

REVISION DU PLU – COMMUNE DE TIGY

30 novembre 2022 – Tigy

Nomenclature des zones et analyse du potentiel foncier

Ordre du jour :

Présentation des différentes zones identifiées au sein du projet de PLU et analyse du potentiel foncier retravaillé depuis la dernière réunion

Participants :

- Cf. feuille d'émargement annexée

Annexes :

Support de présentation

Rappels généraux

Mme SAVROT rappelle que cette réunion s'inscrit dans la continuité de la précédente, lors de laquelle plusieurs points ont été évoqués et qui ont conduit le bureau d'études à proposer des changements de zonages et des modifications au sein du potentiel foncier.

Présentation des différentes zones du PLU

❖ Zone UA

Mme COUETTE fait remarquer que 40 m² de superficie pour les annexes en zone UAj est un peu élevé.

- ➔ Mme LEFEVRE fait remarquer que depuis quelques années, cette remarque revient de nombreuses fois ; la demande de la Chambre d'Agriculture porte ainsi sur une réduction de la superficie des annexes. Il est rappelé que les 40 m² autorisés le sont à la date d'approbation du PLU, et s'appliquent donc en plus de ce qui est déjà existant sur les unités foncières.

Mme GODIN demande à ce que les zones UBj proposées par le bureau d'études soient remises en zone N ou A, comme cela figure dans le PLU actuellement en vigueur.

- ➔ Mme LEFEVRE répond que cette modification peut tout à fait être réalisée si tel est le souhait de la commune. Mais cela signifie donc qu'aucune nouvelle construction ne sera accordée dans ces terrains, qui constituent généralement des zones de jardins plutôt que des espaces naturels à proprement parlé.
- ➔ Mme LEFEVRE rappelle que la notion d'artificialisation des sols n'est pas encore à croiser avec celle de consommation foncière dans le cadre de cette révision. Bien que la loi Climat et Résilience considère que les jardins sont des espaces artificialisés, il n'y a encore aucun décret d'application qui permette de définir les outils à mettre en place pour la prise en compte de ces espaces dans le calcul du potentiel foncier. En conséquence, le retrait des zones UBj ne va pas faire gagner de la superficie à la commune du point de vue de la consommation foncière. Néanmoins, il est très vertueux d'anticiper sur la notion d'artificialisation des sols.

❖ Zone UB

Mme LEFEVRE explique qu'un sous-secteur UBn a été défini pour limiter la densification dans les zones qui sont situées en sortie de bourg, à proximité de la zone Natura 2000. Cette zone rend donc impossible les projets de divisions foncières et seules les annexes, extensions et piscines sont autorisées. Il est précisé que le choix s'est tourné vers un sous-secteur de la zone UB étant donné que le contexte de ces espaces est majoritairement urbain, ce qui oblige la collectivité à amener l'eau et l'électricité (contrairement aux

constructions en zone N). La définition de cette zone a permis de gagner un peu de superficie foncière (consommation) qui a pu être redistribuée ailleurs.

→ Mme TESSIER en conclut donc que les nouvelles constructions sont interdites en zone UBn.

Mme COUETTE demande si des distances d'implantation ont été prévues concernant les annexes par rapport aux constructions principales en zone UBn ?

→ Mme LEFEVRE explique que cela n'a pas été prévu pour le moment. Toutefois, si les élus souhaitent indiquer une distance d'implantation, cela peut être fait.

→ Mme TESSIER abonde dans le sens de ce dispositif.

Mr LE GOFF souhaiterait que la zone UBj qui borde la zone UBn soit supprimée et que le secteur passe ainsi en zone N.

❖ Zone A

Mme COUETTE demande plus de précisions sur le STECAL Ati.

→ Mme SAVROT explique qu'il s'agit d'un camping à ferme. Le STECAL se trouve à proximité du silo agricole, au nord de la commune.

→ Mme LEFEVRE complète en expliquant que le camping à la ferme existe déjà. Le porteur de projet souhaite seulement ajouter quelques hébergements supplémentaires. Il est précisé qu'il ne s'agit pas d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL).

❖ Zone N

Mme SAVROT explique qu'un STECAL va certainement être créé en zone N, pour venir répondre à un projet situé au lieu-dit de la Ravassière. Il s'agit d'un projet de bien-être dans la nature.

