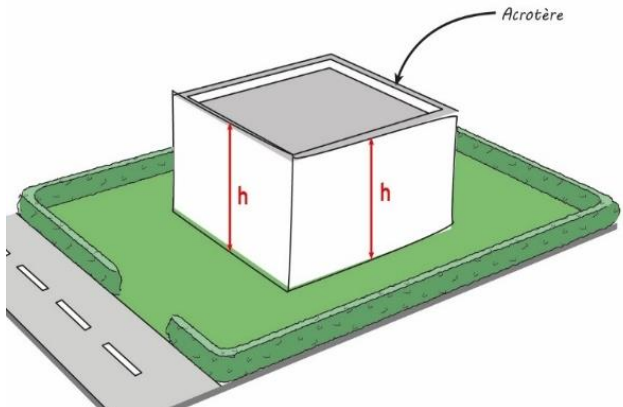
REGLEMENT ECRIT

	ZONE	SOUS SECTEUR
UA	ES < à 70% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière	UAi : voir selon les règles du PPRI
UB	ES < à 50% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière	UBe : ES non réglementée UBj : nouvelles annexes = 40m ² / piscines = 75m ²
UI	ES < à 70% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière	Uli : voir selon les règles du PPRI

→ Les hauteurs qui sont indiquées dans le PLU correspondent à **la hauteur maximale**, calculée en tout point du bâtiment à partir du niveau naturel du sol

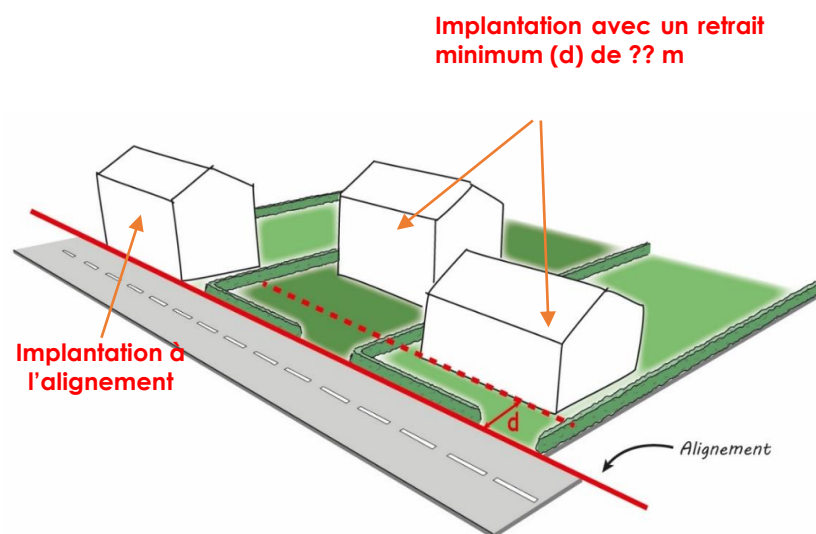


Ou à l'**acrotère** (pour les toitures terrasses)



	CONSTRUCTIONS A PANS	TOITURE TERRASSE
UA	12 mètres	7 mètres
UB	9 mètres	7 mètres
UI	15 mètres	

→ **Ne concerne pas** les ouvrages enterrés, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



	VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	LIMITES SEPARATIVES
UA	- Soit à l'alignement - Soit avec un retrait minimum de 1 m	- Soit en limite séparative - Soit avec un retrait minimum de 1 m
UB	- Soit à l'alignement - Soit avec un retrait minimum de 5 m UBj et UBji : pas de règle	- Soit en limite séparative - Soit avec un retrait minimum de 3 m
UI	Recul minimum de 10m par rapport à l'alignement	$H/2$ (> à 5m ou 15m si limite d'une zone d'habitation)

Prescriptions générales

- Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits ou doublés d'un parement
- Bardages en tôle interdits (en UA et UB) / en tôle non prélaquée (UI)
- Le blanc pur et les couleurs criardes sont interdits.

UA et UB Constructions principales / extensions / annexes	UI Constructions à usage d'activité
- Niveau du rdc situé entre 0,20m et 0,50m par rapport au niveau du sol naturel - Enduits de ravalement de nuance claire, et teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige ocre jaune, teinte similaire (RAL ?) - Façade en bois laissée à l'état naturel - Matériaux translucides/transparents autorisés pour les vérandas, verrières, extensions vitrées, abris de piscine	- Enduits de ravalement de nuance sombre et teintes grises, vertes, marron - Matériaux translucides/transparents autorisés pour les vérandas, les verrières, extensions vitrées

Prescriptions générales (en UA et UB)

- Au moins 2 versants entre 35° et 45°
- Pour les toitures à pans : ardoises, tuiles plates, aspect ardoisé , et teinte rouge, brun-rouge, ardoisées, zinc
- Pour les appentis accolés au pignon : toiture avec le même matériau et inclinaison > 25°

	Constructions principales/extensions	Annexes
UA	Toiture plate sur une partie seulement de la construction	• Au moins 1 pan (> 20°) • Toiture plate autorisée • Matériaux de couverture en harmonie avec la construction principale
UB	Toiture plate autorisée à condition d'un ensemble architectural cohérent	

	Constructions à usage d'activité
UI	Toiture à pans : 2 pans minimums Toiture plate masquées par un acrotère

Installation des panneaux photovoltaïques

- Pose discrète recherchée → favoriser les installations sur les volumes secondaires
- Intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou superposition estompée)



