



Plan Local d'Urbanisme



**Mémoire en réponse aux remarques
de l'enquête publique**

Le 30 juillet 2024

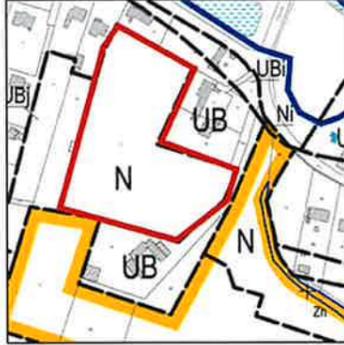


PREAMBULE

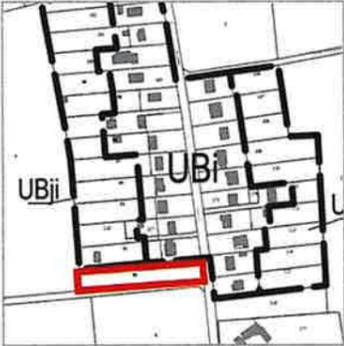
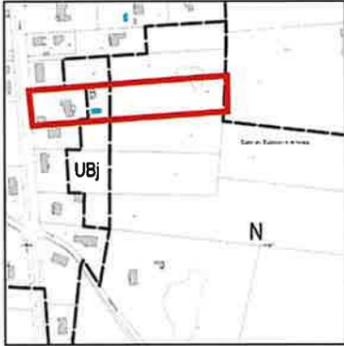
Du lundi 17 juin 2024 au mardi 16 juillet 2024 s'est déroulée l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Tigy. Cette enquête publique a été confiée par le Tribunal Administratif d'Orléans à monsieur Thierry BOUFFORT, en qualité de commissaire enquêteur.

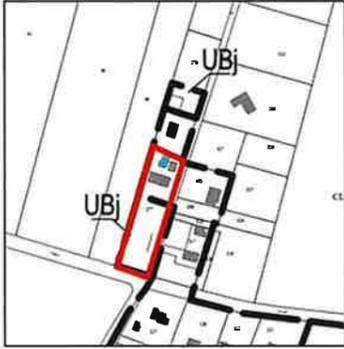
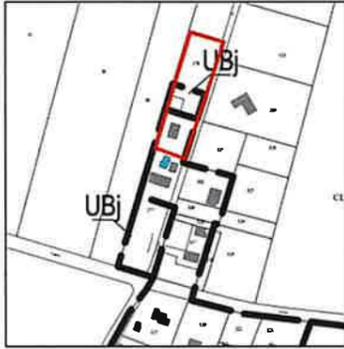
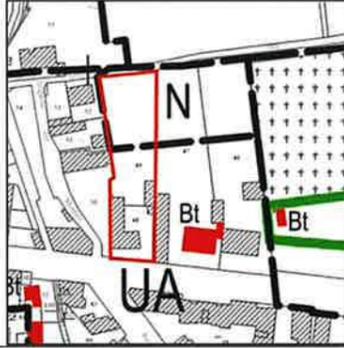
Par le présent mémoire, la commune de Tigy vient répondre aux différentes remarques formulées lors de l'enquête publique.

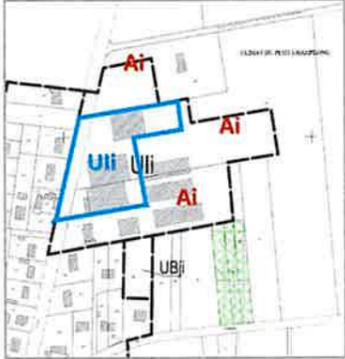
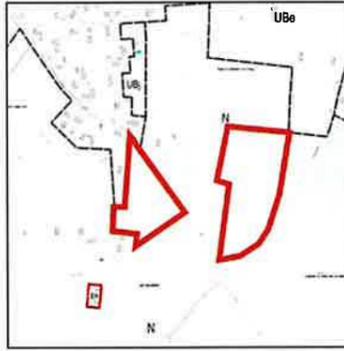
REPONSES APPORTEES PAR LA COMMUNE

