

COMMUNE DE LIGNY-LE-RIBAULT

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Elaboration du règlement

Lundi 3 Octobre 2011

↳ Ordre du jour :

➤ Articles 3 et 10 du règlement.

↳ Présents : liste en annexe

ZONAGE

Le bureau d'études ECMO rappelle, concernant le zonage, que le pépiniériste et le centre hippique, identifiés sur la commune, sont considérés comme des agriculteurs. Par conséquent, ils seront classés en zone A. Par ailleurs, dans les secteurs Ah et Nh ont été identifiés plusieurs activités artisanales et commerciales (briquetterie, abattage d'Autruche, aérodrome...). Par conséquent, ECMO suggère que les destinations artisanale, commerciale et de bureau soient autorisées dans les secteurs Ah et Nh.

M. le Maire souhaiterait également que l'aérodrome puisse être qualifié de zone de loisirs dans l'hypothèse où un jour un club de vol à voile désirerait s'implanter sur le site. Ce type de club entrant dans la destination commerciale plutôt que de zone de loisirs, cette activité sera permise par le règlement.

M. le Maire rappelle également que des carrières sont encore en activité sur le territoire. ECMO explique qu'il faudra que les élus prennent contact avec cette entreprise afin de savoir si elle a des projets d'extension ou non. Il faudra ainsi localiser précisément la zone actuelle d'exploitation ainsi qu'une éventuelle zone d'extension afin de créer un secteur spécifique où cette activité serait autorisée.