Mauvaise intégration
architecturale



Intégration
classique



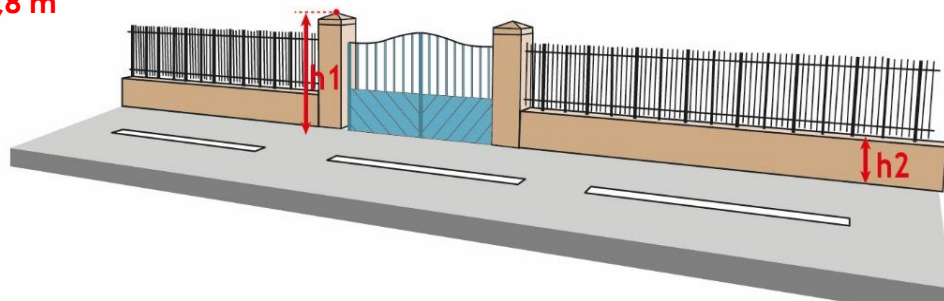
Ardoise
photovoltaïque :
excellente intégration

Prescriptions générales

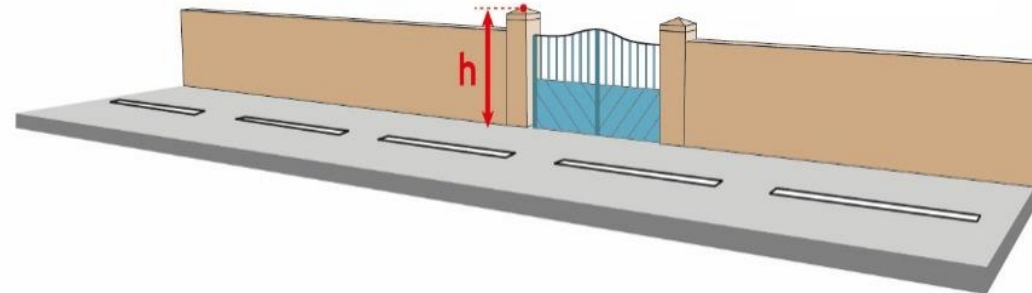
- Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits ou doublés d'un parement
- Interdiction de la mise en place de brise vue en matériaux naturels ou précaires
- Harmonie entre la clôture et la construction principale

UA	Hauteur : 2m Clôture sur rue : mur plein avec enduit ou muret de 0,80m surmonté d'éléments de clôture Clôture limite séparative : mur ou panneaux en bois ou grillage doublé d'une haie
UB	Hauteur : 1,60m Clôture sur rue : muret de 0,80m surmonté d'éléments de clôture, grillage doublé d'une haie, mur plein enduit (1,50m) accepté ponctuellement
UI	Hauteur : 2,5m

$h1 \leq 2 \text{ m}$
 $h2 \leq 0,8 \text{ m}$



$h \leq 2 \text{ m}$



Coefficient de biotope

=

Répondent à des enjeux paysagers, environnemental et de sécurité

Plantations sur les espaces libres

=

Qualifier les espaces de pleine terre pour éviter les pelouses monotones

- Garantir un minimum d'infiltration sur place en limitant l'imperméabilisation des sols
- Maintenir une trame végétale au sein de l'espace urbain
- Assurer un cadre de vie agréable

	Coefficient de biotope	Espaces libres et plantation
UA	Pour les terrains $\geq$ à XXX m ² : 30 % de la superficie en espaces verts de pleine terre	Au moins un 1 arbre pour 200m ²
UB		
UI		- Bâtiments séparés des autres zones urbaines par des espaces plantés (5m de large) - Espace libres en bordure de voie traités en espaces verts ou parking plantés (avec un nombre d'arbres proportionnel au nombre de places de stationnement)

	Constructions principales	Autres constructions
UA	Constructions à usage d'habitation : • 2 places par logement	Nombre de place correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles
UB		
UI	Constructions à usage d'activité : • Espace d'attente pour les PL exigé si l'unité foncière est > à 3000m² • Espaces de stationnement obligatoirement plantés	Nombre de places qui correspond aux besoins des constructions

Autres dispositions

- Pour les aires de stationnement > 10 places : au minimum 10% des places sont destinés au stationnement des véhicules propres
- Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle couvert et sécurisé, de 10m² au moins (sauf construction à destination d'habitation comprenant jusqu'à 3 logements)

	UA, UB et UI
Desserte par les voies publiques ou privées	- Projet refusé sur les terrains ne sont pas desservis par des voies publiques/privées suffisantes ou si risque pour la sécurité des usagers des voies - Terrain constructible = accessible par une voie publique ou privée → si voie privée : la largeur > 4 mètres - Les accès doivent assurer la sécurité et assurer la visibilité
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	Eau potable : raccordement au réseau public obligatoire pour les habitations Assainissement - <u>Eaux usées domestiques</u> : raccordement au réseau collectif obligatoire. En cas d'absence de ce réseau = dispositif autonome de traitement et d'évacuation - <u>Eaux usées non domestiques</u> : déversement dans le réseau collectif sous conditions - <u>Eaux pluviales</u> : infiltrées sur le terrain prioritairement, ou en débit limité vers les infrastructures nécessaires (si existantes)
Desserte en réseaux électriques et électroniques	- Prévoir le raccordement aux lignes de communication électroniques à THD en fibre optique - Prévoir la réalisation de fourreaux en attentes sous les voies dans les opérations d'aménagement

COMMUNE DE TIGY
Révision du PLU

COMMUNE DE TIGY
Révision du PLU

Objet de la réunion : REUNION DE TRAVAIL ZONE U	Date : 23 mars 2022
---	---------------------

Objet de la réunion : REUNION DE TRAVAIL ZONE U	Date : 23 mars 2022
---	---------------------

[illegible]