

# REVISION DU PLU – COMMUNE DE TIGY

22 mars 2023 – Tigy

Présentation du PADD aux PPA

## Ordre du jour :

Présentation des axes du PADD aux PPA suite aux reprises qui ont été effectuées depuis la dernière présentation

## Participants :

- Cf. feuille d'émargement annexée

## Annexes :

Support de présentation

## Rappels généraux

Mr LE GOFF introduit la réunion, en rappelant qu'il s'agit de la 4<sup>e</sup> réunion organisée en présence des PPA, sur la thématique du PADD. Les élus de la commune espèrent qu'il s'agira de la dernière réunion sur cette pièce du PLU, qu'une vision d'ensemble sera actée, et que la suite de la procédure pourra être entamée.

Mr LE GOFF, avant de passer la parole au bureau d'études, souhaite rappeler les grandes orientations du projet politique de la commune, à savoir :

- Lutter contre le réchauffement climatique ;
- Assurer la poursuite du développement de la commune en continuité avec le développement actuellement observé sur le territoire ;
- Préserver l'identité « villageoise » de la commune, à travers le développement urbain, la conservation des formes architecturales, du lien social, des caractéristiques paysagères, etc.
- Rentabiliser les équipements présents (école, collège notamment) et futur (gymnase intercommunal) ;
- Préserver la libre administration du territoire communal, tout en prenant en compte le caractère législatif avec lequel il s'agit de composer, notamment dans le cadre de la révision du PLU (lois, SCoT, etc.).

Mr LE GOFF indique qu'il a bien compris le positionnement des PPA, et plus particulièrement de la DDT, de contenir les extensions. Il explique que pour ce faire, le projet de PLU a été repensé sur une plus longue durée : aussi, l'objectif temporel de réalisation de ce PLU révisé est porté à 2035, soit une durée totale de 15 ans, en comptant à partir de 2020 (année d'approbation du SCoT).

Mr LE GOFF ajoute que le périmètre de la zone AU « Plaisance », sur laquelle un permis d'aménager a été déposé, a été restreint depuis la dernière réunion. Cela fait suite à une volonté de la commune de marquer l'attention portée aux espaces naturels, notamment dans le tissu urbain ; en effet, une bande de zone N a été ajoutée, d'environ 1 ha, sur la partie du futur lotissement qui accueillera les espaces paysagers et le bassin de rétention des eaux pluviales.

Mr LE GOFF insiste sur la nécessité pour les élus de la commune de débattre rapidement du PADD, afin de pouvoir surseoir à statuer sur d'éventuels projets.

## Présentation des axes du PADD

Mme SAVROT présente les 4 axes du PADD qui ont été définis. Cette présentation avait déjà été faite aux PPA ; toutefois, des modifications et des ajustements ont été apportés, ce qui rendait nécessaire une nouvelle présentation.

### Question des logements vacants

Mme SAVROT explique qu'un décalage existe entre le nombre de logements vacants identifiés par l'INSEE (79 logements) et la réalité. Les élus ont réalisé un travail précis d'identification des logements vacants, à partir de la liste fournie par la DGFiP, en croisant également avec d'autres données (consommation d'eau, résidences secondaires, logements en constructions, etc.). Ce travail a permis de réduire le nombre de logements vacants à 30. C'est ce nombre qui a été pris en compte pour les calculs du PADD.

Mr DUPUIS indique que la Communauté de Communes des Loges a très récemment passé une convention pour profiter de l'outil « Zéro logements vacants » qui, à partir des données LOVAC, fournit un travail et des données précises sur les logements vacants des communes, à l'échelle des quartiers. Les données ne sont pas encore disponibles mais seront communiquées aux communes au moment opportun.

### Projet « Jeun et bien-être » en Sologne

Mme SAVROT évoque le projet para hôtelier en cours de développement à Tigy, dans la partie solognote. Des échanges ont eu lieu entre le porteur de projet et le bureau d'études pour comprendre le projet et définir les besoins « réglementaires ». Il s'avèrerait qu'un simple changement de destination serait nécessaire, puisque à ce jour, le permis de construire a été déposé avec la destination « habitat », mais qu'il s'agira de changer la destination vers « activité » après l'approbation du PLU révisé.