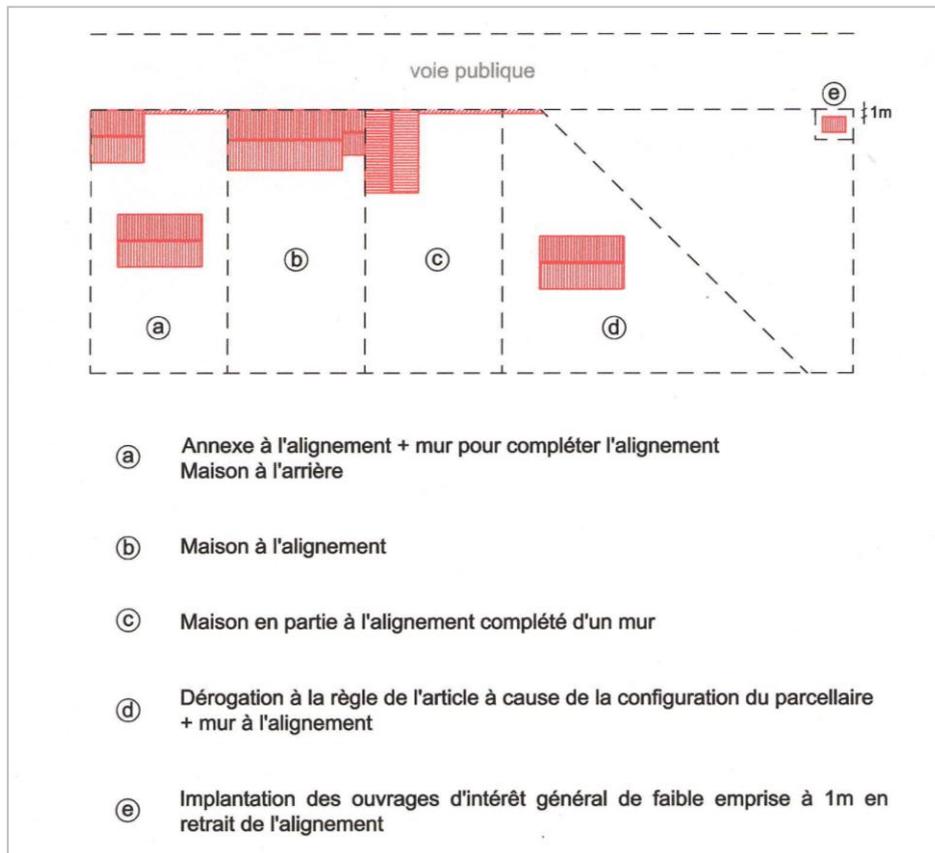
REGLEMENT

- Article 3 (Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées) : les élus expliquent que la largeur minimale des passages privés en zone UA au POS était de 4 mètres et non pas 3 mètres comme proposé par le bureau d'études et qu'ils souhaitent conserver cette distance. De même, en zone N, ils préfèrent imposer une largeur minimale de 5 mètres et non pas 4 mètres. ECMO explique que la commune peut choisir d'identifier certaines routes pour lesquelles elle peut imposer des plates-formes d'attente pour des questions de sécurité et de visibilité. **Il s'agira donc pour les élus de définir les routes qui le nécessitent.**
- Article 4 (Conditions de desserte des terrains par les réseaux) : M. le Maire demande s'il est possible d'imposer les citerneaux à l'alignement. Après des échanges en interne, ECMO explique qu'il n'est pas du ressort du PLU de gérer cela. En revanche, le règlement du syndicat des eaux peut éventuellement le faire.
- Article 5 (Superficie minimale des terrains constructibles) : en cas d'assainissement autonome, il est possible d'imposer une taille minimale de terrain. Cependant, cette possibilité devient de plus en plus difficile à justifier au regard des nouveaux systèmes compacts d'assainissement. Par conséquent, en zone UA, AUE, A et N, aucune règle n'est fixée. ECMO rappelle, par ailleurs, qu'en zone UA, NC et ND au POS, aucune règle n'était également fixée. En revanche, en zone UB (tout comme au POS), il est proposé d'imposer 700 m² de superficie minimale en cas d'assainissement autonome.

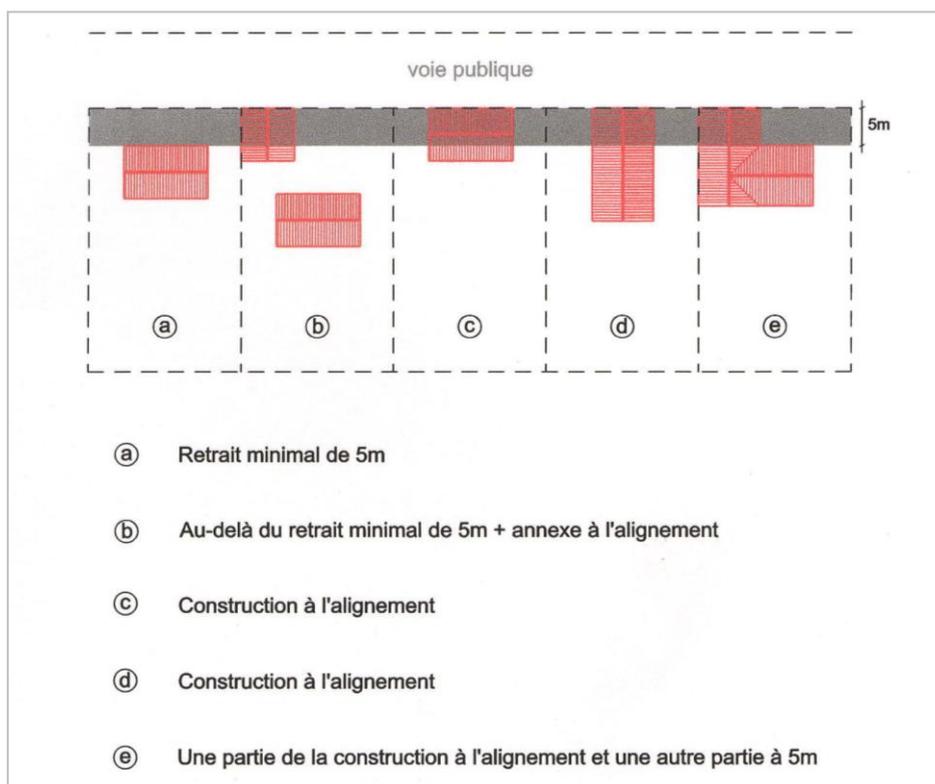
ECMO rappelle que deux articles sont obligatoires dans le cadre du PLU : les articles 6 et 7.

- Article 6 (Implantation par rapport aux voies et emprises publiques) :

- En zone UA, ECMO propose de conserver le principe d'alignement existant. Cet alignement peut être constitué de tout ou parti d'un bâtiment et complété d'un mur. En revanche, pour les ouvrages d'intérêt général de faible emprise (ie : transformateur électrique), un retrait de 1 mètre est autorisé.



