

# COMMUNE DE LIGNY-LE-RIBAULT

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### Elaboration du règlement

Lundi 5 septembre 2011

↳ Ordre du jour :

- Articles 1 et 2 du règlement.

↳ Présents : liste en annexe

M. le Maire s'interroge sur l'instauration de la nouvelle taxe d'aménagement et le versement de sous densité. M. PIOCHON explique que des réunions d'informations auprès des élus vont être mises en place courant septembre. Par ailleurs, il rappelle que le versement de sous densité n'est pas obligatoire.

Le bureau d'études introduit la réunion du règlement en rappelant trois grands principes :

- Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.
- Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires. Le règlement comporte 14 articles mais la réforme du code de l'urbanisme, proposé par Benoist Appar, peut bouleverser cette pratique puisqu'il présente un règlement comportant 4 articles. Les ordonnances et les décrets d'application n'étant toujours pas décidés, le règlement sera traité sous la forme des 14 articles pour le moment.
- Chaque règle doit être justifiée au sein du rapport de présentation.

M. le Maire précise que les élus souhaitent un règlement le plus simple possible. Le bureau d'études explique que la conception des règlements va dans ce sens.

M. PIOCHON rappelle que le dossier de PLU devra être présenté à la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) qui donnera son avis sur le projet de PLU.

Le bureau d'études ECMO présente les 9 destinations du R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Concernant l'artisanat, M. le Maire s'interroge sur le problème des nuisances sonores. ECMO précise que la zone U (Urbaine) doit être une zone mixte et de ce fait l'artisanat ne peut y être interdit. Cependant, les activités au sein de la zone U doivent être compatibles avec la zone urbaine et l'habitat. M. PIOCHON ajoute que la question des nuisances est plutôt liée au Code de l'Environnement qu'au Code de l'Urbanisme.

Concernant les habitations en zone A, M. PIOCHON fait remarquer qu'elles sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole et non pas seulement compatibles.

**Concernant les activités industrielles, les élus doivent réfléchir s'ils souhaitent ou non autoriser les activités industrielles en zone urbaines.** ECMO rappelle que cela signifie prendre des risques en terme de conflits d'usages, de pollutions sonores, de trafic routier etc... Cependant, la commune de Ligny-le-Ribault ne possédant pas de zone d'activités, si elle interdit cette destination, les entreprises industrielles devront s'implanter sur une autre commune. **Cette question se pose également pour la destination d'entrepôt.**

M. Le Maire indique que la briqueterie nécessitera un sous-secteur spécifique à l'activité industrielle.

De même, certains entrepôts sont présents en zone UB. Le bureau d'études précise que si cette destination est interdite, ils ne pourront pas s'étendre par exemple. Si la commune a connaissance d'un tel projet, un secteur peut également être créé.

Concernant les interdictions liées aux occupations des sols définies à l'article R421-19, M. le Maire s'interroge pour quelles raisons, de façon générale, il est suggéré d'interdire les parcs résidentiels de loisirs ou les golfs etc... ECMO explique que faute d'avoir connaissance d'un projet précis, il est

plus prudent d'interdire cette destination. La commune a toujours la possibilité de faire une déclaration de projet ou une révision simplifiée de son PLU si un tel projet venait à se présenter. Cela lui donnera plus de maîtrise sur le projet.

Concernant l'interdiction des garages collectifs de caravanes, M. le Maire nous informe que certains particuliers possèdent des granges sous lesquelles ils stockent des caravanes. ECMO rappelle que les règles à venir du PLU ne gèrent pas l'existant mais les constructions à venir. Par ailleurs, M. PIOCHON précise que cette interdiction vise les occupations assujetties à l'article R.421-19. Ainsi pour le garage collectif des caravanes, il s'agit des garages pouvant comporter au moins 50 unités. Cela ne concerne donc pas les particuliers stockant une ou deux caravanes. Il en va de même pour les dépôts de véhicules ou les aires de stationnement.

Concernant les dépôts de matériaux, ils sont interdits par défauts dans toutes les zones. Cependant, si la commune possède un lieu de dépôt communal par exemple, un sous-secteur spécifique pourra être créé après identification du lieu.

**Prochaine réunion : 3 octobre 2011 à 9h30**  
**Objet : Articles 3 à 10 du règlement**