

# ELABORATION DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE SULLY

Présentation du PADD aux PPA  
21 mai 2024 – Siège de la CCVDS, Bonnée

## Participants

Cf. feuille d'émergence

## En annexe du compte rendu

- Support de présentation de la réunion

## ACCUEIL

Monsieur SOUESME accueille les participants à la réunion et rappelle brièvement le contexte de la procédure d'élaboration du PLUi.

## PRESENTATION DU PADD

Madame SAVROT, en amont de la présentation des axes du PADD, indique que le projet politique du PLUi a été travaillé par les élus depuis plus d'un an, depuis la phase « scénario » qui a permis de mettre en lumière les atouts et faiblesses du territoire. Des ateliers thématiques ont été organisés en phase « PADD » pour affiner ce projet politique et entrevoir la traduction règlementaire des objectifs poursuivis.

La présentation est faite à la lumière des quatre axes poursuivis :

- Axe 1 : Renforcer l'attractivité du Val de Sully
- Axe 2 : Disposer de conditions favorables à la réalisation de cette attractivité renforcée
- Axe 3 : Faire correspondre « développement territorial » et « préservation du cadre de vie rural »
- Axe 4 : Mettre en valeur les ressources du territoire, caractéristiques de la double identité ligérienne et solognote

*Les éléments présentés au sein de ce compte-rendu traduisent les principales remarques formulées par les Personnes Publiques Associées.*

### Axe n°1

Madame THOMAS s'interroge sur le projet hôtelier à Ouzouer-sur-Loire, dont il est fait mention dans les projets d'hébergement touristique.

- Madame SAVROT indique qu'à ce jour, ni la CCVDS ni le bureau d'études ne disposent de plus d'informations sur ce projet. En phase règlementaire (qui débutera à la rentrée de septembre), il sera important de questionner la commune sur ce projet et éventuellement d'échanger avec le porteur de projet.
- Monsieur SOUESME précise que le secteur visé par le projet, en sortie d'Ouzouer-sur-Loire en direction de Saint-Père-sur-Loire est actuellement classé en zone 1AU dans le PLU de la commune.

### Axe n°2

Madame COUETTE se questionne sur la formulation de l'orientation 2.1 « programmer une offre de minimum 850 logements supplémentaires d'ici 2035 » ; est-ce que le terme de « minimum » ne devrait pas être remplacé par celui de « maximum » ?

- Madame SAVROT explique qu'il est compliqué d'afficher un maximum précis de logements, dans la mesure où les calculs ont fait ressortir un besoin de 850 logements, tandis que l'analyse

des enveloppes urbaines existantes fait apparaître un potentiel de 950 logements (application des taux des rétentions faite). Ce décalage d'une centaine de logements ne peut être résorbé, puisque le travail sur le potentiel foncier a été conduit à son terme, avec des allers-retours fréquents entre les communes / la CCVDS / le bureau d'études.

- La DDT estime que ce n'est pas un problème d'avoir un décalage d'une centaine de logements entre le besoin identifié et le potentiel.

Madame TESSIER s'interroge sur le risque de déclassement des dents creuses identifiées sur le potentiel afin de faire correspondre le potentiel au besoin en logements.

- Madame SAVROT indique qu'à ce jour, la situation est bloquée : soit des dents creuses sont déclassées sans raison valable afin d'être cohérent avec le besoin en logements et compatibles avec le SCoT, soit le potentiel est maintenu comme tel, mais le projet n'est pas cohérent avec le besoin en logement. Dans les deux cas, le risque de contentieux existe.
- Madame LEFEVRE ajoute que les jurisprudences récentes en la matière sont plus favorables aux pétitionnaires qu'aux collectivités. Terr&Am a donc plutôt conseillé à la CCVDS d'opter pour la solution consistant à conserver les dents creuses identifiées, malgré le déséquilibre avec le besoin en logements, plutôt que de les déclasser sans pouvoir le justifier suffisamment.
- Monsieur BOUDIER, en complément, rappelle que l'armature urbaine du SCoT, inadaptée au territoire et à ses réalités actuelles, biaise également la lecture du besoin en logements et du potentiel. Il indique que les quatre communes qui ont connu une augmentation de leur population récemment sont Dampierre-en-Burly, Les Bordes, Neuvy-en-Sullias et Saint-Aignan-le-Jaillard. Ces quatre communes sont toutes classées dans la catégorie « autre commune » avec, à la lecture du SCoT, des possibilités de développement contraintes.

Madame TESSIER demande si dans la comptabilisation des logements une distinction est faite entre les logements à proprement parlé et les hébergements.

- Madame LEFEVRE explique que le Code de l'Urbanisme, dans sa classification des destinations et sous-destinations regroupe dans la destination « habitation » les sous-destinations « logements » et « hébergements ». Il est important de ne pas confondre cette dernière sous-destination qui comprend les résidences pour séniors, les logements étudiants, etc. avec les « hébergements touristiques » qui entrent quant à eux dans la destination « commerce et activités de service » (donc comptés comme de l'activité et non comme de l'habitat). En somme, aucune distinction n'est faite entre les logements et les hébergements dans le cadre du PLUi ; en revanche, les projets hôteliers comme ceux de Viglain et Ouzouer-sur-Loire sont inscrits dans du potentiel « activité ».