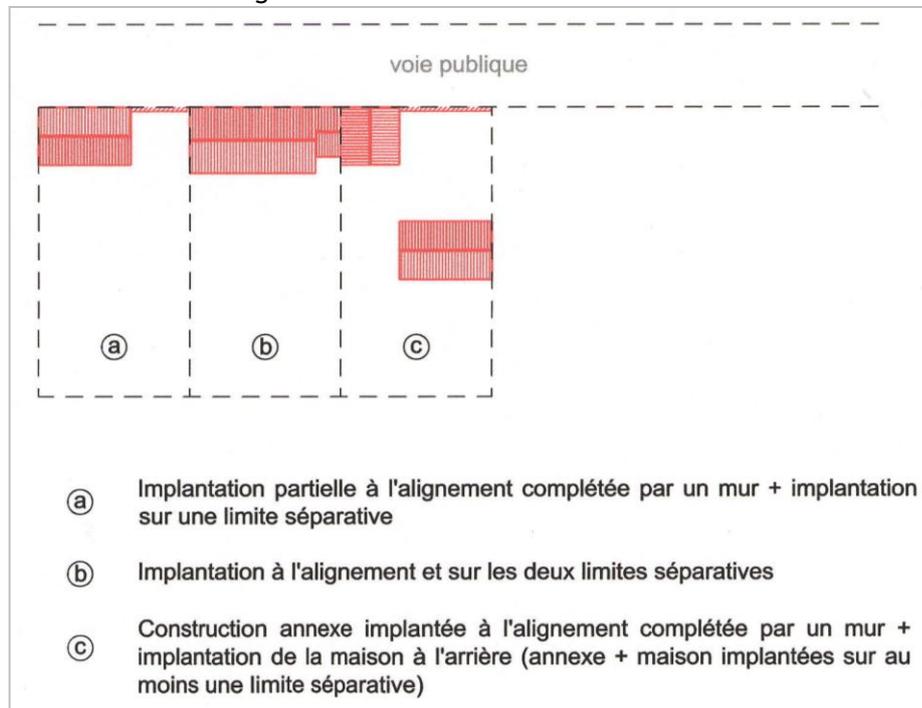
- En zone UB, AUE, UB, en secteurs Ah et Nh, les constructions principales ainsi que leurs annexes peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 5 mètres. Ce retrait permet de respecter l'ensoleillement des constructions, crée des voies moins denses et plus végétales s'accordant avec l'ambiance rurale du village.



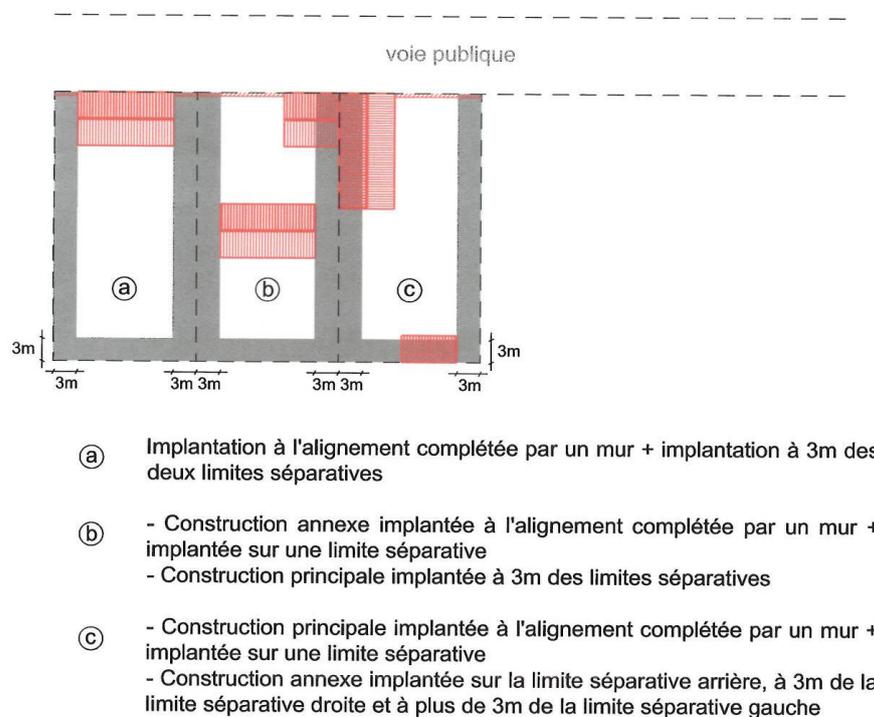
- En zone A et N, l'implantation en retrait de l'alignement est systématique avec une distance minimale de 10 mètres.

