Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU LOIRET

Direction départementale des territoires

Service de l'urbanisme, aménagement et développement du territoire

AFFAIRE SUIVIE PAR : Patricia ROBLET
TÉLÉPHONE : 02.38.52 47 35
COURRIEL : patricia.roblet@loiret.gouv.fr
BOITE FONCTIONNELLE : ddt-suadt@loiret.gouv.fr
RÉFÉRENCE : MF

LE PREFET DU LOIRET

à

Madame le Maire d'Ardon

ORLÉANS, LE 17 OCTOBRE 2017

OBJET : Projet de PLU communal.
Avis des personnes publiques (consultations des services de l'État)

Par délibération du 7 juillet 2017 le conseil municipal a arrêté le projet du Plan Local d'Urbanisme communal.

En application des articles L.153-16, L.153-17 et R.153-4 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous transmettre la synthèse des avis émis par les services de l'État suite à la consultation du document arrêté.

Au travers de son projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, votre commune montre sa volonté de promouvoir le développement de son territoire. Ainsi, la croissance démographique envisagée est de l'ordre de 1,7 % par an sur 13 ans pour palier une baisse de 3,5 % constatée entre 2008 et 2013. Cet objectif de croissance conduit à la construction de 140 logements supplémentaires (dont une quarantaine en cours de commercialisation) d'ici 2030 afin d'atteindre 1500 habitants. La commune compte 1153 habitants (source Insee 2014) .

Trois zones de développement sont délimitées pour satisfaire ces besoins de construction de logements. Elles sont localisées en périphérie immédiate du bourg. Deux d'entre elles (AUa et AUb) seront opérationnelles dès l'approbation du PLU, le long de la route de Jouy le Potier et portent respectivement sur une surface d'environ 5 ha et 2,5 ha. La troisième zone dont l'aménagement sera différé (AUc) se trouve au sud du bourg, route de la Ferté Saint Aubin, et couvre une superficie de 2,2 ha.

Les espaces non urbanisés et non destinés à l'être font l'objet d'un classement soit en zone agricole (A), soit en zone naturelle (N), certains d'entre eux ne bénéficiant que d'une protection partielle. S'agissant de la zone agricole A, le règlement permet l'implantation d'annexes isolées jusqu'à 100 mètres de l'habitation existante. Or, une distance des habitations supérieure à 30 mètres, historiquement observée dans le bâti agricole de la commune, est de nature à favoriser la dispersion des constructions et ainsi de porter atteinte au caractère de la zone A en allant à l'encontre de la législation dans ce domaine. De plus, l'emprise de ces annexes n'est pas limitée contrairement aux dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

S'agissant de la zone N, plusieurs "secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées" (STECAL) sont délimités et pour trois d'entre eux, sur une surface totale de l'ordre de 2 ha avec des possibilités de constructions significatives. Ces orientations vont à l'encontre des dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme qui encadrent strictement le recours aux STECAL comme devant être exceptionnel.

Au regard de cette analyse, en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous faire part de mon avis favorable sous réserve que les dispositions réglementaires des zones A et N soient complétées et améliorées de façon à assurer une protection suffisante de ces zones en :

- Réduisant la superficie des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, voir en réduisant leur nombre. Limitant la surface de plancher constructible permise dans ces espaces et en fixant les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics pour les trois secteurs du sud, en relation avec les dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme,
- Introduisant des dispositions qualitatives pour les extensions des habitations en zone N et dans la zone A, en réduisant la distance d'implantation des annexes par rapport à l'habitation en zone A et en fixant une emprise de ces annexes au regard du bâti historique existant et de façon à assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone (article L151.12 du code de l'urbanisme)
- Apportant des prescriptions suffisantes aux lotissements installés à l'écart du bourg classés en zone N, permettant leur justification en tant qu' 'élément de paysage à préserver' au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Réduisant les zones U dans la ZAC de Limère (UZA, UZD et UZE) en fonction du bâti existant et des besoins de construction estimés dans les 15 années à venir.