- Mr LE GOFF souhaite toutefois, qu'en plus du changement de destination, un STECAL spécifique soit créé pour limiter les possibilités de développement et de construction dans la zone Natura 2000.

### Les hébergements touristiques sur la commune

Mme TESSIER s'interroge sur l'importance des activités d'hébergements touristiques à Tigy ?

- Mr LE GOFF indique que l'offre d'hébergements est assez limitée : il existe quelques gîtes privés, un camping à la ferme et le futur projet para-hôtelier. Il évoque également l'ancien hôtel qui était situé dans le centre-bourg et qui est désormais fermé.
- Mme GODIN ajoute qu'à l'échelle de la CC des Loges, le besoin hôtelier a surtout été identifié en bord de Loire et le long du Canal d'Orléans. Ainsi, à Tigy, l'enjeu est avant tout de conserver l'offre existante.
- Mme THOMAS évoque la problématique qui a été relevée sur la CC voisine du Val de Sully du manque d'hébergements pour des professionnels, notamment de la centrale de Dampierre-en-Burly. En effet, beaucoup de professionnels sont contraints de loger sur Orléans ; peut-être qu'un développement d'une offre d'hébergement adaptée à Tigy pourrait venir répondre à ce besoin.

### Les activités économiques du territoire

Mme TESSIER souhaiterait savoir si des friches liées à des anciennes activités économiques sont recensées à Tigy ?

- Mr LE GOFF n'a pas connaissance de friches économiques.

Mr LE GOFF insiste sur l'importance du maintien des commerces de proximité dans le bourg. Il évoque notamment le restaurant qui a fermé ses portes récemment.

- Mme SAVROT explique qu'il est possible dans le PLU, sur le plan de zonage, d'identifier à l'aide d'un linéaire spécifique les rez-de-chaussée commerciaux pour lesquels le changement de destination est interdit, c'est-à-dire qu'il n'est pas autorisé de passer notamment de la destination « activité » à la destination « logement ». Cet outil permet de préserver les commerces de proximité dans les centres-bourgs. L'application d'un tel outil à Tigy serait tout à fait adaptée.

Mr DUPUIS évoque la question des superficies agricoles ; il rappelle que la réduction du nombre d'exploitations n'est pas nécessairement associée à une réduction des espaces agricoles.

- Mme SAVROT confirme ce constat, notamment à Tigy où l'évolution des surfaces agricoles est à peu près stable. Toutefois, il ne faut pas minimiser la réduction du nombre d'exploitations ; l'enjeu pour la commune est de tenter de maintenir les exploitations actuellement présentes sur le territoire.
- Mme SAVROT rappelle qu'un atelier avec les exploitants agricoles avait été organisé pendant la mise à jour du diagnostic, afin de connaître leurs besoins et leurs projets pour les intégrer à la révision du PLU.

### **Les déplacements et la mobilité**

Mme GODIN précise qu'il n'y a pas une mais bien deux lignes de bus régulières du réseau Rémi (à destination du centre-ville d'Orléans et du quartier de la Source).

Mr PEAUD évoque le schéma de mobilité réalisé par le Département du Loiret et qui vise notamment à renforcer l'intermodalité.

Mr LE GOFF rappelle que plusieurs actions sont réalisées pour encourager le développement des mobilités douces :

- Réalisation d'un schéma de mobilité active à l'échelle de la CC des Loges ;
- Projet de réalisation d'une liaison cyclable entre Vienne-en-Val et Tigy qui soit sécurisée, afin que les collégiens puissent l'emprunter ;
- Elaboration d'un schéma à l'échelle communale pour expliciter les façons de circuler dans Tigy.
- Mme SAVROT indique que le PADD sera complété pour tenir compte de ces projets et de ces réflexions.
- Mme SAVROT explique que pour répondre à la volonté communale de doubler les routes départementales de voies cyclables sécurisées, il est tout à fait possible de créer des emplacements réservés qui seront identifiés sur le plan de zonage du PLU. Une réflexion sera à mener par les élus sur l'utilisation ou non de cet outil.

