

REVISION DU PLU – COMMUNE DE TIGY

27 septembre 2022 – Tigy

Présentation des enjeux du diagnostic et des axes du PADD aux PPA**Ordre du jour :**

Réunion de présentation des enjeux du diagnostic territorial et des principaux axes du PADD aux Personnes Publiques Associées

Participants :

- Cf. feuille d'émargement annexée

Annexes :

Support de présentation

Rappels généraux

Mme SAVROT rappelle que cette réunion vise à présenter aux Personnes Publiques Associées (PPA) les grands enjeux du diagnostic territorial et les axes du PADD qui ont été définis par les élus de la commune. L'objectif est de pouvoir débattre prochainement du PADD en conseil municipal.

Présentation du projet de PADD au regard des enjeux du diagnostic

Mr LE GOFF partage aux PPA les résultats des dernières estimations de l'INSEE sur la population communale. Ainsi, en 2022, environ 2 400 habitants seraient recensés, ce qui vient remettre en question les projections démographiques qui sont proposées. Il est rappelé que trois scénarii ont été proposés et celui qui a été retenu propose une croissance démographique avec un taux de croissance annuel moyen de +0.5% ; ce taux reste cohérent, étant donné qu'entre 2008 et 2018, ce taux était d'environ +0.4%.

- ➔ Mme THOMAS prend note de la croissance démographique récente de la commune. Toutefois, appliquer un taux de croissance annuel moyen de +0.7% (ce qui correspond au taux de croissance entre 2018 et 2022) ne semble pas approprié, car 2018-2022 n'est pas une période de référence, à la différence de la période 2008-2018. Elle indique donc que le taux de croissance de +0.5% du PADD est cohérent.

Mme THOMAS propose pour la projection du besoin en logements de privilégier une durée, avec la mise en avant du nombre de logements nécessaires par an, plutôt que de définir une date butoir, comme c'est le cas actuellement.

Mme THOMAS, appuyée par Mme TESSIER, fait remarquer qu'une erreur a été faite dans le DOO du SCoT pour la définition des dents creuses et des cœurs d'îlots. Ainsi, la carte du potentiel qui est présentée est à reprendre, en classant les petites parcelles de moins de 1ha en dents creuses, même si elles sont hors de l'enveloppe urbaine existante.

Les projets sur la commune

Mme SAVROT rappelle aux participants à la réunion que le projet de consommation foncière de la commune, bien que non compatible avec le SCoT, répond à deux projets principaux :

- La construction d'un village d'enfants, porté en partie par le Département du Loiret ;
- L'aménagement d'un nouveau lotissement, dont le permis d'aménager a été déposé au cours de l'été 2022 et est en cours d'instruction.

Mme THOMAS estime que la zone qui a été fléchée en extension autour du village d'enfant est trop grande et dépasse la superficie nécessaire pour ce projet.

- ➔ Mme LEFEVRE explique que compte tenu de la localisation du village d'enfants, il semble difficile juridiquement de déclasser la parcelle qui est au Nord. De plus, cette parcelle s'inscrit dans un environnement bâti important, à proximité de tous les équipements.

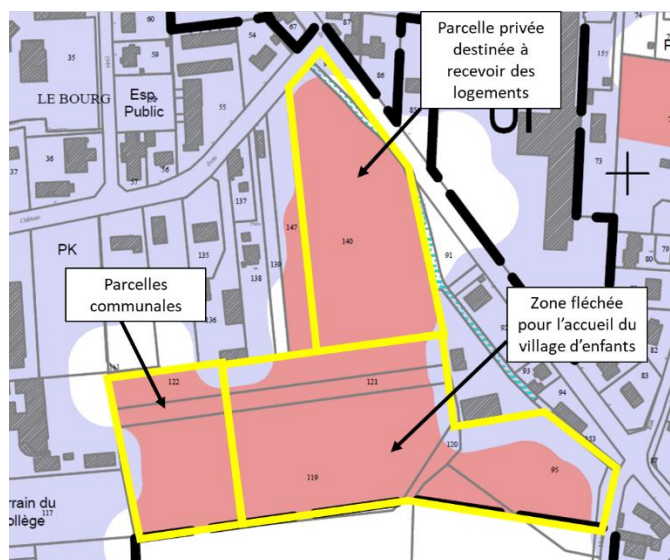


Figure 1 - Organisation schématique de l'espace à proximité du futur village d'enfants

Mme THOMAS suggère de garder la parcelle au Nord du village d'enfants pour une future extension, lorsque les autres surfaces auront été consommées. Un phasage est donc à prévoir. Elle ajoute qu'il est commun d'observer des cœurs d'îlots préservés au sein d'un bourg.