Des recommandations de nature à améliorer la qualité du dossier sont jointes en annexe 1.

Par ailleurs, en vertu de l'article L.133-2, le dossier de PLU devra faire l'objet d'une numérisation. Cette numérisation s'inscrit pleinement dans le cadre de la modernisation et d'une plus grande efficacité du service public, par la simplification des démarches administratives et le développement de l'administration électronique. A compter du 1er janvier 2020, le versement du dossier de PLU sur Géoportail de l'urbanisme conditionnera son opposabilité. L'État peut apporter un soutien financier à ces opérations de numérisation des PLU sur présentation d'un justificatif.

Le respect des dispositions du code de l'urbanisme conditionne la sécurité juridique du PLU. En ce sens, le présent avis de synthèse ainsi que ceux des personnes ou organismes que vous avez consultés directement doivent être mis à disposition du public lors de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique et préalablement à l'approbation du PLU, une ultime réunion des personnes publiques associées pourra être utilement envisagée afin d'examiner les différents avis émis lors de la consultation ainsi que les conclusions du commissaire-enquêteur.

Enfin, je rappelle que le respect des dispositions du code de l'urbanisme conditionne la régularité de votre Plan Local d'Urbanisme et que le présent avis ainsi que ceux des personnes ou organismes que vous avez consultés directement devront être mis à disposition du public lors de l'enquête publique (article L.153-8 du code de l'urbanisme).

Je vous rappelle également qu'en l'absence d'un SCoT approuvé sur votre territoire, l'ouverture à l'urbanisation des espaces actuellement inconstructibles au titre du règlement national d'urbanisme et qui sera permise par le PLU est soumise à dérogation en application de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme. Cette dérogation relève depuis le 1er janvier dernier de ma compétence.

Je reste à votre disposition pour évoquer le sujet. Bien à vous

Le Préfet,
Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général,

Hervé JONATHAN

ANNEXE n° 1

RECOMMANDATIONS ET OBSERVATIONS

1) Protection de la zone N

Le PLU assure globalement une préservation significative des espaces naturels et forestiers en retenant un classement en zone N, et pour une partie en espaces boisés à protéger.

Le règlement de la zone N permet l'extension des habitations en plafonnant leur emprise à 30% de la surface de plancher existante.

Lotissements

Le PLU propose par ailleurs de maintenir la configuration actuelle des 3 lotissements (Domaine du Pigeon Vert, Les Marchais Timon et Les Blancs Bouleaux), excentrés du bourg. Ces lotissements de 15 lots à 24 lots constituent des espaces bâtis et pourraient faire l'objet d'un zonage adéquat, soit en zone urbaine, soit par la création d'un secteur de zone N spécifique. Le rapport de présentation (p 82) et le PADD (p 7) justifie le classement proposé N en considérant que leurs caractéristiques urbaines devaient être préservées. Néanmoins, les motifs pour lesquels ces zones doivent être protégées devraient être plus explicites dans le rapport de présentation du document.

Ce classement est renforcé par la superposition d'une mesure de protection en « secteur à protéger » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Mais cette mesure n'est traduite dans le règlement que succinctement. Des compléments seront par conséquent à apporter (surfaces minimales enherbées, aspect des clôtures, traitement des abords des constructions,...) afin de justifier le classement en zone N proposé.

Le lotissement du ''Domaine du Pigeon Vert''est situé sur deux communes, Jouy-le-Potier et Ardon. Le projet de règlement proposé pour ce lotissement présente quelques différences avec celui du PLU de Jouy-le-Potier. En effet, ce dernier datant de 2011 autorise des nouvelles constructions contrairement à celui proposé sur Ardon (seules les extensions sont admises).

Enfin, les bâtiments agricoles et forestiers en zone N pourraient faire l'objet de règles de hauteur adaptées à leur fonction.

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL classés en Zone N * et N**)

L'article L151.13 de code de l'urbanisme stipule que: "*Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés*

1° Des constructions ;

Il (le règlement) précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire".