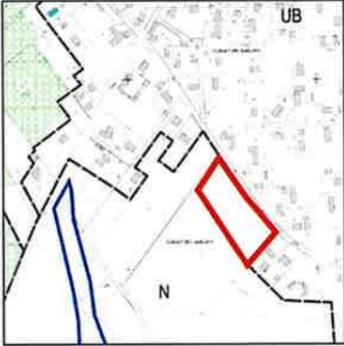
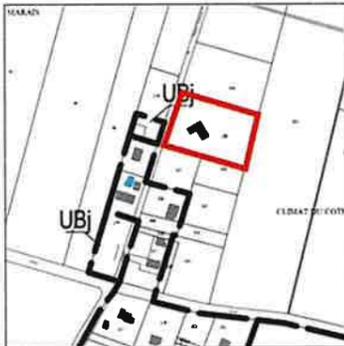
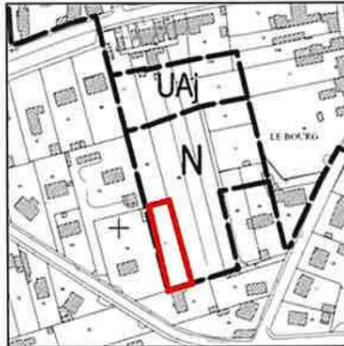
| Date | Pétitionnaire | Localisation | Objet de l'avis (synthèse) | Avis du commissaire enquêteur | Réponse de la commune |
|---|---------------------|--|---|--|--|
| REMARQUES FORMULEES EN DEHORS DES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR | | | | | |
| 29 mai 2024 | Indivision BOULAS | <p>AB n°72 et n°75</p>  | Conserver les terrains constructibles | <p>La réaction des propriétaires des parcelles rappelées dans la lettre reprise ci-dessus est légitime. On peut s'interroger sur la proposition de révision du PLU ne prenant pas en compte ces parcelles comme constructibles puisque se trouvant dans le centre de la commune.</p> | <p>Les évolutions législatives récentes conduisent à une réflexion importante sur les espaces devant être urbanisés ; cette réflexion doit tendre vers une réduction des espaces consommés, afin de préserver les espaces dits « agricoles, naturels et forestiers ». Cette tendance, engagée depuis le début des années 2000, a été renforcée au fil des évolutions législatives, et confirmée récemment par la Loi Climat et Résilience (2021). A noter qu'en complément de ces lois successives s'ajoute le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) qui vient encadrer les possibilités de construire. A ce titre les parcelles citées se trouvent en dehors de la tâche urbaine du SCoT (donc ne sont pas des espaces prioritaires à mobiliser).</p> <p>Compte tenu de ces éléments, la commune a été contrainte de faire des choix dans les secteurs de développement de son urbanisation. Les priorités ont été portées, pour les secteurs d'extension, sur les sites de Plaisance et du Bourg. Sur le site de Plaisance, une réduction de nombre de lots à construire a été effectuée compte tenu du projet d'accès unique sur la rue d'Orléans. Sur ce même site, une autre zone à l'Est du projet a aussi été classée en zone N lors de la révision du PLU, donnant une cohérence environnementale au futur lotissement.</p> <p>Les parcelles en question sont certes situées à proximité des espaces urbanisables dans le cadre du futur PLU, mais le choix a été fait par la commune de maintenir des espaces naturels en bordure du nouveau quartier, afin de préserver des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué.</p> <p>Aucune modification de zonage ne sera apportée. Cependant, pour plus de compréhension dans les choix effectués par la commune, ces explications complémentaires seront ajoutées au rapport de présentation.</p> |
| 16 juillet 2024 | SCI FLANDRE SOLOGNE | OAP Montapeine et OAP du Bourg | <p>OAP Montapeine : Pour les parcelles AO n°70, 71, 72 : quel projet est-il prévu sur cet espace réservé ? Que cela implique-t-il pour les propriétaires et un futur projet ? quelle contrepartie ?</p> <p>OAP du Bourg : Pour quelles raisons le seuil est au minimum de 40% de logements aidés sur cette OAP, alors qu'il n'est que de 20% pour l'OAP Plaisance et 0 pour celle de Montapeine ?</p> | <p>Il est demandé au maire de bien vouloir apporter des éléments de réponses à ces questions.</p> | <p>OAP MONTAPEINE : Dans le détail :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les trois parcelles mentionnées sont situées en zone UB ; - La parcelle AO n°70 est en partie concernée par un emplacement réservé. Comme indiqué dans le rapport de présentation, l'emplacement réservé est une servitude qui vient geler une emprise délimitée sur le PLU, pour une affectation déterminée. C'est-à-dire que sur la pointe de la parcelle n°70, les seuls aménagements permis seront ceux en lien avec l'aménagement du carrefour porté par la commune, afin de sécuriser l'accès au futur secteur de Montapeine. A noter que la désignation d'un emplacement réservé laisse la possibilité d'un « droit de délaissement » au propriétaire actuel, c'est-à-dire que la commune est mise en |

