

REVISION DU PLU – COMMUNE DE TIGY

22 juin 2022 – Tigy

Réunion de travail sur la consommation foncière**Ordre du jour :**

Réunion de travail portant sur la consommation foncière en présence des Personnes Publiques Associées (PPA)

Participants :

- Mr LE GOFF Noël, Maire de Tigy
- Mr COCO Philippe, Conseiller municipal
- Mme PASQUIER Catherine, Conseillère municipale
- Mr COULOT Patrice, Adjoint à l'urbanisme
- Mme GODIN Fabienne, Adjointe
- Mme PERDEREAU Christine, Conseillère municipale
- Mmes LEFEVRE Charline et SAVROT Charline, Bureau d'études ECMO
- Mme COUETTE Katia, Chambre d'agriculture du Loiret
- Mr MALBO Gerard, Conseil départemental du Loiret
- Mr PEAUD Jean-Baptiste, Conseil Départemental du Loiret
- Mme DUPONT Marie-Laure, DDT / SUADT du Loiret
- Mme THOMAS Anne-Sophie, DDT / SUADT
- Mr PATEL Victor, service instructeur de la CCL

Annexes :

Support de présentation et feuille d'émargement

Rappels généraux

Mme SAVROT rappelle l'objectif de cette réunion, à savoir présenter dans les grandes lignes le projet de PLU de la commune de Tigy aux Personnes Publiques Associées (PPA). Ce projet de PLU est encore en cours et est amené à évoluer.

Données de cadrage sur la consommation foncière

Mme SAVROT présente les données de cadrage de la consommation foncière, à savoir la consommation foncière passée établie grâce à l'analyse des permis de construire accordés pour des constructions neuves entre 2011 et 2021, et la consommation foncière future prévue en tenant compte des chiffres du SCoT.

Mme THOMAS fait remarquer qu'il a été fait le choix de diviser par 5 le nombre de logements attribués aux Pôles Secondaires de la Communauté de Communes des Loges. Mr LE GOFF trouve que ce choix est plus cohérent, plutôt que de se baser sur la population d'une commune à un instant donné, qui n'est finalement pas représentatif de l'histoire démographique du territoire.

Mme THOMAS ajoute que la DDT n'est pas tellement regardante sur le nombre de logements qui seront produits, mais plutôt sur la consommation foncière que la production de ces logements va engendrer.

Mme SAVROT précise qu'un travail a été effectué pour identifier les dents creuses au sein de la tâche urbaine de Tigy, dans le but d'encourager avant tout à la densification plutôt que l'extension.

Mr LE GOFF s'interroge sur la position de la Chambre d'agriculture quant à la reprise des friches agricoles. Mme COUETTE répond que cette question ne fait pas partie de l'ordre du jour ; il est précisé qu'un

déclassement des terres de la zone A en zone N doit être justifié, en rappelant que ce n'est pas parce qu'une terre agricole n'est plus cultivée qu'elle doit être systématiquement déclassée.

Mme DUPONT trouve cela assez dommageable que les PPA ne soient conviés à la révision du PLU de Tigy qu'à ce stade d'avancement du projet. Les PPA estiment ne pas connaître suffisamment le contexte/diagnostic et le projet.

→ **Lotissement de Plaisance**

Mme SAVROT présente le projet de zone AU de Plaisance, pour lequel un permis d'aménager va être déposé très prochainement. Ce projet représente une superficie d'un peu plus de 4 ha. Mme THOMAS indique que cette superficie devra être comprise dans les superficies déjà consommées depuis l'approbation du SCoT.

Mme THOMAS remarque que le projet de Plaisance ne respecte pas les objectifs de densité qui sont fixés par le SCoT. Or il est important que ces objectifs de densité et de diversité des logements (logements sociaux) soient respectés. Concernant les logements sociaux, Mme THOMAS indique qu'aucun logement social n'a été construit sur la commune depuis 2008. Or il y a un objectif à respecter de 9%, fixé par le SCoT. Il serait peut-être pertinent d'encourager la production de logements sociaux au sein du lotissement de Plaisance.

Mr LE GOFF indique, au sujet de la densité du lotissement qui n'est pas celle indiquée dans le SCoT, qu'il est important de conserver l'aspect rural de la commune. Il ne serait pas pertinent d'avoir des petits terrains.