Le PADD prévoit la possibilité de créer sur 6 sites distincts : soit des extensions en N* , soit des réhabilitations des constructions existantes et la construction d'habitations de loisirs en lien et sur l'emprise du golf de Sologne en N**.

S'agissant des STECAL N*, leur principe est conforme et ne donne pas lieu à observation au regard de la réglementation rappelée ci-dessus. Il convient cependant d'en réduire le zonage en cohérence avec le règlement de la zone en question.

S'agissant des STECAL N** localisés au Sud de la commune, elles offrent des possibilités de constructions jusqu'à 5 400 m² de surface de plancher (SDP) supplémentaires, se rajoutant aux 1500 m² de constructions existantes. Cette surface de plancher n'est pas conforme à la définition de la capacité d'accueil limitée rappelée dans l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

Une mise en conformité à la réglementation est par conséquent nécessaire. Mais cette mise en conformité n'est pas de nature à remettre en cause les perspectives d'accueil de populations envisagées par la commune à l'horizon 2030.

Par ailleurs, selon l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, le règlement de la zone devrait attribuer une destination précise "en cohérence avec le PADD". Le PADD précise la vocation de ces trois STECAL N**"à des fins d'habitations de loisirs en lien avec le golf de Sologne". Cet objectif est à retranscrire en précisant la destination des zones N** en sous-destination "hébergement hôtelier et touristique" en analogie avec le caractère des zones UZA1 et 2.

A noter qu'aucun bâtiment existant situé dans les zones A et N ne pourra faire l'objet d'un changement de destination en l'absence d'identification précise (L.151-11 du code de l'urbanisme) par le PLU bien que le règlement le prévoit d'une façon générale. En effet, un repérage graphique précis des bâtiments concernés est nécessaire.

Zone A

Le projet de PLU assure une protection volontariste de la zone A en n'autorisant pas les extensions des habitations existantes. Seules les annexes de ces habitations sont autorisées. Mais aucune disposition limitant leur emprise n'est précisée. Or l'article L.151-12 impose à ce que le **règlement** ***"précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et des annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone".***

2) Espaces boisés classés (EBC), Trame verte et Natura 2000

La commune de Ardon est incluse pour la moitié de sa surface dans la Zone Spéciale de Conservation « Grande Sologne ». Aucun habitat ni d'espèce d'intérêt communautaire ni d'espèce protégée n'a été identifié sur les zones à urbaniser.

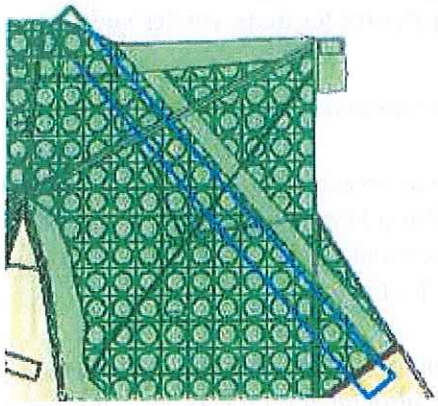
Les boisements (représentant plus de la moitié de la commune) ont été identifiés en zone Naturelle et classés pour la plupart en EBC, ce qui entraîne l'impossibilité de ré-ouvrir le milieu alors que c'est un enjeu en Sologne. Ce « surclassement » en EBC ne paraît pas opportun sur l'ensemble de ces massifs d'autant que le classement en zone naturelle constitue déjà une « protection ».

Au minimum, le classement en EBC des parcelles situées en bordure des cours d'eau non domaniaux doit s'arrêter à minima 6 m avant le haut de berge pour ne pas compromettre l'entretien

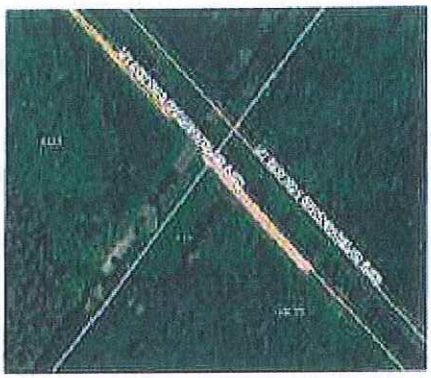
et le passage des travaux, en lien avec l'exercice de la servitude de passage.

