



Conseil Municipal
du 11/07/2016

Séance extraordinaire

COMMUNE D'ARDON

Le Conseil Municipal, légalement convoqué le 4 juillet 2016 s'est réuni à la mairie d'ARDON en séance extraordinaire, le 11 juillet 2016 à 19h00.

Membres présents : Elysabeth BLACHAIS-CATOIRE (Maire), Jean-Paul ROCHE (1^{er} adjoint), Guy LASNIER (2^e adjoint), Véronique FAUVE (3^e adjoint), Marc VILLAR, Jean-Claude DALLOT, Gaël VERRIER, Nathalie FROUX, Sylviane CHEVRIER et Michel TATIN.

Membres absents ayant donné pouvoir : Monique BILLOT ayant donné pouvoir à Elysabeth BLACHAIS-CATOIRE, André RAIGNEAU (4^e Adjoint) ayant donné pouvoir à Véronique FAUVE, Anne REAU ayant donné pouvoir à Guy LASNIER, Marylène URBANIAK ayant donné pouvoir à Sylviane CHEVRIER.

Absents : Odile KOPP-HABERT.

Début de séance : 19h15

Fin de séance : 21h30

Élection du secrétaire de séance (article L. 2121-15 du CGCT) : Nathalie FROUX à L'UNANIMITÉ.

DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE : COMPTE RENDU DES ECHANGES

Rapporteurs : Elysabeth BLACHAIS-CATOIRE, Maire et Jean-Paul ROCHE, Adjoint

Madame le Maire rappelle les raisons de la tenue de cette séance extraordinaire pour la tenue du débat sur le P.A.D.D. dans le cadre de l'élaboration du PLU, à savoir :









- la réduction des délais pour la mise en œuvre du PLU : à la suite du débat, le bureau d'études pourra commencer à avancer sur la phase suivante (la rédaction du règlement) pendant l'été.

- la réduction de la période de passage en RNU (Règlement Nationale d'Urbanisme) : la loi ALUR a fixé la fin des POS au 27 avril 2017. En l'absence de PLU à cette date, c'est le RNU qui s'appliquera. Ce qui sera le cas de la commune d'Ardon le temps de finaliser le PLU. Il est donc important de réduire cette période au maximum, car le RNU s'avère plus laxiste que le POS.

Le P.A.D.D. peut se présenter en quatre grands axes, que Madame le Maire et Monsieur ROCHE vont commenter. Il est proposé d'échanger sur chaque partie à la suite de leur présentation :

- Préserver et valoriser les continuités écologiques et les patrimoines bâtis
- Promouvoir une croissance raisonnée et équilibrée
- Organiser le développement économique du territoire et conforter les facteurs d'attractivité
- Promouvoir les démarches environnementales et durables

1. Préserver et valoriser les continuités écologiques et les patrimoines bâtis

-  En affirmant la vocation et l'identité solognote de la commune,
-  En mettant en valeur le patrimoine naturel : chemins, étangs, etc...
-  En protégeant les massifs forestiers, signes emblématiques du territoire d'Ardon
-  En garantissant la préservation de l'intégrité et la qualité des principaux espaces écologiques remarquables
-  En respectant les caractéristiques bâties traditionnelles du centre-bourg et des lotissements
-  En cadrant et structurant les évolutions urbaines : en particulier au niveau des voies de circulations et des stationnements
-  En mettant en valeur le patrimoine local historique, bâti et architectural
-  En aménageant et valorisant les principales entrées de ville

Monsieur VILLAR demande qu'il soit ajouté l'Ardoux, qui est un atout majeur de la continuité écologique sur la commune d'Ardon.

Il demande également quel regard peut apporter la commune sur la préservation des massifs forestiers privés ? La loi prévoit désormais la restriction des déboisements privés, dès lors que le propriétaire n'a pas mis en œuvre un plan de gestion, l'objectif étant de préserver au maximum les bois et forêts.

2. Promouvoir une croissance raisonnée et équilibrée

-  En recherchant une urbanisation progressive et de modération de l'étalement urbain :

A l'horizon 2030, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de dynamiser le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec une perspective d'évolution de la population de l'ordre de 1.2% par an (avec un objectif démographique de l'ordre de 1500 habitants).

Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive et concentrique, dans la continuité immédiate des zones urbanisées du centre-bourg, axée sur la modération de la consommation foncière.

A l'horizon 2030, l'estimation des besoins en nouveaux logements implique la nécessité de réaliser environ 140 unités/logements (dont 40 sont déjà à l'étude) pour répondre partiellement aux besoins endogènes et exogènes de la commune.

L'estimation correspondante en besoins fonciers, évaluée initialement par le Conseil Municipal était la suivante :

- 100 logements à 1000m² moyens/lot, auxquels sont ajoutés 25% de voiries et espaces verts, ce qui représente un besoin foncier total de 12.5 hectares (soit 0.25% de la surface de la commune).