→ Mr LE GOFF indique que ce projet nécessite la restructuration des bâtiments existants pour la création de chambres. Une piscine sera également créée et un nouveau bâtiment sera normalement construit.

→ Mme GODIN précise que des animations type yoga, spa, vélo, rando, jeûne, etc. seront proposées.

→ Mme LEFEVRE invite les élus à prendre contact auprès du porteur de projet pour obtenir plus d'informations (descriptif précis, photo, emprise au sol, etc.). Ces informations sont nécessaires, car les STECAL font l'objet d'une présentation spécifique en CDPENAF. Il est aussi conseillé de présenter ce projet au conseil municipal.

→ Mr LE GOFF explique que la commune souhaiterait qu'un STECAL soit créé dans le cadre de révision du PLU. Toutefois, il semblerait que le porteur de projet veuille déposer un CUB auprès du service instructeur de la Communauté de Communes des Loges.

→ Mme LEFEVRE explique qu'en théorie le CUB ne pourra pas être positif, car le projet tel que demandé nécessite un changement de destination, ce qui n'est pas prévu dans le cadre du PLU actuellement en vigueur sur Tigy.

Analyse du potentiel foncier

Mme SAVROT rappelle aux élus en quoi consiste le sursis à statuer, compte tenu des demandes qui ont été faites à ce sujet.

→ Mr LE GOFF en conclut qu'il est nécessaire de vite débattre du PADD pour pouvoir surseoir à statuer sur certains projets.

Mme SAVROT présente les propositions de modifications qui ont été faites par le bureau d'études à la commune suite à la réunion de septembre 2022. Parmi ces propositions figurent des réajustements des zones UBj, avec la délimitation de nouvelles zones. Il est de nouveau rappelé que les superficies des zones de jardin ne sont pour le moment pas prises en compte dans le calcul total de la consommation foncière.

→ Mme GODIN rappelle son souhait de reclasser les zones UBj /UAj en zone N ou A comme dans le PLU en vigueur.

- ➔ Mme LEFEVRE insiste sur le fait qu'aucune nouvelle construction ne pourra être autorisée dans ces zones.
- ➔ Mme TESSIER fait remarquer que les annexes et les piscines sont pourtant autorisées en zone N. Pourquoi est-ce que ces constructions seraient alors interdites dans le cas exposé ?
- ➔ Mme LEFEVRE explique que les annexes et les piscines sont autorisées en zone N, si et seulement si, la construction principale est également située en zone N ; autrement dit, si la construction est située en zone UB ou UA, il sera impossible de construire une annexe sur un fond de jardin classé en zone N.
- ➔ Mme LEFEVRE conclut en insistant sur le fait que le PLU doit être cohérent : si la commune décide de supprimer les zones UBj / UAj, cela doit porter sur toutes les zones. Deux solutions s'offrent donc à la commune : soit de supprimer toutes les zones UBj / UAj, soit de maintenir ces zones en appliquant une distance maximale pour la construction des annexes et des piscines par rapport aux constructions principales. Les élus doivent fournir une réponse au bureau d'étude sur ce point.
- ➔ Mme THOMAS indique que la DDT est favorable à la suppression des zones UBj.

Mme GODIN explique que la commune souhaiterait que la zone AU de Plaisance soit réduite pour intégrer une zone N, qui correspond à la trame verte et bleue. Elle rappelle qu'un fossé est présent sur la limite Nord.

- ➔ Mme SAVROT explique qu'un sous-secteur UBj serait plus approprié car il s'agit de la partie d'espaces publics du lotissement. Des aménagements et installations sont prévus (notamment un bassin), donc il semble peu approprié de classer ce secteur en zone naturelle, car il sera artificialisé.
- ➔ Mme THOMAS estime que le zonage le plus approprié serait une zone AU sur l'ensemble du périmètre du permis d'aménager.
- ➔ Mme LEFEVRE ajoute que le classement de ce secteur importe finalement peu, étant donné que le permis d'aménager a été délivré. Le classement n'aura donc aucune incidence. Il est rappelé que la consommation foncière envisagée pour ce secteur correspond à l'entièreté de la superficie du permis d'aménager, soit 4.1 ha.