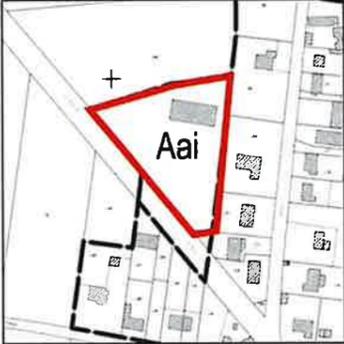
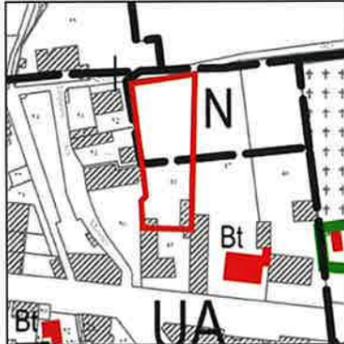
| | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|
| | | | Qu'en est-il du devenir de la parcelle 139 contiguë à l'Ouest de nos parcelles et rachetée par la mairie ? | | <p>demeure d'acquiescer la portion de parcelle concernée dans un délai précis, au risque sinon de voir l'emplacement réservé être annulé.</p> <p>OAP DU BOURG : La commune de Tigy est astreinte à respecter des taux précis en matière de logements aidés, comme précisés dans le SCoT. Etant donné que le projet de Plaisance était déjà bien avancé au moment de la révision du PLU, il était difficile d'augmenter davantage le taux sur ce secteur. Il a donc été fait le choix par la commune de favoriser un plus fort taux sur le secteur du bourg. Des discussions devront être entamées avec les bailleurs sociaux pour le développement de ce parc. La division du nombre de logements aidés entre les secteurs du Bourg et de Plaisance permet à la commune d'atteindre le nombre requis de logements aidés ; d'où l'absence de contraintes en la matière sur le secteur de Montapeine.</p> <p>Concernant la parcelle 139 contiguë, la commune n'a pas encore défini son projet de cheminement à la zone sud. D'ici 2027, date à laquelle ce lotissement pourra être autorisé, la commune aura fait des choix : soit elle conserve la parcelle pour la réalisation de cheminements, soit elle la vend en fonction du projet des propriétaires.</p> |
| 24 juin 2024 | Association Foncière de Remembrement de Tigy | - | <p>Transmission de plans sur lesquels figurent les busages d'assainissement agricole de la commune de Tigy.</p> <p>Demande pour que ces busages soient intégrés dans le nouveau PLU.</p> | Le dossier est particulièrement intéressant. Les plans présentés et les obligations s'y rapportant doivent figurer en annexe du futur PLU. | Les plans seront annexés au PLU comme demandé. |
| REMARQUES FORMULEES LORS DES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR | | | | | |
| 17 juin 2024 | Indivision VEAU | <p>AI n°10</p>  | Rendre le terrain constructible (au moins sur la façade donnant sur la route de Sully). Les réseaux sont existants et de nombreuses maisons bordent la parcelle. | La révision du PLU présente quelques remarques récurrentes. Certaines parcelles en particulier route de Sully sur lesquelles existent des constructions, sont proposées en zone « N ». Ainsi les propriétaires souhaiteraient soit agrandir leur immeuble, soit construire un garage de voitures individuelles. Les demandes doivent être faire l'objet d'une consultation au cas par cas afin de permettre une autorisation éventuelle pour certaines constructions et sous conditions. | <p>La parcelle en question est située en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT, qui permet de déterminer si la consommation foncière prévisible est réalisée en extension ou en densification. Le SCoT donne la priorité au développement urbaine en densification (50% minimum des constructions doivent s'y effectuer à horizon 2040).</p> <p>En conséquence, la parcelle n'étant pas située dans l'enveloppe urbaine, la commune a fait le choix de ne pas poursuivre l'urbanisation le long de la route de Sully, pour freiner le développement linéaire des habitations. Les secteurs d'extension sont fléchés dans le bourg, à proximité des commerces et services (OAP de Plaisance et du Bourg).</p> <p>Aucune modification n'est apportée au zonage.</p> |