Madame THOMAS souligne le décalage affiché dans le PADD de la répartition des logements, par rapport à celle inscrite dans le SCoT, notamment pour le pôle majeur et les pôles secondaires :

| Pôle               | % souhaité par le SCoT | % inscrit dans le PADD du PLUi |
|--------------------|------------------------|--------------------------------|
| Pôle majeur        | 18%                    | 10%                            |
| Pôles secondaires  | 24%                    | 30%                            |
| Pôles de proximité | 11%                    | 10%                            |
| Autres communes    | 47%                    | 50%                            |

- Madame SAVROT explique que la répartition affichée dans le PADD a été établie au regard du nombre de logements pouvant être réalisés potentiellement dans les enveloppes urbaines existantes.
- Madame THOMAS souligne que cette répartition risque d'être remise en cause prochainement, si un 2<sup>nd</sup> débat du PADD a lieu, pour intégrer des projets bien précis, comme par exemple le projet de lotissement à Sully-sur-Loire. Si les chiffres sont maintenus comme tels dans le PADD au sein de l'orientation 2.1 cela risque d'être contreproductif et remet en cause de façon évidente la compatibilité avec le SCoT. Il est donc proposé de retirer la mention de ces chiffres du PADD.
- Madame LEFEVRE conclut que les chiffres seront retirés du PADD ; seuls seront maintenus les grandes orientations de répartition des logements à savoir :
  - Développer l'attractivité résidentielle du pôle majeur
  - Renforcer les pôles secondaires et de proximité

- Modérer le développement des autres communes.

L'un des PPA s'interroge sur le projet de déviation de Sully-sur-Loire.

- Madame LEFEVRE indique que le projet a été mentionné par le Département du Loiret en phase diagnostic ; le sujet sera remis à l'ordre du jour en phase réglementaire, pour savoir si des dispositions spécifiques doivent être intégrés dans le PLUi (ex : un emplacement réservé sur le tracé de la déviation).

### Axe 3

Madame COUETTE, concernant le projet évoqué de liaison douce entre Cerdon et Sully-sur-Loire, invite la collectivité à bien prendre attache avec les exploitants agricoles qui pourraient être concernés.

- Madame LEFEVRE précise que ce projet de liaison douce est porté avec le Département du Loiret et consiste en la reprise du tracé de l'ancienne voie ferrée. Le projet est déjà bien avancé.

Madame DUPONT s'interroge sur la communication qui a été faite aux élus sur le sursis à statuer qui pourra être mobilisé une fois le débat du PADD passé.

- Madame SAVROT explique que lors des précédentes réunions, l'intérêt du sursis à statuer a été expliqué aux élus, en précisant bien que seront concernés les projets qui pourraient remettre en cause l'économie générale du PADD. Autrement dit, les permis de construire déposés sur des parcelles en dents creuses ne seraient pas nécessairement concernés, au contraire des projets de lotissements par exemple, dont la CCVDS a déjà connaissance (à Sully-sur-Loire, à Saint-Aignan-le-Jaillard et à Saint-Benoit-sur-Loire par exemple).
- Une discussion s'engage sur la possibilité ou l'obligation pour la collectivité de surseoir à statuer. Des jurisprudences existent à ce sujet, sur la nécessité de surseoir à statuer. Elles seront transmises à posteriori.

### Axe 4

Madame COUETTE alerte la collectivité sur le développement du photovoltaïque au sol. Il sera nécessaire de bien prendre en compte la nouvelle doctrine de la CDPENAF, en cours de rédaction, qui intègre le décret du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers. Autrement dit, ce n'est pas parce qu'une commune a identifié un secteur dans le cadre des zones d'accélération des énergies renouvelables que ce secteur sera classé pour l'accueil du photovoltaïque dans le PLUi.

- Madame TESSIER ajoute que depuis ce nouveau décret, les conditions de comptabilisation de la consommation foncière de ces projets photovoltaïques ont aussi changé. Il faudra donc être vigilant à ces éléments dans le cadre du PLUi.

Madame DUPONT souligne que ce n'est pas réglementaire d'afficher une interdiction formelle de l'éolien sur le territoire. A noter que les contraintes et les particularités propres au Val de Sully réduisent déjà fortement les possibilités de développement de l'éolien. Pour autant, il est conseillé à la CCVDS de retirer ce point du PADD.

Madame SOLLER conseille à la collectivité de s'appuyer sur la VUE de l'UNESCO pour la partie du territoire qui est concernée, afin de compléter la réflexion sur la préservation du paysage et du patrimoine. A noter qu'en plus des vues et perceptions sur les entités bâties, il serait aussi opportun de conserver les vues sur la Loire, comme mentionné dans le Porté à Connaissance de l'Etat.

## CONSOMMATION FONCIERE

Madame TESSIER invite le bureau d'études à bien tenir à jour la liste des projets d'équipements et d'activités intégrés dans le PLUi.

- Madame SAVROT indique que la liste qui est présentée ce jour a été établie au regard des informations et demandes communiquées par les communes, lors des permanences qui ont eu lieu au printemps 2023. Il est probable que d'ici l'arrêt (et même l'approbation) du PLUi, certains de ces projets ne soient plus d'actualité et que de nouveaux projets émergent.

Madame THOMAS rappelle qu'il serait opportun pour la CCVDS d'anticiper la prise en compte de l'objectif de zéro artificialisation nette des sols, en intégrant dans le PLUi un point d'étape en 2031, qui permettrait également d'étaler et de réguler la consommation foncière sur l'intégralité de la durée du PLUi (fixée à 2035).

## **CONCLUSION DE LA REUNION**

Le directeur de l'Office du Tourisme du Val de Sully estime que le projet de PADD, sur la question touristique, est très satisfaisant et correspond tout à fait au schéma de développement touristique souhaité par la mandature.

Madame SAVROT rappelle qu'une quatrième réunion publique de présentation du PADD est organisée le 23 mai à Bray-Saint-Aignan. L'objectif pour la CCVDS est d'acter le débat du PADD lors du conseil communautaire du 16 juillet.