Mme THOMAS explique qu'exceptionnellement la zone destinée à accueillir le village d'enfants pourra compter dans la consommation à destination des équipements, bien qu'il s'agisse d'une destination hébergement ; cela est lié au fait qu'il s'agisse d'un projet supra communal. Cette proposition a été faite en concertation avec le PETR, mais devra être validée en conseil communautaire, car l'enveloppe globale pour les équipements a été attribuée à l'échelle intercommunale (et non communale).

Mme DUPONT souligne le fait que le permis d'aménager propose une densité de logements par ha qui n'est pas compatible avec les orientations du SCoT.

- ➔ Mr LE GOFF évoque le fait que depuis quelques années déjà la superficie des parcelles tend à diminuer. Déjà avec le lotissement du Clos de Balesme, la superficie moyenne était en diminution par rapport à ce qui était proposé habituellement sur la commune. Cette diminution se poursuit avec le lotissement de Plaisance mais il s'agit toutefois de conserver le cadre de vie et les caractéristiques de la commune.

La consommation foncière

Mme THOMAS fait remarquer qu'au vu des projections démographiques et de l'estimation des besoins en logements qui en découlent, les seules petites parcelles identifiées en dents creuses et en extensions pourraient suffire. Autrement dit, il ne serait pas nécessaire de fléchier de nouvelles zones à urbaniser en extension, comme cela est le cas actuellement avec le projet présenté.

Mme TESSIER explique que le SCoT n'a pas défini précisément une enveloppe foncière par commune ; cela sera fait prochainement lors d'une réunion. Actuellement, seule une enveloppe foncière est attribuée selon le pôle correspondant à chaque communauté de commune. Cette répartition par polarité visait à ne pas être trop contraignante pour les communes, mais pose aujourd'hui des problèmes quant à la répartition des superficies entre communes.

Mr DUPUIS rappelle que les conditions de réalisation du SCoT et de son approbation, avec la crise du COVID et le changement d'équipe municipale. Il souligne aussi le manque de clarté de la répartition foncière entre les communes, ce qui est aussi lié à la volonté des élus de ne pas réaliser un PLUi à l'échelle de la CC des Loges.

- ➔ Mme THOMAS précise que le SCoT a été pensé pour réaliser 3 PLUi, ce qui n'est pas le cas. Une harmonisation et une concertation entre les communes est nécessaire pour éviter que certaines soient lésées.

Mme COUETTE fait remarquer que le projet présenté n'est pas compatible avec le SCoT. Or il est nécessaire que le PLU soit compatible, auquel cas il sera facilement attaqué et ne passera pas le contrôle de légalité de la préfecture du Loiret.

Mme THOMAS ajoute que toutes les communes ont des bonnes raisons de se développer et de prévoir une consommation foncière importante. Cependant la loi Climat et Résilience demande un effort collectif quant à cette réduction de la consommation foncière.

- ➔ Mr LE GOFF estime que la DDT définit les besoins à travers des surfaces et des calculs, tandis que les élus de la commune le font en tenant compte des besoins et de la réalité du territoire.

Mr LE GOFF trouve qu'il sera difficile d'encourager la consommation prioritaire des dents creuses par rapport aux autres espaces.

- ➔ Mme LEFEVRE ajoute que la commune ne dispose pas spécialement de leviers pour mobiliser les dents creuses, les logements vacants et les résidences secondaires. Le versement pour sous-densité fonctionne surtout en milieu urbain, ce qui n'est pas le cas à Tigy.

Mme GODIN s'interroge sur le classement des zones de jardin et leur prise en compte dans le potentiel foncier.

- ➔ Mme THOMAS répond que les zones de jardins ne sont pas à inclure dans la consommation foncière.
- ➔ Mme LEFEVRE ajoute que ces espaces sont des zones de jardin qui peuvent accueillir seulement des annexes et des piscines. La prise en compte de ces espaces dans le calcul foncier risque de changer avec l'objectif de zéro artificialisation nette ; mais à ce jour, ne générant pas de nouvelles maisons, elles ne comptent pas dans la consommation foncière.

Conclusion de la réunion

Mme THOMAS conseille aux élus de revoir leur projet de PADD selon les points suivants :

- Revoir le classement de certaines parcelles classées en extension qui seront comprises en dents creuses
- Revoir le phasage du projet
- Revoir les zones de consommation foncière pour permettre d'assurer la compatibilité du projet avec le SCoT

Mme LEFEVRE ajoute que les modifications apportées graphiquement au PADD et à la carte du potentiel foncier seront transmises aux élus au cours du mois d'octobre. De leur côté, les élus devront revenir vers le bureau d'étude au cours de l'automne pour statuer sur les choix politiques (phasage, zones de consommation, ...). L'objectif serait d'envisager un débat du PADD en conseil municipal avant la fin de l'année civile.