Certains ouvrages RTE (Réseau Transport Electrique) sont situés en partie dans un espace boisé classé (EBC). Ce classement est incompatible avec les servitudes de passage et d'entretien de ces lignes (I4) . Il convient au minimum de retirer le classement au droit de ces lignes sur des largeurs définies en fonction de leurs caractéristiques:
- de 30 mètres de part et d'autres de l'axe pour les lignes de tension 63 kV et 90 kV,
- de 40 mètres de part et d'autres de l'axe pour les lignes 2 X 63 kV et 2 X 90 kV.

Lieudit « Château des Quatre Vents »



Source : Plan de zonage

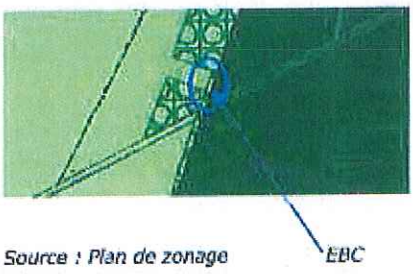


Source : Cartographie RTE

Ainsi, il conviendra de procéder au déclassement des EBC de 40 mètres de part et d'autre des liaisons 90kV N° 1 Chaingy-Relais (Les) et 90 kV N° 2 Chaingy-Relais (Les) repéré sur le document ci-dessus à l'intérieur du rectangle souligné en bleu.

La même opération, est à réaliser au droit de la ligne Chaingy-Saussaye sur une largeur de 30 mètres de part et d'autre de la ligne (voir ci-après).

Au lieudit « Saint Vincent »



Source : Plan de zonage *EBC*

Source : Cartographie RTE

Tous les EBC sont à vérifier afin qu'ils ne compromettent pas de projets comme les travaux de voiries et/ou réseaux.

3) Architecture et paysage

- Entrées de ville

Le projet de PLU mériterait une analyse des entrées de ville plus poussée de manière à permettre le cas échéant la définition d'objectifs de requalification ou revalorisation, assortis de précisions quant aux

orientations à donner: gabarit et traitement des voiries, dispositions prises pour redonner ou conserver une unité visuelle, recommandations sur les couleurs de bâti, sur les végétaux à privilégier…

Les secteurs à protéger et les éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme n'ont pas été photographiés dans leur totalité et ni suffisament réglementés. De ce fait, l'évaluation de la portée de cet outil ne pourra pas être réalisée à long terme. Et que le règlement de la zone dans laquelle ils sont, (N) ne traduit pas cette volonté, ce qui rend incertain la préservation de ces éléments.

L'OAP de la zone 1AUa mériterait quelques compléments paysager afin permettre un compartimentage des séquences et de rappeler des maillages de haies qui caractérisent la Sologne par exemple une large haie en fond de tout ce secteur ainsi qu'entre les deux voiries sud .

4) OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) thématique sur le logement

Le parc de logements présents sur la commune est essentiellement constitué de maisons individuelles de grande taille (T4 et plus). Il ne permet pas d'offrir à la population l'ensemble des parcours résidentiels(jeunes, célibataires, personnes âgées,...). L'élargissement de la gamme en taille et en statut d'occupation est indispensable et cette orientation devrait guider les OAP.

Or l'objectif 2.2 du PADD, concernant la diversification de la production de logements par rapport aux besoins identifiés (taille des logements/ age/ type d'habitat -groupé et/ou locatif etc.) n'est pas traduit au travers des OAP. En effet, les OAP n'affichent pas d'objectifs précis pour la réalisation de logements sociaux mais, tout en restant vigilant sur la pertinence de nouvelles réalisations, il serait souhaitable que toute opération groupée contienne une part de locatif aidé.