| | | | | | |
|--------------|----------------|---|--|--|---|
| 17 juin 2024 | Famille POULIN | <p>ZL n°90</p>  | Rendre le terrain constructible | | <p>La parcelle est située en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT. De plus, elle est inscrite au registre parcellaire graphique (à partir des déclarations PAC), comme parcelle cultivée. Il est donc souhaité maintenir cet espace agricole comme tel sur le territoire.</p> <p>Aucune modification n'est apportée au zonage.</p> |
| 17 juin 2024 | Alain GRELIER | <p>AL n°104</p>  | <p>Rappel de la demande inscrite sur le registre de concertation (9 octobre 2023).</p> <p>Manque un bâtiment (abris de jardin ouvert) sur le plan de zonage, pour lequel il y a un projet de changement de destination pour créer un meublé touristique.</p> | Il semble, à la lecture du dossier, que rien ne s'oppose à la réalisation du projet. | <p>Comme évoqué dans le bilan de la concertation préalable annexé à la délibération d'arrêt du PLU, le plan de zonage est effectué sur le cadastre dans sa dernière version. Après vérification, les bâtiments qui figurent sur le plan de zonage sont les mêmes que ceux qui sont présentés sur le cadastre (en ligne). En cas d'absence d'un des bâtiments, le pétitionnaire est invité à se tourner vers les services du cadastre.</p> <p>A noter, concernant le changement de destination, que celui-ci n'est possible que si le bâtiment en question est situé en zone UB. En zone N (fond de parcelle), il faut que le bâtiment soit étoilé sur le plan de zonage et que la CDPENAF ait rendu son avis.</p> |
| 17 juin 2024 | SCI ALLTI | <p>AP n°21</p>  | Souhait de réalisation d'une extension de 240 m ² pour un atelier en bardage métallique (concession agricole). Demande de changement de zonage. | Il semble, qu'à la lecture du dossier que rien ne s'oppose à la réalisation du projet. | Pour plus de cohérence avec l'activité et afin de permettre l'évolution du bâtiment comme envisagé par le porteur de projet, la parcelle sera inscrite en zone UI. Cela permettra à l'entreprise de réaliser son extension, dans les limites fixées par le règlement de cette zone. |

