

Olivet le 20 février 2013



**AVIS**  
de  
**Monsieur Jacques LEGRAND**  
Commissaire – enquêteur

au sujet

**de l'enquête publique concernant l'élaboration  
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune de LIGNY le RIBAUT**

Le projet de Plan Local d'Urbanisme expose bien le diagnostic établi par la municipalité de LIGNY le RIBAUT en fonction de son environnement, des prévisions économiques et démographiques, et définit les besoins de la commune. Il respecte la législation en vigueur

Les intentions de la municipalité pour les dix à vingt années à venir sont traduites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les orientations particulières d'aménagement sont prévues ainsi que les annexes sanitaires concernant l'eau potable, l'assainissement et l'élimination des déchets.

Le Règlement fixe les règles à respecter pour tous les projets de construction et d'aménagement.

Ce projet montre la volonté de la municipalité de LIGNY le RIBAUT de recentrer et maîtriser l'urbanisation afin de créer un ensemble urbain homogène axé sur le centre du bourg historique, dans lequel bâtis anciens et nouveaux seront en harmonie. Il planifie également des secteurs réservés au développement futur de la commune et conserve des secteurs agricoles et forestiers non constructibles afin de préserver l'identité de la commune.

Tout en respectant le cadre de vie ce projet,

- préservera le patrimoine,
- Rendra le bourg plus homogène,
- Favorisa un développement urbain maîtrisé,
- Soutiendra l'activité économique et agricole de la commune.

Les personnes venues, soit se renseigner, soit déposer une réclamation, ont dans l'ensemble montré que le projet est accepté par la grande majorité des habitants de LIGNY le RIBAUT.

Les demandes, bien que compréhensibles de la part de propriétaires souhaitant voir leur patrimoine se bonifier par un classement en zone immédiatement constructible, ne peuvent être accordées sous peine de déséquilibrer gravement ce projet de PLU ; voire même d'annuler le but fixé d'homogénéiser le bourg et de maîtriser l'urbanisation. Seuls quelques aménagements mineurs peuvent être envisagés si le conseil municipal juge ces requêtes légitimes et sans effets pervers pour l'ensemble du projet.

La demande des riverains du Cosson concernant l'emplacement réservé n°7 me paraît totalement justifiée et a d'ailleurs été prise en considération par la remarque, sur le registre d'enquête, du 1er adjoint de la commune et pilote du dossier envisageant une autre solution afin de ne pas léser ces propriétaires.

La demande de M. HARROUCH concernant le reclassement de sa parcelle en zone constructible est légitime car il est propriétaire indivis du chemin d'accès à cette parcelle constructible dans le P O S actuellement en vigueur : la demande a également été étudiée dans le point n° 4 envisagé par le 1er adjoint chargé du dossier et inscrit sur le registre d'enquête.

La demande de Mme Verge, de Mme DACUNHA et de M. Jean-Michel GRAVIER est à étudier concernant le tracé de la réserve n° 3 qui effectivement ampute une grande partie de la parcelle n° 328 située en zone UB : ceci afin de préserver au mieux les possibilités d'extension de l'habitation existante.

La demande de M. Michel BOUCHET concernant la réserve n°11 est également à étudier car s'il ne conteste pas l'intérêt public au niveau de la sécurité routière par l'aménagement du carrefour des routes D61, D19 et D15, il réfute l'utilité d'un parking d'une telle ampleur à cet emplacement.

Sur les nombreuses remarques formulées par M. CORMERY

#### **R 1.**

Dans son avis M. le Préfet a donné sa position (cf. réponses des personnes publiques associées) sur la protection des espaces boisés, celle-ci doit être prise en compte.

La réserve foncière relevait d'un impératif : en doter la commune qui n'en a pas ou si peu. Une réflexion plus approfondie est engagée et la révision du PLU qui interviendra avant mi 2016 sera pour les élus le moment de proposer un ensemble projeté cohérent en lien avec la capacité de financement de la commune et en réponse aux besoins et aux contraintes futures.

**R 2.**

La question d'une réserve foncière pour l'accueil d'activités économiques est maintenant une compétence communautaire. La réalisation d'un SCOT à ce niveau, ou bien au-delà, pourrait régler cette question dans le cadre d'un aménagement cohérent du territoire en répartissant judicieusement les lieux d'exercices de l'activité économique dans le cadre des contraintes connues et à venir.

**R 3.**

Remarque sans objet au niveau de l'enquête.

**R 4.**

Remarque sans objet au niveau de l'enquête mais l'avis de la CDCEA est à prendre en compte.

**Remarque 5.**

Non, envisagé comme hypothèse. L'évolution réglementaire et technique déterminera le projet.

**Remarque 6.**

Il s'agit là aussi d'une compétence communautaire.

**Remarque 7.**

Si l'eau avec une activité radioactive alpha relativement élevée était dangereuse, l'Agence Régionale de Santé qui a fait procéder aux analyses aurait fait interdire sa consommation par Monsieur le Préfet.