- Suite à la réunion avec les PPA (Personnes Publiques Associées) et après discussions, les services de l'Etat ont incité à réduire la surface moyenne des lots à 800m², soit un besoin foncier total de 10 hectares.

Il faut noter que la différence entre les deux hypothèses représente 0.04% de la surface de la commune !

- ✚ En permettant la production de l'ordre de 7 logements/an en moyenne, pour répondre aux besoins locaux.
- ✚ En n'empêchant pas, mais en contrôlant, le processus de densification au sein du bourg uniquement.
- ✚ En permettant l'ouverture à l'urbanisation d'environ 10 hectares à vocation habitat (sur la période 2015-2030) pour faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, mixtes et maîtrisées par la collectivité.
- ✚ En incitant la réhabilitation du bâti existant, afin de résorber la vacance et ainsi accroître le parc de logements, sans pour autant faire de l'étalement urbain.
- ✚ En diversifiant la production de logements neufs ou réhabilités pour répondre aux besoins de différentes cibles de ménages et élargir les possibilités de parcours résidentiel : des logements en primo-accession et/ou en location pour jeunes familles, des logements adaptés aux besoins des « anciens », des logements au prix du « marché ».

Monsieur ROCHE précise qu'un travail de fond a été mené avec le Pays Sologne Val Sud, dont le SCOT prévoyait dernièrement une évolution de la population à 0.65%, ce qui représenterait une évolution de la population de la commune de 100 habitants. Cette évolution a été ramenée à 0.85%, avec l'objectif pour les élus d'atteindre 1%.

Monsieur LASNIER précise que les tarifs des terrains sont d'autant plus élevés pour les jeunes ménages que la surface est petite. Par ailleurs, il regrette que les contraintes réglementaires ne laissent que peu de marges de manœuvres pour les collectivités, et peu de liberté d'action pour les communes rurales comme Ardon.

Monsieur VILLAR demande quel est le raisonnement à suivre pour Limère ? Les règles générales restent les mêmes. Les terrains étant assez petits (pour la majorité) et les autres étant boisés, un étalement sera impossible. Par ailleurs, il reste 2 terrains dans la ZAC.

Serait-il envisageable de transformer un local industriel en logements ? Ce serait une possibilité, si la situation se présente il faudra alors prévoir une modification du PLU, la priorité étant l'urbanisation du bourg.

3. Organiser le développement économique du territoire et conforter les facteurs d'attractivité

- ✚ En maintenant et dynamisant l'emploi et l'activité : répondre aux attentes des acteurs économiques et commerciaux de la commune qui souhaitent développer et/ou diversifier leurs activités ; conforter et pérenniser le parc économique de Limère en facilitant l'accueil de nouvelles entreprises.
- ✚ En renforçant la dynamique touristique autour du golf, du centre de balnéothérapie et des nombreuses activités de loisirs présentes sur le territoire communal (activités équestres, maillage de cheminements pédestres, activités de restauration et d'hébergement, ...)
- ✚ En améliorant les conditions de circulation et de stationnement dans le cœur du bourg et de traversée de la commune. (parkings poids lourds et camping-cars)
- ✚ En améliorant les dessertes par les transports en commun, en lien avec les partenaires et maîtres d'ouvrages concernés.
- ✚ En développant le maillage de liaisons douces pour favoriser les déplacements piétons ou cyclables.
- ✚ En assurant et poursuivant le développement du Très Haut Débit sur le territoire, en cohérence avec les plans et schémas départementaux ou intercommunaux (la commune sera attentive au respect des délais de déploiement de ces infrastructures).
- ✚ En poursuivant l'adéquation des services collectifs avec les besoins de la population et améliorer l'accès aux services publics : optimiser le fonctionnement des nombreux équipements publics de la commune, et développer des équipements de proximité au gré des opportunités et des besoins, notamment une salle festive et culturelle dans le bourg.

Monsieur ROCHE précise qu'il n'y a qu'une seule zone d'activités sur la commune, il reste 2.9 hectares entre Maquet et IKEA.

Monsieur VERRIER indique qu'à défaut de transports en commun, il faut favoriser le covoiturage.

Madame CATOIRE indique qu'il y a un travail à mener sur les déplacements piétons et cyclables ainsi que sur certaines haies qui débordent parfois largement sur les trottoirs. De plus, l'élargissement de certains trottoirs pourrait être étudié, permettant en même temps de faire ralentir les véhicules motorisés dans le bourg. Monsieur VILLAR demande quel est le statut du terrain de la société AIRCOS : la société est propriétaire de son terrain, non situé dans une zone d'activités. Si une délocalisation était envisagée à l'avenir, le statut de cette parcelle pourrait être revu.

