

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

Groupe de travail n°2 – Economie, agriculture et tourisme  
6 décembre 2022 – Salle des fêtes, Les Bordes

## Participants

Cf. feuille d'émargement

## En annexe du compte rendu

- Support de présentation de la réunion

## ACCUEIL

Mme SAVROT explique que ce second groupe porte sur les thématiques « économie – agriculture – tourisme ». Elle rappelle que ces données figureront dans le diagnostic territorial qui est un élément constitutif du rapport de présentation du PLUi. Les membres du COPIL et les PPA sont invités à transmettre des données complémentaires qui ne seraient présentées, afin de compléter ce diagnostic.

## 1<sup>ère</sup> PARTIE – Diagnostic économique général

Le PETR apporte des précisions sur le DAAC (document d'aménagement artisanal et commercial), qui est une pièce à part entière du SCoT et avec laquelle le PLUi devra être compatible (au même titre que le DOO). Au sein du DAAC sont identifiées des centralités et des périphéries au sein desquelles certaines activités économiques et commerciales sont à privilégier. Ainsi, dans les centralités, l'implantation des petits commerces est à privilégier (plutôt que dans les périphéries) afin d'éviter la dévitalisation des centres.

Le maire de Neuvy-en-Sullias souhaiterait savoir d'où viennent les employés des principales entreprises du territoire : est-ce qu'il s'agit de personnes vivant sur la CCVDS ou venant de l'extérieur du territoire ?

- ➔ La DDT indique qu'elle a pris attache auprès de la DREAL pour obtenir la carte des flux internes, liés à l'activité économique. Dès réception, cette carte sera transmise au bureau d'études pour être ajoutée au diagnostic.
- ➔ Mme SAVROT explique que le point sur la mobilité des actifs sera abordé lors du prochain groupe de travail.

Le maire de Neuvy-en-Sullias explique que la zone d'activités économiques de sa commune comporte des terrains encore libres en extension. Il souhaiterait savoir si ces terrains vont être conservés.

- ➔ La DDT explique que le SCoT attribue une enveloppe foncière à destination des activités pour l'ensemble de la CCVDS. Une répartition de la superficie autorisée en extension et en création devra donc se faire collégalement.
- ➔ Mme LEFEVRE ajoute que le PLUi n'en est qu'au stade du diagnostic ; le débat sur la répartition des superficies accordées pour l'extension des ZAE est un débat politique, qui se tiendra au moment des scénarios (2<sup>e</sup> trimestre 2023). Ce débat sera intégré au PADD. Il est donc trop tôt pour statuer sur le devenir de chacune des ZAE du territoire.
- ➔ Le PETR indique que le SCoT autorise pour Neuvy-en-Sullias une extension de 2ha de sa ZAE.
- ➔ La DDT explique que le développement des entreprises isolées doit être pris en compte dans le calcul global de la consommation foncière à destination d'activité : il faut donc recenser les besoins de ces entreprises pour le PLUi, pour éviter la multiplication des procédures après l'approbation (ex : des déclarations de projet).

Le maire de Bonnée indique qu'il est compliqué pour les communes de savoir quels sont les secteurs prioritaires pour le développement économique. Généralement ce sont les entreprises qui choisissent leurs secteurs, selon une liste définie de critères.

- ➔ Mme LEFEVRE fait la distinction sur deux points : il y a d'une part les entreprises qui sont déjà présentes sur le territoire et qui souhaitent se développer, pour lesquelles il faut prendre en compte leurs éventuels projets dans le cadre du PLUi ; d'autre part, il y a des potentialités d'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire, qui vont être amenées à se diriger sur des

zones où les terrains sont disponibles immédiatement, avec les réseaux (comme la fibre optique) à proximité. Ces critères sont à prendre en compte et à anticiper par les communes.

- Le service économique de la CCVDS explique qu'en règle générale, les entreprises qui s'installent sur le territoire ont d'ores et déjà réalisées une petite étude de marché, pour identifier les espaces les plus stratégiques pour leur implantation.
- Mme LEFEVRE attire l'attention de l'assistance sur le décalage qu'il peut y avoir entre l'enveloppe foncière accordée par le SCoT à destination de l'activité, et les possibilités financières de la CCVDS. En effet, la CCVDS est compétente en matière de gestion et développement des ZAE ; en conséquence, si les élus décident d'étendre ou de créer une nouvelle ZAE en appliquant les superficies autorisées par le SCoT, il faut que la CCVDS soit en mesure de financer les études, l'aménagement et la commercialisation de cette zone, auquel cas ces projets identifiés au PLUi n'auraient pas de sens. Il faut donc être vigilant au lien qui unit les possibilités du SCoT et les moyens financiers de la CCVDS.
- Le maire Bonnée conclut qu'il s'agit d'un projet de territoire, qui devra être défini par les membres du COPIL.

Le maire de Saint-Benoît-sur-Loire fait savoir que de nouveaux commerces ouvrent chaque année.

- Mme LEFEVRE explique que si les communes disposent de données complémentaires, il est tout à fait possible de les transmettre au bureau d'études pour les intégrer dans le diagnostic. Il est également précisé que pour les grosses entreprises du territoire, une rencontre spécifique pourra éventuellement être faite avec les chefs d'entreprises au moment de la traduction réglementaire du PADD, pour prendre connaissance de leurs projets et les intégrer si nécessaire dans le PLUi.