Ainsi, comme le prévoit l'article L.151-15 du CU, *un pourcentage affecté à des catégories de logements à définir dans le respect des objectifs de mixité sociale pourrait être retenu dans les zones urbaines ou à urbaniser, en cas de réalisation d'un programme de logements.*

En effet, ce rééquilibre d'offre de logements permettrait notamment d'accueillir une partie des actifs travaillant sur la commune et en particulier sur la ZAC de Limère. En effet,malgré une activité économique florissante avec ses 69 établissements et ses 800 emplois, très peu d'employés de la ZAC du Parc de Limère ont élu domicile sur le territoire communal. Les perspectives d'évolution de la population n'ont pas mis en évidence la captation de ces travailleurs alors même que les limitations des déplacements sont préconisées et au cœur des ambitions environnementales.

5) Remarques sur le règlement

Zones N et A

La commune est traversée par l'autoroute A71 et deux aires de repos/stationnement. Le règlement devrait prévoir des dispositions permettant les travaux liés à l'exploitation autoroutière tels que « les constructions, dépôts et installations, y compris classées nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier sous réserve d'être situé sur la zone couvrant le domaine autoroutier concédé relatif à l'autoroute A71».

Zone UB

Les distances de recul des constructions par rapport aux voies (8 mètres en UBb) et par

rapport aux limites séparatives sont importantes. Elle vont à l'encontre du principe de densification des zones déjà urbanisées, principe s'inscrivant dans un souci de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Des reculs moins importants seraient par conséquent à retenir.

Zone 1AU

Le développement de la commune est axé pour l'essentiel sur 3 zones à urbaniser (1AU) situées dans le bourg ou à sa périphérie immédiate (1AUa, 1AUb et 1AUc nécessitent une modification du PLU). Leur localisation découle d'une analyse environnementale qui a eu pour objectif d'évaluer les enjeux sur l'ensemble de la périphérie du village. La zone de développement la plus importante est située route de Jouy nord (5 ha), en entrée de bourg. Elle est classée en secteur de zone 1AUa.

A titre de cohérence avec le caractère de la zone, l'article 1AU2 est à compléter en y intégrant le phasage décrit en préambule et portant sur '' *la commercialisation effective de 80 % d'un site (1AUA ou 1AUb) pour que le déclenchement du suivant pourra intervenir*''. A défaut, ce phasage ne sera pas opposable aux opérations d'aménagement.

Par ailleurs, l'OAP permet l'aménagement de la zone 1AUa en 3 ou 4 phases sans que cela soit imposé. Dans un souci de maîtrise de cet aménagement, la priorité mériterait d'être attribuée à la partie située la plus près du bourg(nord) et dans un ordre chronologique ne laissant pas de trouée d'urbanisation entre les différentes séquences. L'expression ''*aménagement d'ensemble*'' serait dans ce cas à reprendre dans la mesure où elle oblige à ce que l'urbanisation porte sur la totalité des terrains et écarte ainsi toute possibilité de séquençage .

Dans ce cas, il serait opportun de préciser les modalités d'aménagement pour que chaque séquence d'aménagement ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone 1AUa dans sa conception et dans son son fonctionnement (schéma d'organisation d'ensemble).

En l'état actuel de la rédaction du règlement, l'urbanisation au fur et à mesure ou par séquençage dans le secteur 1AUa n'est pas possible puisque la notion ''d'opération d'ensemble'' subsiste dans les écrits de l'OAP et dans le règlement puisqu'elle renvoie à une notion couvrant la totalité de la zone.

A titre de rappel, l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme dispose que *« Les zones à urbaniser dites " zones AU " peuvent être aménagées de deux façons différentes* ***soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »***

Pour homogénéiser **l'article 1AU1 avec le caractère de la zone 1AUc, il est nécessaire d'interdire tous aménagement et construction en zone 1AUc à l'exception de ceux visés à l'article 2,** cette zone nécessitant une modification du PLU au préalable.