Pour faire simple, c'est une radio activité alpha naturelle due aux couches sableuses venues au quaternaire du Massif Central dont par ailleurs les eaux présentent elles aussi une radio activité alpha naturelle encore plus élevée et qui ne sont pas interdites à la consommation humaine dans cette région.

**Remarque 8.**

Les avis de M. le Préfet du Loiret et de la CDCEA sont là pour confirmer la prise en compte de la conformité du projet avec les textes en vigueur.

La question environnementale a été traitée et il en est fait mention dans les documents relatifs à l'élaboration du PLU mis à la disposition du public pendant l'enquête publique et publiés sur le site internet de la commune. Ces documents seront également consultable en mairie à l'issue de l'enquête publique

**R 9.**

Au niveau de la commune, le travail n'est pas encore engagé. Il sera obligatoirement conforme aux directives et au cahier des charges de la CNIG.

**Remarque 10 sur les définitions.****1<sup>er</sup> alinéa:**

C'est une question de vocabulaire : l'adaptation est un vocable n'ayant pas soulevé d'objection aux spécialistes de la préfecture et intégrant rénovation, réhabilitation, aménagements divers, évolution .

2<sup>ème</sup> alinéa

Les usages du sol et du sous-sol relèvent tout à la fois du Code civil, du Code de l'urbanisme, du Code rural, de l'environnement, ... et du Code minier. La profondeur des affouillements et la hauteur des exhaussements dépendront du but recherché et devront obligatoirement respecter les lois et règlements en vigueur.

3<sup>ème</sup> alinéa

A la lecture du règlement s'ils ne sont pas liés à l'occupation des sols cela paraît effectivement interdit.

4<sup>ème</sup> alinéa

Cela ne peut être que des stockages de matériaux ou objets non dangereux sinon ces stockages seraient obligatoirement soumis à enquête publique d'installation classée à la demande et aux frais du propriétaire du site.... Pourquoi non visible du domaine public ? : c'est une question de propreté, d'esthétique, de bon sens, ... et de protection contre les vols.

5<sup>ème</sup> alinéa

UA12, UB 12, AU12, : le paragraphe devra effectivement être corrigée pour tenir compte des modifications de mars 2012 concernant la surface de plancher.

**Remarque 11 sur les Règles.**1<sup>er</sup> alinéa

La carte du BRGM et les documents techniques de la DDT décrivent la situation. Le Plan communal de sauvegarde (PCS) est en cours de réflexion et le document d'informations communal sur les risques majeurs (DICRIM) sera transmis aux habitants dès qu'il sera réalisé. Dans le Rapport de Présentation du PLU page 24 la carte des argile figure , le bourg étant implanté en aléa moyen.

2<sup>ème</sup> alinéa

Voir article UA4. Paragraphe 4.2 « Assainissement » du projet de règlement.

3<sup>ème</sup> alinéa

Cette question relèvera expressément de l'aménageur qui devra s'aligner sur la réglementation thermique dite RT 2012 qui n'évoque celle-ci qu'au plan réglementaire. Le Code civil lui règle en partie ce sujet et la jurisprudence en matière de « droit au soleil » est copieuse puisque les effets du masque évoqué concerneront l'obstacle créé par une habitation entre le soleil et un autre habitat.

4<sup>ème</sup> alinéa

Sans objet, puisque ce dont il est fait mention sont des équipements qui n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol tel que défini par la règle.

5<sup>ème</sup> alinéa

Le choix de ne pas retenir de coefficient d'occupation au sol qui a été fait, est technique et tout à fait recevable. Il répond au renforcement de la densité de l'habitat, objectif du « Grenelle ».

6<sup>ème</sup> alinéa

Une charte n'a pas une vocation réglementaire mais incitative et pédagogique. Il est écrit : « s'inspireront ».

7<sup>ème</sup> alinéa

Le libellé est à réexaminé et pourrait être formulé de cette manière : « Toute architecture doit correspondre à l'architecture traditionnelle régionale ou à une architecture contemporaine. Toute architecture étrangère à celle de la région est à proscrire notamment l'architecture typique, par exemple de type provençal, chalet alpin, etc: l'architecture de chaque projet devra tenir compte de celle des constructions situées à proximité et être en adéquation avec celles-ci ».

8<sup>ème</sup> alinéa

Il n'est pas écrit que les grandes ouvertures vitrées, les fenêtres de toit et les façades inclinées ou végétalisées sont interdites : le législateur ayant retenu comme principe de droit que tout est autorisé sauf ce qui est expressément interdit : elles sont donc autorisées.

**Les dispositions du code de l'urbanisme ont été respectées, l'enquête publique s'est déroulée selon les textes et lois qui la régissent, c'est pourquoi:**

**j'émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de LIGNY le RIBAUT sous réserve que soient étudiées les demandes qui ne déséquilibrent pas l'ensemble du projet.**