- Article 7 (Implantation par rapport aux limites séparatives) :

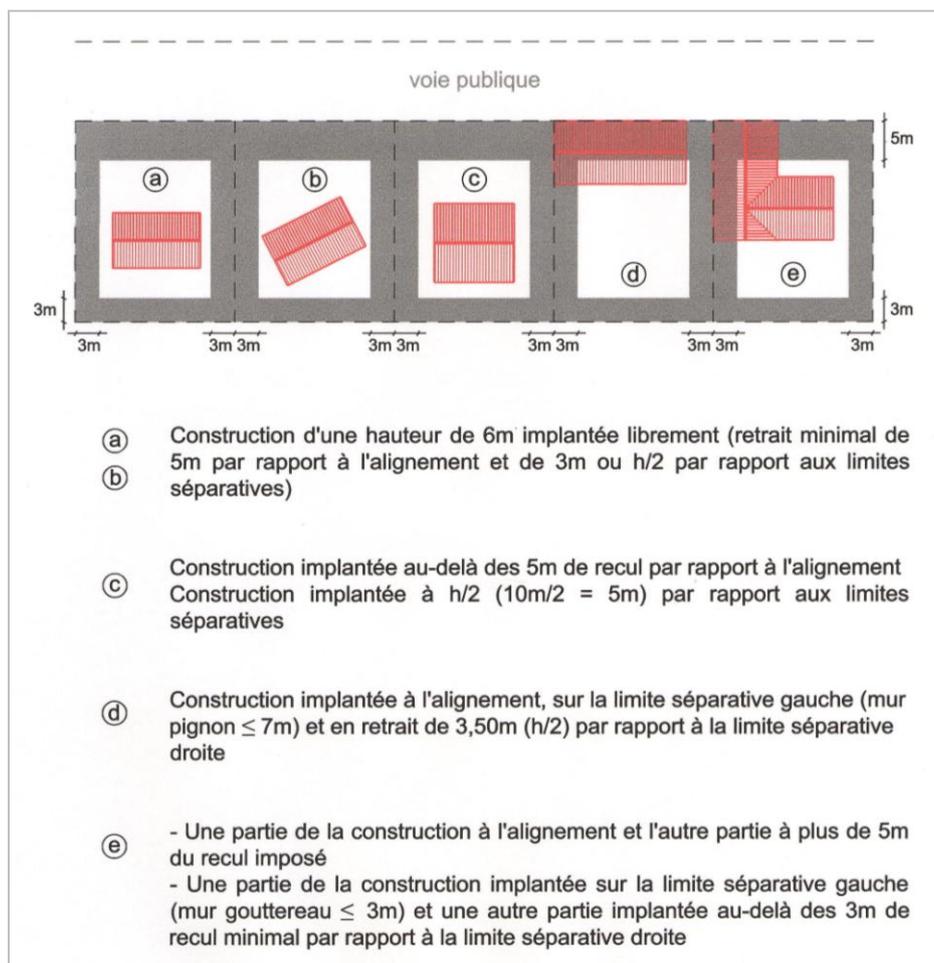
- En zone UA, il existe deux possibilités :
 - *Imposer systématiquement* au moins une implantation sur limite séparative. Ce choix est contraignant mais favorise une certaine densité en centre bourg.



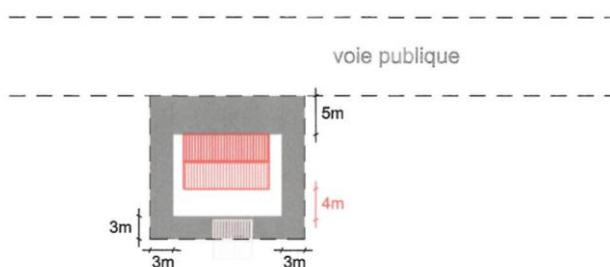
- Laisser le choix entre une implantation en limite séparative ou en retrait dont la distance ne pourra pas être inférieure à 3 mètres.



- En zone UB, AU, AUE, Ah et Nh : une distance depuis la limite séparative qui sera égale à la hauteur du bâtiment divisée par deux sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ou une implantation en limite séparative à condition que le pignon ne dépasse pas 7 mètres au faîtage et que le mur gouttereau ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.