A l'article 2, les projets d'intérêt collectif pourraient être admis au même titre que les ouvrages d'utilité publique et ouvrages et constructions destinés à un service public. **Ce complément vaut pour tous les zones**

Zone UZ (correspond à la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Parc de Limère)

La ZAC du Parc de Limère d'une superficie globale de 325 hectares, située sur les communes de Ardon (259 hectares) et de Saint Cyr-en-Val (66 hectares) a été crée à l'initiative du Département et a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 19 juillet 1988, modifié le 18 août 1998. Un **Plan d'Aménagement de Zone (PAZ)** comprenant règlement a été approuvé par arrêté de réalisation en date du

20 avril 1990, modifié.à plusieurs reprises.

Dans cette ZAC, il a été attribué lors de sa création, une surface hors œuvre nette (à transformer en surface de plancher) en fonction des secteurs définis. Aujourd'hui, il subsiste sur chaque secteur une surface de plancher permettant de nouvelles constructions (surface de plancher résiduelle).

L'article L.151-27 du code de l'urbanisme précise que *dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut déterminer la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.*

Le projet de PLU classe la ZAC suivant la vocation initiale de chaque îlot défini par le PAZ. Ainsi, les 5 ilôts font l'objet d'un classement particulier par le PLU en conservant leur vocation (ZA, ZB, ZC, ZD, ZE, renommés en UZA, UZB, UZC (avec 3 sous-secteurs : a,b,c), UZD et UZE). La vocation de ces zones est définie comme suit: activités industrielles, tertiaires, artisanales et commerciales pour les zones UZB et UZD, loisirs et résidences hôtelières pour la zone UZA), habitations et hébergement de tourisme pour la zone UZC). La surface de plancher résiduelle est reprise en totalité pour chaque secteur. **La dernière zone UZE correspond à une zone naturelle qui n'a pas vocation à être urbanisée. Le classement en zone U est donc à remplacer par un classement en zone N.**

La **zone UZA** (Golf et équipements liés au golf ainsi que hôtellerie) réservée à l'implantation d'activités de loisirs ou sportives ne peut être retenu en totalité. **En effet, la partie naturelle est à classer en zone N, la partie bâtie et son environnement proche pouvant être maintenue en UZA pour l'implantation d'éventuelles constructions hôtelières**. Pour mémoire, la surface de plancher (SDP) résiduelle de la zone par le PAZ est de 3064 m² de SDP (13000 m² – 9360m² utilisés). Par ailleurs, la mise en cohérence de l'article UZA1 avec la vocation de la zone implique d'interdire les constructions à usage d'habitation.

Cette remarque vaut également pour la zone UZB destinée à l'accueil d'activités et de services tertiaires et secondaires non polluants et non nuisants et leurs équipements.

Cette **zone UZB** se trouve sur sa partie nord en bordure de la RD2020, **voie classée à grande circulation. Les abords non actuellement urbanisés de cette voie sont affectés par une marge de recul de 75 mètres comptés à partir de l'axe de la voie (article L111-6 du code de l'urbanisme). La réduction proposée de cette marge de recul le long de la RD 2020 à 35 mètres doit être justifiée dans le rapport de présentation et traduite dans le règlement et / ou dans les OAP. Sans ces précisions, l'article L 111-6 s'appliquera (marge de recul de 75 mètres à compter de l'axe de la voie). Au minimum, il conviendrait d'introduire en totalité l'étude qui avait été menée lors de la révision simplifiée du PAZ.**

Dans la zone UZD (ex:ZDa1 ZDb1) (activités et installations existantes (INRA et ASPTT), le PLU devra se limiter aux secteurs intéressant Ardon (ne pas viser les autres secteurs de la ZAC se situant sur la commune voisine). Dans cette zone ne sont autorisées que les constructions nouvelles liées aux activités existantes. **Cette zone n'étant que très partiellement urbanisée (surface libre de l'ordre de 35 ha), une délimitation se limitant aux espaces bâtis et aux besoins de développement des entreprises existantes pour les 13 ans à venir s'impose afin de satisfaire aux obligations de limitation de consommation d'espaces imposées par le code de l'urbanisme et indiquer le potentiel de construction résiduel.**

<u>Autres remarques</u>

Un complément pourrait être apporté sur le régime applicable aux coupes et abattages d'arbres ainsi qu'aux EBC à l'ensemble des articles 13. A titre d'exemple, ce complément pourrait prendre la forme suivante :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à ''déclaration préalable''.