Mme THOMAS souligne le fait que le projet, tel qu'il est présenté ce jour, ne respecte pas les objectifs du SCoT. La consommation foncière prévue dans le projet de PLU dépasse ce qui est autorisé par le SCoT.

Mr PATEL s'interroge sur la possibilité de classer en zone N ou UJ la bande paysagère qui longe la zone AU. Mme COUETTE fait remarquer que cela amènerait plus de cohérence et permettrait de créer une trame verte, en reliant les zones N qui sont au Nord et au Sud de cet espace.

Mme THOMAS rappelle qu'il est important d'insister dans le diagnostic et dans le PADD sur les objectifs en termes de réduction de la vacance des logements. L'enjeu n'est pas de produire des logements neufs pour délaisser le centre-ville, mais bien d'encourager à réinvestir les logements vacants qui sont présents actuellement.

→ **Village d'enfants**

Mme SAVROT présente le projet de village d'enfants qui est prévu sur la commune de Tigy. Mr LE GOFF complète la présentation : il s'agit de constructions qui visent à accueillir des fratries entières, pour éviter qu'elles ne soient séparées. Un village de ce type existe déjà dans le Loiret, à Amilly. L'objectif est donc d'avoir un autre village, entre le Montargois et l'Orléanais.

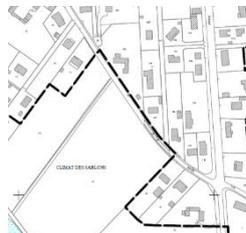
Mr MALBO ajoute que peu de communes ont répondu à la demande du conseil départemental pour ce projet. La commune de Tigy a été retenue car elle réunit de nombreux critères, notamment la présence d'équipements scolaires (école et collège).

Mme DUPONT précise que la consommation foncière pour ce projet devra être déduite de la superficie allouée à la CCL par le SCoT pour les équipements.

Présentation du zonage

Mme SAVROT évoque les zones UAj et UJ qui ont été créées et qui ne figuraient pas dans le précédent PLU. Mme THOMAS va faire un retour à ECMO concernant les modalités de prise en compte de ces zones

dans la consommation foncière totale. En effet, ECMO considère que ces espaces ne sont pas à comptabiliser, au contraire de la DDT. Si tel est le cas, un changement de zonage devra être envisagé en A ou N selon les cas pour que cela n'entraîne pas de consommation foncière supplémentaire pour la commune. Ce changement de classement reviendrait à limiter en zone U la possibilité de réaliser des annexes sur les unités foncières, puisqu'il s'agit des seules constructions permises et que dans ce cas cela serait dommageable pour les habitants actuels.



Mr LE GOFF ne comprend pas pourquoi les parcelles ne sont pas conservées en zone constructibles comme c'était le cas dans le précédent PLU. Il estime que le déclassement de ces parcelles ne fait qu'encourager la production de dents creuses, alors même que la politique générale est de réduire ces dents creuses.

Mme COUETTE s'interroge sur les passages de zone A à N au Sud-Est du bourg. Mme SAVROT répond qu'il s'agit de la transition avec la Sologne (Natura 2000). Il est précisé que l'identification des zones A s'est faite en partie en s'appuyant sur les parcelles déclarées à la PAC. Mme COUETTE souligne que toutes les parcelles cultivées ne sont pas toujours recensées à la PAC. Le recensement agricole de 2020 vient conforter cette déprise agricole indépendamment du relevé MSA. Par ailleurs, un atelier organisé avec les agriculteurs est venu confirmer ce constat.

Questions diverses

Mr PEAUD demande s'il est possible de ne pas annexer le plan d'alignement au PLU, comme ça a été le cas dans le précédent PLU, d'autant plus que ce plan d'alignement a été abrogé.

Mr COULOT évoque un projet qui pourrait être développé au Sud de Tigy : il s'agit d'un ancien corps de ferme qui deviendrait un lodge / espace bien-être. Mme SAVROT demande à la commune de transmettre au bureau d'études plus d'informations dès qu'elle en aura. En effet ce projet nécessiterait à la fois un changement de destination et la création d'un STECAL.

Mme GODIN mentionne le projet d'un particulier de créer une « mini ferme photovoltaïque », c'est-à-dire d'implanter des panneaux photovoltaïques au sol sur environ 200 m² pour la revendre. Ce projet serait situé en zone N. Mme DUPONT invite le porteur de projet à se rapprocher du pôle EnR de la DDT pour être orienté sur le projet.