Le directeur de l'Office du Tourisme signale qu'il est sollicité une à deux fois par an pour le développement de projets touristiques sur le territoire, mais qu'il n'est pas en mesure d'y répondre. Il demande aux membres du COPIL de prendre en compte ces besoins dans le PLUi.

## 2<sup>ème</sup> PARTIE – L'activité des carrières

Le maire de Bonnée indique qu'il manque la carrière de Bonnée sur la carte de localisation.

- Mme SAVROT prend note de cette remarque ; la carrière sera ajoutée.

Le PETR explique qu'il n'y a pas d'enveloppe foncière qui est donnée pour l'activité des carrières au sein du SCoT. Bien que cette activité ne fasse pas l'objet d'une consommation foncière au titre du SCoT, elle l'est au titre de la loi Climat et Résilience.

Le maire de Neuvy-en-Sullias indique qu'il est important de prendre en compte le développement des carrières sur le territoire, mais aussi de penser à « l'après carrière ». Il cite l'exemple de sa commune, sur laquelle un ancien étang de carrière a été rétrocédé à la commune, et qui figure désormais comme un étang récréatif (lieu de pêche). La commune envisage d'ailleurs y installer une aire d'accueil pour les campings car.

- La DDT explique que désormais, dès l'arrêté préfectoral d'exploitation des carrières, la remise en état du site doit être annoncée. Cela permet d'anticiper cet « après ».

## 3<sup>ème</sup> PARTIE – L'activité agricole

Mme SAVROT rappelle aux membres du COPIL qu'il est important que les exploitants agricoles fassent parvenir au bureau d'études leur questionnaire : à ce jour seulement 61 questionnaires ont été retournés, sur les 173 exploitants recensés. Il est donc nécessaire de relancer les exploitants à ce sujet, afin que le diagnostic agricole soit des plus précis. Pour rappel, les données qui sont transmises par les exploitations sont confidentielles et font seulement l'objet d'un traitement statistique. La liste des exploitants ayant retourné leur questionnaire va être communiqué aux communes afin que celles-ci puissent en prendre connaissance. Les communes qui auraient pu se tromper et avoir des oublis lors de l'élaboration de la liste des exploitants agricoles peuvent solliciter Mr SOUESME pour obtenir des questionnaires vierges à transmettre aux exploitants oubliés. Une relance officielle sera faite par la CCVDS au début de l'année 2023 auprès des exploitants.

La Coordination Rurale fait savoir qu'il est difficile pour les anciens exploitants d'encourager les jeunes à s'installer, étant donné qu'il est compliqué d'avoir une vision à long terme de l'activité et que les réglementations qui s'appliquent sont de plus en plus lourdes et nombreuses. L'approvisionnement en eau pour l'irrigation des cultures est aussi un point problématique.

Le maire de Neuvy-en-Sullias s'étonne que l'élevage de poules qui est présent sur sa commune ne figure pas sur le plan.

- Mme LEFEVRE rappelle que la carte a été réalisée à partir du retour des questionnaires, qui eux-mêmes ont été envoyés à partir de la liste transmise par les communes. La commune est donc invitée à prendre attache auprès de cet élevage pour qu'il renvoie son questionnaire.

La DDT attire l'attention sur l'importance de retourner les questionnaires et de faire remonter les projets des exploitants agricoles, en particulier les changements de destination. La DDT sera vigilante sur les changements de destination demandés, en veillant à ce qu'ils viennent répondre à un projet précis afin de ne pas compromettre la pérennité de l'activité agricole.

La Coordination Rurale indique que les exploitants agricoles ont parfois du mal à mener à bout des projets de champs photovoltaïques.

- Mme LEFEVRE répond que la question des énergies renouvelables sera abordée au moment du PADD par les élus. Les élus devront décider des priorités à donner à certains secteurs : production d'énergie, protection des paysages, protection de l'activité agricole, etc. Ainsi, la question des EnR n'est pas le seul point à prendre en compte pour ce type de projet. Une hiérarchisation devra être effectuée.
- La DDT rappelle à ce titre que le potentiel éolien est réduit sur le territoire.
- Mme LEFEVRE explique que si les élus souhaitent véritablement développer le photovoltaïque sur leur territoire, sans pour autant consommer de l'espace naturel/agricole/forestier, il sera tout à fait possible au sein du règlement écrit d'obliger l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures pour certains bâtiments (ex : les bâtiments d'activités). Cette disposition, très vertueuse du point de vue de la consommation foncière, sera étudiée si les élus le souhaitent au moment du règlement.

#### 4<sup>ème</sup> PARTIE – Le tourisme

Le maire de Neuvy-en-Sullias fait savoir qu'une exposition permanente est en préparation, portant sur le trésor de Neuvy.

Le maire de Saint-Florent indique que le trajet de la Loire en vélo dévie volontairement la commune de Lion-en-Sullias pour passer par Saint-Florent et rejoindre ensuite Saint-Aignan-le-Jaillard.