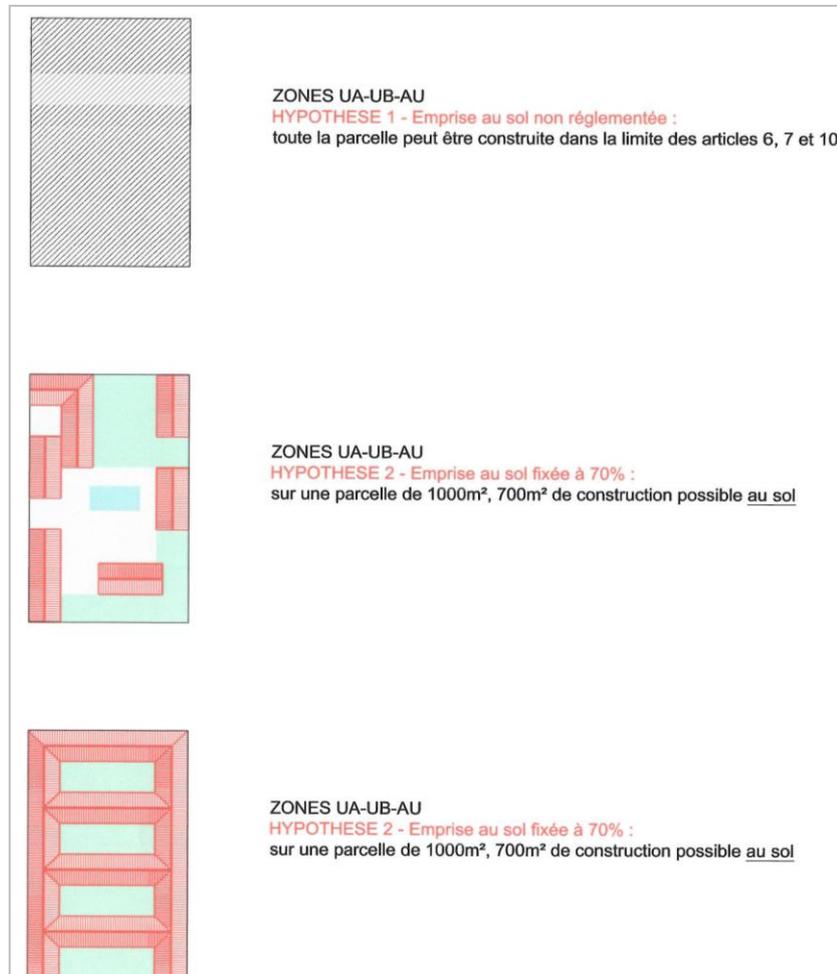


- En zone N et A le retrait par rapport aux limites séparative est de 5 mètres minimum sans possibilité d'implantation sur la limite. En zone A, cette distance est portée à 15 mètres sauf pour les constructions à usage d'habitation lorsque la limite séparative sépare la parcelle d'une zone d'habitation. Ceci permet d'éviter d'éventuelles nuisances liées à l'activité agricole pour les habitations.
 - De façon générale, dans toutes les zones, la distance par rapport aux limites séparatives peut être réduite à 1 mètre pour les constructions de moins de 10 m² (les cabanons de jardin...), les ouvrages enterrées (les cuves de récupération d'eau pluviales enterrées...), les ouvrages d'intérêt général de faible emprise (les transformateurs électriques...). Cette option est à valider ou non par les élus. Elle permet de donner de la souplesse aux propriétaires sur des constructions qui n'ont pas d'impact en terme de volumétrie et de gabarit sur les parcelles voisines.
- Article 8 (Implantation par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) : le bureau d'études conseille de ne pas fixer de règle. En effet, cela peut s'avérer très contraignant au regard de la configuration de certaines parcelles et des contraintes d'implantation par rapport à l'alignement et aux limites séparatives qui existent déjà.