Tout défrichement en espace boisé classé (EBC) est interdit en application du L.130-1 du code de l'urbanisme, seul les équipements indispensables à la forêt (L.341-2 du code forestier) peuvent être réalisés.

6) Remarques sur le rapport de présentation

Le Rapport de présentation mériterait d'être complété sur les thématiques suivantes :

Les risques d'inondations (p 106 article 2.5.6) sont abordés dans le rapport de présentation. Il est cependant proposé d'ajouter les articles suivants :

- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations

Le PLU de la Commune de Ardon est couvert par **le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021.** Le plan de gestion des risques d'inondations 2016-2021 du bassin Loire-Bretagne vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, et à permettre le redémarrage des territoires après la survenue d'une inondation. Ce plan de gestion s'applique sur l'ensemble du bassin.

Conformément aux articles L.101-1, L.101-2, L.101-3, L.131-4 et L.131-5 du Code de l'Urbanisme, les SCoT et en leur absence, les PLU doivent être compatibles ou rendu compatibles avec :

- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définies par le PGRI,

- Les orientations fondamentales et les dispositions de ce plan définies en application des 1° et 3° de l'article L.566-7 du Code de l'Environnement.

Il a été adopté le 23 novembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin, après avoir été soumis à une consultation publique du 19 décembre 2014 au 18 juin 2015. L'arrêté préfectoral a été publié au journal officiel du 22 décembre 2015.

Le PGRI 2016-2021 compte 6 objectifs ainsi qu'il suit :

Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zone d'expansion des crues et des submersions marines,

Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque,

Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable,

Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale,

Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation,

Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale.

Le PGRI Loire-Bretagne 2016-2021 est consultable sur le site : http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI.pdf

Le futur PLU doit être compatible avec l'objectif de réduction de vulnérabilité des territoires à risques importants d'inondation.

– Les remontées de nappes

Le rapport de présentation devrait indiquer que la commune peut faire l'objet d'inondation par remontées de nappe. carte issue du site BRGM : www.inondationsnappes.fr

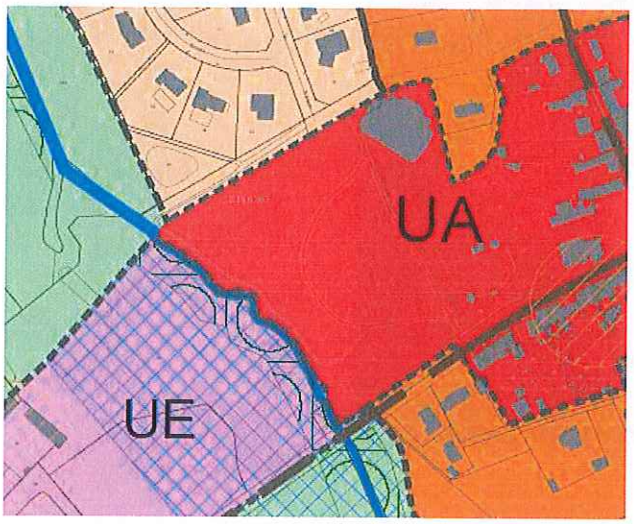
La commune a fait l'objet d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle au titre des '' inondations et coulées de boue" du 28 mai 2016 au 5 juin 2016 (arrêté du 8 juin 2016). Cette information mériterait de figurer dans le rapport.