Mme LEFEVRE comprend mal l'intention des élus, au sein du projet qu'ils ont travaillé, de flécher un secteur en extension qui se situe en double rideau, à proximité d'une route passante et d'une zone humide.

- ➔ Les élus indiquent que cette zone n'est pas nécessairement à conserver.

Mr LE GOFF précise que les parcelles qui sont situées dans la continuité ouest du village d'enfant font l'objet de divers projets, notamment une crèche et une résidence pour seniors.

- ➔ Mme SAVROT explique que le zonage UB qui a été demandé semble peu approprié, une zone UBe serait plus adapté car il s'agit d'équipements, du moins pour la crèche. De plus, le choix de ce zonage UBe permettrait de s'assurer que si le projet de crèche ne se fait pas, alors aucune construction à usage d'habitation ne sera réalisée sur ce secteur.
- ➔ Mme THOMAS indique par ailleurs que si le projet de résidence seniors l'emporte, il faudra statuer au sein de la Communauté de Communes des Loges sur la consommation foncière pour les équipements qui est définie par le SCoT. Toutefois ce projet ne présente pas le même intérêt que le village d'enfants, qui comportait un caractère plus exceptionnel.

Mr LE GOFF indique que le projet qui a été proposé par la commune correspond à la façon dont les élus voient leur territoire dans les 12 prochaines années.

Mme THOMAS s'interroge sur l'avancée de la répartition des superficies foncières au sein des pôles de la Communauté de Communes des Loges.

- ➔ Mr DUPUIS estime que ce n'est pas à la Communauté de Communes de faire la répartition. Des réunions ont tout de même été organisées par pôles afin de faire le point sur les projets de chaque commune et d'envisager une répartition. Sauf qu'aucune commune ne souhaite se contraindre en termes de développement urbain à travers un acte administratif officiel.

- ➔ Mme THOMAS explique qu'à défaut d'une répartition effectuée au sein de la Communauté de Communes des Loges, la DDT se basera sur les propositions de répartition qui ont été faites par le PETR et qui indiquent que pour la durée du SCoT (c'est-à-dire 20 ans) la commune de Tigy a le droit à 7.32 ha et 223 logements.
- ➔ Mme LEFEVRE fait remarquer que ces données interviennent hors cadre juridique, car elles n'apparaissent dans aucun acte administratif et ne figurent dans aucun document officiel (SCoT).

Mme COUETTE considère que le plan qui a été fourni par le bureau d'études, suite à la dernière réunion, propose un projet qui est convenable et compatible avec les enjeux du SCoT.

Mme LEFEVRE conclut la réunion en expliquant qu'en l'absence de répartition officielle au sein de la CCL, il faut prendre en compte les besoins qui ont été définis au sein du PADD. Il apparaît ainsi un besoin de 8 ha ; or il semble compliqué de réduire le projet de Tigy à 8ha étant donné que le projet de Plaisance à lui seul représentent 4.1 ha. Ainsi, le projet qui a été proposé par le bureau d'études et qui propose une consommation foncière à usage d'habitat de 12 ha semble être la meilleure alternative, et ce d'autant qu'il semble compatible avec les chiffres du SCoT actuellement opposables. Seulement, ce projet ne semble pas convenir aux élus. En conséquence, deux solutions s'offrent aux élus :

- Soit ils valident le projet qui semble être compatible avec le SCoT ;
- Soit ils maintiennent leur positionnement, ce qui conduira à un projet incompatible avec le SCoT.

Il est cependant nécessaire que les élus prennent une position, car cela fait désormais trois réunions qui sont organisées et qui traitent de la même thématique, sans qu'aucune solution ne soit trouvée.

Mme LEFEVRE indique que le bureau d'études n'a été informé que la veille de la réunion que la commune souhaitait débattre de son PADD le 14 décembre prochain. Cette date semble difficile à tenir car le bureau d'études doit réécrire le projet de PADD et une nouvelle présentation doit être faite aux PPA dans le cadre de la procédure, si la commune souhaite maintenir son projet proposé. En conséquence, il semble plus approprié de débattre du PADD en janvier.