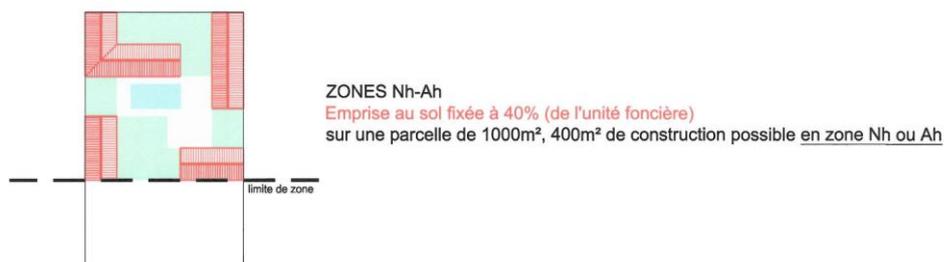
Exemple : l'article 8 impose une distance de 4 mètres entre les bâtiments d'une même propriété. Si la parcelle n'est pas assez profonde, le propriétaire ne peut réaliser son annexe.

- Article 9 (Emprise au sol des constructions) : le bureau d'études rappelle que la densité des constructions se gère par la hauteur des bâtiments et leur emprise au sol ou par le COS (Coefficient d'Emprise au Sol) (article 14). Le principe de la loi Grenelle 2 étant de densifier au maximum, il est nécessaire de limiter le moins possible les emprises au sol. C'est pourquoi, ECMO propose de ne pas fixer de règle en zone UA, UB, AU, A et N. Cependant, si les élus souhaitent reproduire un tissu moins dense en zone UB comme il s'est tissé historiquement, il peut être proposé de fixer une emprise maximale au sol de 60% ou 70%. Cette règle est relative puisqu'on s'aperçoit qu'en fonction des terrains, elle permet une possibilité d'emprise très large. Cette question pourra être validée lors de la prochaine réunion au cours de laquelle sera discuté le COS.



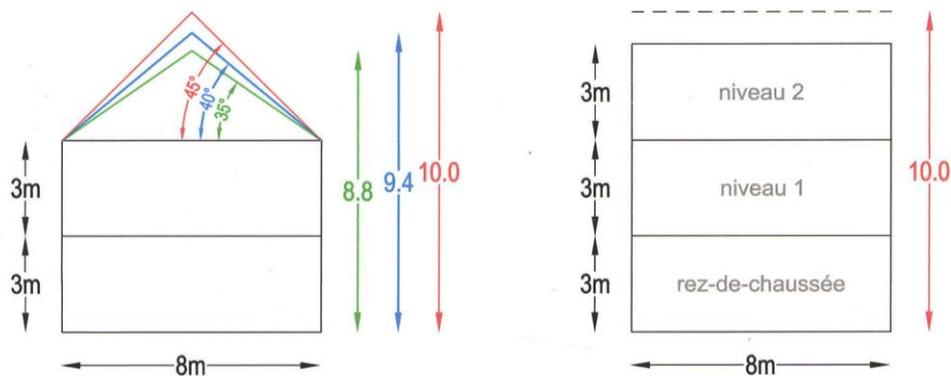
Hypothèse 2 : pour une même emprise au sol, l'impression de densité est complètement différente.

En revanche, il est à noter que pour les secteurs Ah et Nh, une emprise au sol mesurée est imposée, à savoir 40% de l'unité foncière. En effet, ces secteurs sont de taille et de capacité limités (donc zonage limité de faible densité) selon le code de l'urbanisme.



- Article 10 (Hauteur maximale des constructions) :

- En zone UA, UB et AU, le bureau d'études propose une hauteur maximale de 10 mètres. Cette hauteur est celle autorisée actuellement au POS et celle présente notamment au niveau du centre bourg. Cette hauteur donne beaucoup de souplesse au dépositaire du permis puisque cela permet pour un bâtiment d'une largeur de 8 mètres d'avoir un R+1 étage + 1 comble aménageable. Cette volumétrie se retrouve surtout en zone UA. ECMO rappelle que cette hauteur est moins fréquente en zone UB. Par ailleurs, si à l'article 11, les élus décident d'autoriser les toitures plates, végétalisées ou non, avec des hauteurs de 10 mètres, il pourra se construire en zone UB, dans un tissu pourtant peu dense, des R + 2, cette volumétrie et cette forme cubique n'étant pas historiquement présentes sur le territoire.



En lien avec l'article 9, il est nécessaire d'avoir conscience de l'effet de densité, de volumétrie que ces deux articles peuvent engendrer.

Prochaine réunion : 14 Novembre 2011 à 9h30

Objet : Articles 11 à 14 du règlement