| | | | | | |
|----------------|------------------------------|---|---|--|--|
| 6 juillet 2024 | Marie-Line et Thierry LECOCQ | <p>L n° 277</p>  | Rendre tout le terrain constructible. | | <p>Le choix a été fait, sur les secteurs en sortie de bourg ou détachés du bourg, à l'image du hameau du Poirier, de ne pas permettre de nouvelles constructions, d'où le classement des constructions existantes en zones UBn. Cela est dû à la proximité avec le site Natura 2000 « Sologne », à préserver. Ces secteurs UBn figurent donc comme un espace de transition entre les zones U et la zone N.</p> <p>L'objectif est donc de préserver ces espaces de nouvelles constructions, et de permettre seulement des évolutions ponctuelles des constructions existantes (extensions, annexes).</p> <p>Aucune modification du zonage ne sera effectuée.</p> |
| 6 juillet 2024 | Alain FONTAINE | <p>L n°278</p>  | Rendre le terrain constructible à la même limite que le terrain voisin (L n°289). | | <p>Le choix a été fait, sur les secteurs en sortie de bourg ou détachés du bourg, à l'image du hameau du Poirier, de ne pas permettre de nouvelles constructions, d'où le classement des constructions existantes en zones UBn. Cela est dû à la proximité avec le site Natura 2000 « Sologne », à préserver. Ces secteurs UBn figurent donc comme un espace de transition entre les zones U et la zone N.</p> <p>L'objectif est donc de préserver ces espaces de nouvelles constructions, et de permettre seulement des évolutions ponctuelles des constructions existantes (extensions, annexes).</p> <p>Toutefois, afin de parfaire l'équité de traitement avec les parcelles voisines, et notamment avec la parcelle L n°277, l'intégralité du fond de parcelle sera inscrit en zone UBj (et non en zone UBj et zone N).</p> |
| 6 juillet 2024 | Claude LACROIX | <p>AI n°6</p> | Rendre le terrain constructible. | | <p>La parcelle dont il est question se situe en deuxième rideau en sortie du bourg de Tigy. Le choix a été fait par la commune, en s'appuyant sur les évolutions législatives récentes et les documents cadre, de ne pas donner la priorité à l'urbanisation de ce type d'espaces. Ce choix est appuyé également par l'occupation des abords du terrain : il est très probable que celui-ci soit humide (les espaces de ce type doivent être préservés pour la biodiversité qu'ils abritent).</p> <p>Aucune modification du zonage ne sera effectuée.</p> |
| 6 juillet 2024 | Succession POMMIER BEULIN | <p>AD n°48 et 49</p>  | Rendre le terrain constructible. | <p>Si la présentation des plans est claire dans son ensemble, les traits délimitant le découpage des zones sur les plans au 1/2500 sont épais et sont source à discussion principalement lorsque le découpage des zones coupe des parcelles en deux zones différentes. Il y a lieu d'être plus précis.</p> | <p>Les parcelles concernées par la demande sont situées dans le bourg de Tigy. Cependant, au regard de la proximité avec le Leu, le choix a été fait de conserver les fonds de parcelles en zone N, afin d'éviter toute atteinte environnementale aux milieux présents et à la biodiversité existante. Cela permet ainsi de conserver une aération de la trame urbaine, par le maintien d'espaces végétalisés non artificialisés.</p> <p>Afin de faire correspondre le projet soutenu par les requérants et la protection de l'environnement souhaitée par la commune, la limite Sud de la zone N qui grève la parcelle AD n°49 sera reculée de 7 mètres. Pour plus d'équité avec les parcelles voisines le trait de zonage sera reculé aussi sur les parcelles AD n°47 et 46.</p> |