### **Analyse du potentiel foncier**

Mme SAVROT indique que les calculs ont été repris, suite à un travail effectué avec les élus, entre l'envoi des documents aux PPA et la réunion. Aussi, certains points ont été modifiés (ex : le nombre de logements à produire pour répondre au desserrement des ménages, estimé à 48 logements et non plus 93).

Mme THOMAS souhaiterait que des justifications supplémentaires soient apportées sur le calcul du renouvellement du parc de logement estimé à 20 logements. Ce chiffre n'est visiblement pas en cohérence avec les réalités du territoire : si le chiffre du renouvellement est positif, cela signifierait que des ensembles bâtis proposant plusieurs logements ont été démolis et remplacés par des logements moins nombreux ; l'inverse s'applique dans le cas d'un renouvellement négatif.

- Mme SAVROT indique que les calculs seront repris sur ce point et transmis aux PPA.

### **Les secteurs en extension pour l'accueil des futures constructions à usage d'habitation**

Mme SAVROT rappelle que trois secteurs ont été identifiés en « extension » pour l'accueil des futures constructions. Toutefois, ces secteurs sont inscrits dans la continuité du tissu bâti existant, disposent tous des réseaux à proximité et en capacité suffisante.

Mr LE GOFF apporte des informations sur le secteur de Plaisance, qui a fait l'objet d'un permis d'aménager qui a été accordé. Des fouilles archéologiques ont été réalisées, et il est nécessaire de procéder à des fouilles complémentaires sur une partie du secteur (0.5 ha). Une rencontre est prévue prochainement avec l'aménageur, pour envisager une modification du périmètre du permis d'aménager.

- ➔ Mme THOMAS conseille à la commune de profiter de cette entrevue avec l'aménageur pour travailler sur les densités de logements. La création d'un petit collectif pourrait être envisagée à Plaisance.
- ➔ Mr MARTIN évoque le programme « densité heureuse » du CAUE qui donne des clés pour assurer une cohabitation réussie entre les différentes formes d'habitat.

Mr MARTIN n'est pas d'accord avec le calcul de la consommation foncière qui est fait sur le secteur de Plaisance. En effet, les élus ont souhaité la création d'une bande de zone N au Nord-Est de la zone, sur le secteur qui accueillera les espaces paysagers et le bassin de rétention. Aussi, il estime que cette bande doit être intégrée dans le calcul de la consommation foncière, car elle fait partie du périmètre du permis d'aménager et elle est destinée à recevoir des équipements nécessaires à l'opération. Il explique que le fait que le secteur soit en N ne dispense pas de la prise en compte dans le calcul de la consommation foncière.

- ➔ Mr LE GOFF ne partage pas ce point de vue. Selon lui, le classement en N assure le maintien du caractère naturel du secteur, et donc sa superficie ne doit pas être prise en compte dans le calcul de la consommation foncière en extension.
- ➔ Mme THOMAS invite la commune à revoir avec l'aménageur le périmètre du secteur à aménager ; si des secteurs ne sont pas modifiés par rapport à l'état naturel, il y aurait tout intérêt à les retirer du périmètre du permis d'aménager afin que ceux-ci ne soient pas pris en compte dans le calcul de la consommation foncière.

Mme SAVROT indique que les élus envisagent d'établir un phasage pour l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones à urbaniser. La définition d'une telle programmation est désormais obligatoire depuis la Loi Climat et Résilience de 2021.

- ➔ Mme THOMAS ajoute qu'une telle programmation permettra aussi d'encourager la consommation en premier lieu des dents creuses disponibles dans le tissu urbain.

### **Le besoin en logements**

Mr LE GOFF est conscient du retard de la commune en matière de production de logements sociaux. Il souhaite que des mesures soient prises dans le PLU pour encourager la production de logements sociaux.

- ➔ Mme SAVROT indique que cette volonté communale sera inscrite dans le PADD. De plus, des outils pour encourager la diversification du parc de logements peuvent être mobilisés dans le règlement du PLU.
- ➔ Mme TESSIER rappelle les chiffres du SCoT : pour la CC des Loges, un objectif de production de 9.1% du parc de logements en logements sociaux doit être poursuivi.
- ➔ Mme THOMAS transmettra à la commune et au bureau d'études les chiffres détaillés de ce besoin en logements sociaux.