En matière de stationnement, le rapport devra pour la zone UZB justifier le recours aux possibilités maximales prévues par l'article L111-19 du code de l'urbanisme qui limite la superficie de stationnement correspondant à 75 % de la surface de plancher du commerce sauf autre disposition dans le PLU. En effet, l'article UZB 12 du PLU autorise l'emprise au sol dédiée au stationnement à la totalité (soit 100 %) de surface de plancher du commerce et doit être développé.

7)- Le diagnostic : capacité de densification et consommation

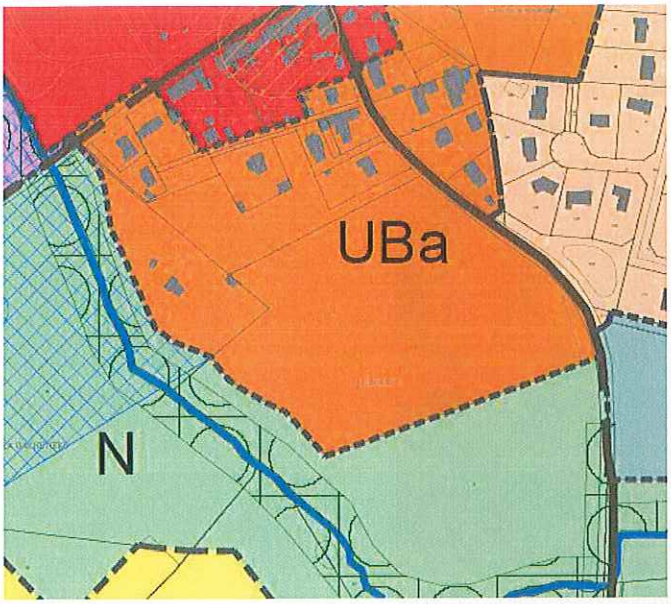
L'obligation pour le rapport de présentation du PLU de comporter un diagnostic analysant notamment « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis », « la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan » n'est pas fourni (articles L.151-4 et R.151-1 du CU): Ces informations permettent de justifier les objectifs du PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace, objectifs devant être chiffrés et s'imposer au règlement et au zonage.

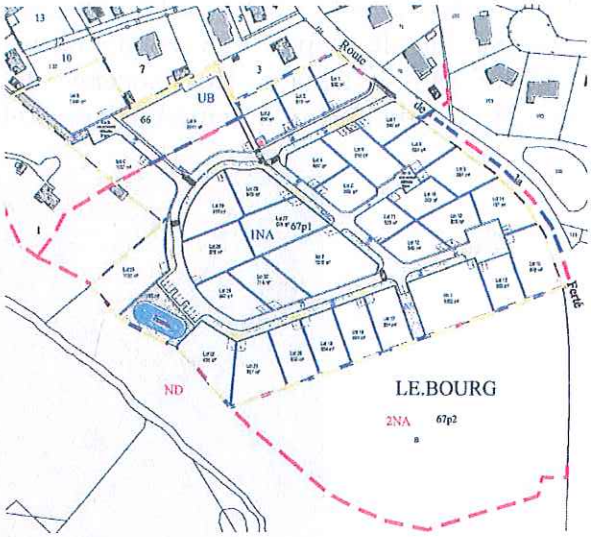
La zone de l'actuel ''espace vert/jardin communal'' est classée en UA du PLU. Cet espace vert n'est pas cité dans le rapport de présentation ni dans le PADD et n'a pas de traduction ni affectation ''jardin''dans le zonage. **En l'absence de telles indications, la superficie de cet espace vert devait être ajoutée au potentiel urbanisable de la commune.**



8) Plan de zonage

Le plan de zonage ne montre pas le nouveau lotissement au sud du bourg en zone UBa. Le parcellaire envisagé de ce permis d'aménager mériterait d'être reporté sur le plan.





9) Autres

Une vérification de l'existence de délibérations effectives concernant les déclarations préalables obligatoires pour édifier des clôtures (L.421-4 et R.421-12) ainsi que pour les permis de démolir (R.421-27 et R.421-28 e) est à opérer. En effet, la délibération soumettant à autorisation les clôtures permettra de veiller au respect des règles concernant les clôtures.