| | | | | | |
|------------------------|-------------------------------|---|---|---|---|
| <p>17 juillet 2024</p> | <p>Etablissements BOUILLY</p> | <p>ZL n°222</p>  | <p>Prolongement de la zone UBi jusqu'au chemin d'exploitation du Petit Champ long.</p> <p>Interrogation sur le classement en zone Uli : le règlement écrit interdit dans cette zone les constructions à destination agricole et forestière.</p> | <p>Cette intervention est en complément de la demande inscrite sur le Registre des observations du public en date du 19 décembre 2021 (Etablissements BOUILLY SLEA FLORIVAL). Elle est intéressante et nécessite une nouvelle analyse pour faciliter les objectifs de cette entreprise.</p> | <p>Au regard de la remarque déposée à l'enquête publique, de l'avis du commissaire enquêteur et de la remarque initiale déposée au cours de la concertation préalable, la commune de Tigy propose de revoir le zonage des Etablissements Bouilly, de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments liés à la vente sont maintenus en zone Uli, étant donné que cette activité est interdite en zone agricole ; - En revanche, les espaces d'exploitation et les serres sont inscrits en zone Ai, puisque l'horticulture relève de la zone agricole. <p>Cette scission permet de faire coïncider les deux activités qui caractérisent les Etablissements Bouilly.</p> <p>Le découpage est le suivant (en bleu : les nouvelles limites envisagées de la zone Uli ; les limites actuelles de la zone Uli seront effacées et les bâtiments se trouveront alors en zone Ai) :</p>  <p>En conséquence, la maison qui est située sur la parcelle ZL n°222 est conservée en zone Ai. Elle pourra faire l'objet d'évolutions ponctuelles (annexe et extension).</p> |
| <p>17 juillet 2024</p> | <p>Philippe MONCUIT</p> | <p>DE</p> <p>AM n°3 et AL n°97</p>  | <p>Rendre les terrains constructibles.</p> <p>Qu'en est-il de la briqueterie de la Matholière où il existe des bâtiments vétustes ?</p> | <p>En ce qui concerne les bâtiments vétustes, il n'y a pas d'opposition à leur rénovation.</p> | <p>Pour la parcelle AL n°97 : le projet de zone verte est toujours porté par la commune. L'objectif est bien de maintenir les espaces naturels boisés qui jouxtent l'aire de loisirs et qui forment, avec l'étang communal, un lieu de promenade et de détente. La commune envisage de revoir le plan de circulation du chemin des Ralleries, en priorisant les mobilités douces piétonnes et cyclistes. Un projet de parcours sportifs est aussi prévu, mais encore en cours d'étude.</p> <p>Pour la parcelle AM n°3 : cette parcelle est située en extension de l'enveloppe urbaine déterminée par le SCoT, sur un secteur boisé qui annonce le site Natura 2000 proche. En conséquence, la volonté de la commune, dans le cadre du présent PLU, est de donner la priorité à l'urbanisation des espaces vides situés dans le bourg de Tigy, à proximité des commerces et services. La parcelle AM n°3 ne respecte pas ces critères. En conséquence, le zonage ne sera pas modifié.</p> <p>Concernant la briqueterie, deux bâtiments sont présents : l'un est en ruine, et l'autre correspond à une maison en mauvais état, inhabitable et sans doute susceptible de rénovation.</p> |