Mme THOMAS s'interroge sur la méthode de calcul qui a été choisie pour définir le nombre de logements possibles en extension au regard du SCoT.

- ➔ Mme SAVROT explique qu'une division par 5 (d'après le nombre de communes inscrites comme « pôles secondaires » de la CC des Loges) a été réalisée en fonction du nombre total de logements possibles pour les pôles secondaires de la CC des Loges. Elle explique qu'à ce jour aucun acte administratif n'a été pris pour indiquer quelle méthode de calcul devait être appliquée (au prorata de la population ou en divisant par le nombre de communes concernées).
- ➔ Mr LE GOFF ajoute qu'une réunion des maires des pôles secondaires de la CC des Loges a eu lieu récemment. Les quatre autres communes (Sandillon, Donnery, Vitry-aux-Loges et Fay-aux-Loges) seraient favorables à une répartition du nombre de logements possibles au prorata du

nombre d'habitants. Toutefois, Mr LE GOFF n'a pas souhaité engagé sa commune dans une telle décision tant que la question de la consommation foncière débattue dans le PADD ne serait pas clarifiée.

- ➔ Mme TESSIER rappelle toutefois la nécessité d'avoir une cohérence entre les cinq communes du pôle.

Mr MARTIN constate un écart entre le besoin de logements définis par le PADD (129 logements) et le nombre de logements qui peut être réalisés d'après le plan de potentiel (159 logements).

- ➔ Mme SAVROT indique que la commune a souhaité conserver une marge de manœuvre pour pouvoir répondre aux besoins des futurs habitants.
- ➔ Mme GODIN ajoute que ces dernières années, environ 12 permis de construire étaient accordés par an pour des constructions neuves à usage d'habitat (contre 5 auparavant). Cela traduit bien l'attractivité retrouvée du territoire. Elle ajoute que les 159 logements identifiés dans le potentiel restent toutefois en compatibilité avec les possibilités offertes par le SCoT.

Mme THOMAS indique qu'un travail plus fin sur les logements qui pourraient réellement être réalisés en dents creuses pourrait être effectué. Le projet présenté fait état d'une soixantaine de logements possibles en dents creuses ; ce chiffre pourrait être minimisé car une densité de 15 logements / ha est difficilement applicable sur ce type de logements.

- ➔ Mme SAVROT note ce point et le calcul sera repris.

### Sujets divers

Mr LE GOFF évoque la volonté communale d'autoriser le développement des énergies photovoltaïques sur le territoire.

- ➔ Mme SAVROT indique qu'un zonage « Npv » ou « Nenr » peut être appliqué suivant les cas / les projets. En tout état de cause, la volonté communale d'encourager la production d'énergies renouvelables peut être ajoutée au PADD.
- ➔ Mr LE GOFF valide ce point.

Mr LE GOFF fait la mention d'une parcelle classée en zone « jardin » qu'il faudrait ajouter en zone totalement constructible.

- ➔ Mme SAVROT demande à ce que le périmètre exact du secteur à modifier soit transmis au bureau d'étude. Toutefois, cela risque de créer une dent creuse qui viendra s'ajouter au potentiel déjà identifié.

### Suite de la procédure

Mme SAVROT indique que les modifications vont être apportées rapidement au PADD, de façon à ce qu'il soit transmis aux PPA en amont d'un éventuel débat en conseil municipal prochainement.

- ➔ Mr LE GOFF souhaiterait que le PADD soit débattu le 12 avril en conseil municipal.

Étape du PLU	Planning provisoire
Débat du PADD	12 avril
Travail sur les pièces réglementaires	Avril / Mai
Arrêt du projet de PLU en conseil municipal	21 juin
Consultation des PPA	Juillet / Août / Septembre
Saisine du TA pour la nomination d'un commissaire enquêteur	Juin
Enquête publique	Octobre
Remise du rapport du commissaire enquêteur	Novembre
Approbation	Décembre