

REVISION DU PLU – COMMUNE DE TIGY

18 mai 2022 – Tigy

Réunion de travail sur la zone AU

Objet de la réunion

Réunion de travail pour l'élaboration des pièces règlementaires de la zone AU

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
- Mr FOUQUET Laurent, DGS de Tigy
- Mmes LEFEVRE Charline et SAVROT Charline, Bureau d'études ECMO

Annexes

Support de présentation et feuille d'émargement

Rappels généraux

Mme SAVROT rappelle l'objectif de cette réunion, à savoir présenter la zone AU, ses objectifs et ses enjeux compte tenu du SCoT.

Mme LEFEVRE précise qu'il est important d'associer les PPA, dès la prochaine réunion. Mr LE GOFF répond que les invitations ont déjà été envoyées aux PPA pour la réunion du 22 juin prochain.

Délimitation de la zone AU et enjeux généraux

Mme SAVROT présente aux élus la zone AU qui a été définie ; il s'agit du secteur de Plaisance, qui fait l'objet actuellement d'un permis d'aménager en cours d'instruction. 34 lots seront ainsi créés. La zone occupe une partie de l'ancienne zone 1AU.

Mme SAVROT précise aux élus les enjeux qui pèsent sur la commune concernant la consommation foncière. Pour rappel :

SCoT (20 ans)	PLU (10 ans + 2 ans depuis l'approbation du SCoT, soit 12 ans)
Pour l'ensemble des pôles secondaires de la CC des Loges : 1 450 nouveaux logements, soit 290 nouveaux logements pour chacun des pôles (5 pôles secondaires)	174 nouveaux logements
Densité d'urbanisation brute : 15 logements/ha, soit 19,3 ha à urbaniser	11,6 ha, dont au moins 50% dans la tâche urbaine existante, soit une extension possible de 5,8 ha max

Mme SAVROT fait remarquer que les chiffres du SCoT sont à prendre en compte depuis son approbation, c'est-à-dire depuis le 12 mars 2020. Après une analyse des permis de construire acceptés pour des constructions neuves sur la commune de Tigy, déjà 1,9 ha ont été consommés, sur les 11,6 ha autorisés. Ces 1,9 ha se situent majoritairement en dent creuse.

Mme LEFEVRE ajoute que l'objectif général est d'inciter à la densification plutôt qu'à l'extension. En mettant un plafond de 50% d'extension maximum du tissu urbain actuel, alors une pression foncière se crée avec une mobilisation plus importante des dents creuses. Autrement dit, moins il y a de zone AU, et plus les dents creuses sont mobilisées.

Mme SAVROT attire l'attention des élus sur les chiffres du potentiel foncier. Après analyse, il apparaît que le potentiel foncier du projet de PLU représente 15,7 ha urbanisables, soit 4,1 ha en trop par rapport à ce qui est octroyé par le SCoT. A titre de comparaison, la zone AU de Plaisance représente à peu près cette superficie. Le projet de PLU tel que présenté ce jour n'est donc pas compatible avec le SCoT.

Mme LEFEVRE souligne que les éléments qui posent actuellement problème en termes de consommation foncière sont :

- La zone AU de Plaisance, qui représente un peu plus de 4 ha. Etant donné que le permis d'aménager est en cours d'instruction, il semble difficile de s'opposer à la création de cette zone ;
- Les terrains communaux situés à côté du collège, qui sont eux aussi en extension. Or la commune espère y développer un lotissement communal, donc le déclassement de ces espaces semble peu envisageable.

Mme LEFEVRE interroge les élus sur le projet de village d'enfants qui doit être développé sur la commune. Dans le projet de PLU, le village d'enfants a été classé comme un « équipement public », mais il faudra échanger avec les services de l'Etat à ce sujet pour être sûrs que ce soit la destination adaptée. A titre de comparaison, une résidence pour étudiants n'est pas considérée comme un équipement public. Mme LEFEVRE conseille aux élus d'inviter le porteur de projet lors de la prochaine réunion pour échanger à ce sujet.

Ainsi, d'après le calcul du potentiel ouvert à l'urbanisation, on obtient pour les différentes catégories (en ha) :

HABITAT			ACTIVITE	EQUIPEMENT
Dents creuses consommées depuis le 12/03/2020	Dents creuses	Extension		
1.9	6.1	7.7	0.1	1.7
15.7				

Remarques sur le plan de zonage

Des discussions s'engagent sur le projet de plan de zonage. Suite au travail des élus en interne, quelques modifications sont à apporter :

- Vérifier que les zones UBj, notamment à l'Est de la commune, sont compatibles avec la défense incendie. Dans le cas contraire, ces zones sont à repasser en N ;
- Inclure la maison de la parcelle AO 174 en zone UB (et non en zone N) ;
- Ajouter et ajuster certaines zones UBj.

Calendrier des réunions à venir

Réunion de travail sur les pièces réglementaires en présence des FPA
Le mercredi 22 juin 2022