| | | | | | |
|-----------------|-----------------------|---|---|--|---|
| 17 juillet 2024 | Christian FOURNIER | AN n°19  | Disposer d'une partie du terrain constructible. | | <p>Le site concerné par la demande est situé en extension de l'enveloppe urbaine du SCoT. En conséquence, les possibilités de construction offertes par la commune en dehors des limites de cette enveloppe sont très réduites (50% maximum des logements). Les projets pensés sur les secteurs dits de Plaisance et du Bourg, faisant l'objet d'OAP, consomment l'intégralité des droits à bâtir attribués à la commune. Des échanges avec les services de l'Etat, au cours de la phase technique de la révision du PLU ont conduit au retrait de la zone du Climat des Sablons des espaces d'extension, afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.</p> <p>Aucune modification du zonage ne sera apportée.</p> |
| 17 juillet 2024 | Francine VERET | Chemin de Beauchamps  | Rendre le terrain constructible. | Il semble que le numéro ait changé et qu'il s'agirait sur le projet de PLU du N° 303 (sous réserve). | <p>Après étude de la demande, il s'avère que la parcelle en question correspond à la parcelle L n°289, située chemin de Beauchamps. Dans le dossier de PLU arrêté, cette parcelle est intégralement située en zone N. Afin d'assurer une cohérence de zonage avec les parcelles proches (au Sud), il est proposé de reclasser la moitié Ouest de la parcelle en zone UBn ; cette modification entrainera de facto l'inscription de la parcelle L n°327 en zone UBn.</p> <p>Pour rappel, cette zone ne permet pas de réaliser de nouvelles constructions principales. Seules les extensions et annexes aux constructions existantes sont possibles.</p> |
| 17 juillet 2024 | Laurent et Claire GAY | AO n°57  | Rendre le terrain constructible. | | <p>Ce secteur figure comme un espace de respiration au sein du tissu urbain déjà constitué de la commune. L'objectif de la commune est de préserver cet espace, en réponse aux enjeux identifiés et soulignés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Cela se traduit par l'interdiction de l'aménagement et de la constructibilité, au sein des limites de la zone N définie.</p> <p>Aucune modification du zonage ne sera apportée.</p> |

| | | | | | |
|-----------------|----------------|--|---|--|---|
| 17 juillet 2024 | Cédric COCO | <p>ZL n°245</p>  | Classer la parcelle en zone UBi dans le cadre d'une activité de rénovation de bâtiment, pour construire d'autres bâtiments. | La demande de cet entrepreneur de rénovation en bâtiment est à reprendre afin de faciliter si cela le permet, l'extension de son entreprise. | La parcelle sera classée en zone Uli plutôt qu'en STECAL. La localisation de l'entreprise, dans la continuité directe du bourg et des espaces déjà bâtis de la commune de Tigy ne justifie pas son classement en STECAL (plutôt adapté pour des projets réalisés dans des milieux agricoles ou naturels). |
| 17 juillet 2024 | Anthony BAILLY | <p>AD n°49</p>  | Classer l'intégralité de la parcelle en zone UA | | <p>La parcelle concernée par la demande est située dans le bourg de Tigy. Cependant, au regard de la proximité avec le Leu, le choix a été fait de conserver cette parcelle en zone N, afin d'éviter toute atteinte environnementale aux milieux présents et à la biodiversité existante. Cela permet ainsi de conserver une aération de la trame urbaine, par le maintien d'espaces végétalisés non artificialisés.</p> <p>Afin de faire correspondre le projet soutenu par les requérants et la protection de l'environnement souhaitée par la commune, la limite Sud de la zone N qui grève la parcelle AD n°49 sera reculée de 7 mètres. Pour plus d'équité avec les parcelles voisines le trait de zonage sera reculé aussi sur les parcelles AD n°47 et 46.</p> |

A noter que le commissaire enquêteur, dans son PV de synthèse, reporte les remarques qui ont été inscrites dans le registre de concertation, ouvert le 19 octobre 2021. Pour rappel, la concertation préalable, obligatoire au titre du Code de l'Urbanisme, a été effectuée au long de la phase « technique » de la révision du PLU, c'est-à-dire pendant l'élaboration des différentes pièces du PLU. Dans le cadre de cette concertation, un registre a été mis à la disposition des administrés, pour qu'ils puissent y consigner leurs remarques et autres demandes en lien avec la procédure.

La concertation a été finalisée lors de l'arrêt du PLU et un bilan de la concertation vient répondre aux différentes remarques qui ont été formulées pendant cette phase. Ces remarques n'entrent donc pas dans le cadre de l'enquête publique. Seules sont étudiées, à travers le présent mémoire, les remarques formulées au cours de l'enquête publique. Les remarques formulées au préalable ou après l'enquête ne sont pas prises en compte. Rien n'empêche cependant le commissaire enquêteur d'en prendre connaissance.