4. Promouvoir les démarches environnementales et durables

- ✚ En s'engageant de manière volontariste sur la limitation des rejets des eaux pluviales dans les collecteurs publics.
- ✚ En incitant à l'économie d'énergie et à l'emploi d'énergies propres et renouvelables.
- ✚ En limitant les productions de déchets, en facilitant le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental complet et en valorisant les « déchets verts » ou autres matières biodégradables.
- ✚ En développant le covoiturage.
- ✚ En luttant contre les nuisances (sonores, visuelles, ...)
- ✚ En informant et en sensibilisant le public sur les risques naturels et les pollutions,
- ✚ En tenant compte des derniers événements liés aux inondations.

Compte tenu des grands axes du P.A.D.D. décrits précédemment, plusieurs zones potentiellement constructibles ont été étudiées. L'objectif a été, en fonction d'une dizaine de critères environnementaux, urbanistiques et paysagers, de déterminer les zones les plus adaptées pour répondre au besoin foncier de 10 hectares :

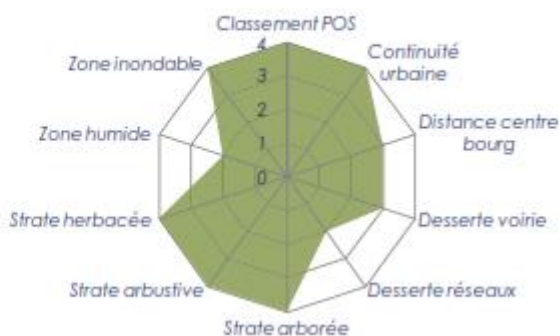


La synthèse de chacune des zones est présentée :

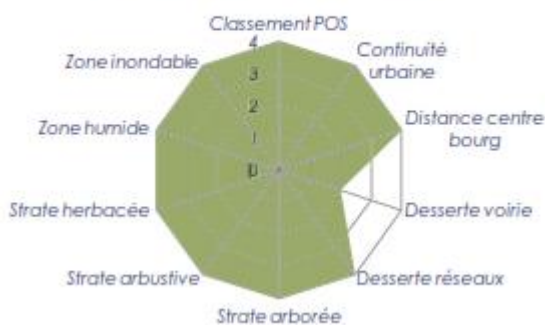
1 - ZONE 2NA Sud Bourg



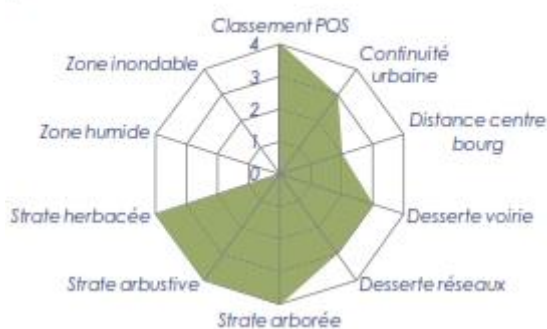
1 - ZONE 2NA Sud Bourg (Est)



2 - ZONE 2NA Centre Bourg



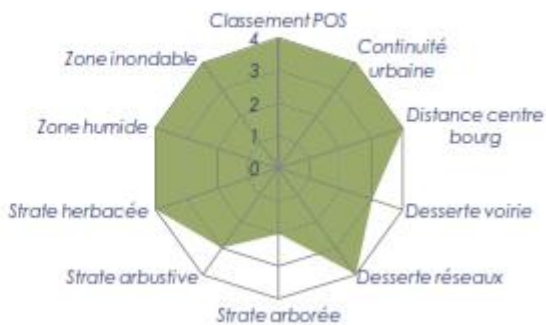
3 - ZONE 2NA La Noue

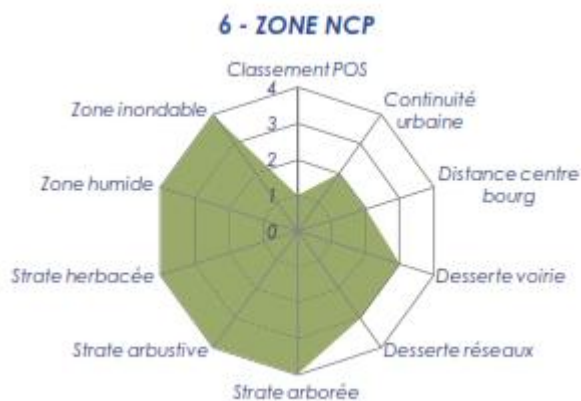


4 - ZONE 2NA La Noue (Arrière)



5 - ZONE UB





Conclusion :

Nom de la zone	Urbanisable?	Surface
1 - 2NA Sud Bourg (Ouest)	NON	/
1 - 2NA Sud Bourg (Est)	OUI	2,2 ha
2 - 2NA Centre bourg	OUI	0,5 ha
3 - 2NA La Noue	NON	/
4 - 2NA La Noue (Arrière)	OUI/NON	2,5 ha
5 - UB	OUI	0,7 ha
6 - NCP	OUI	6,4 ha
TOTAL :		12,3 ha

Après discussions sur l'ensemble des zones, les membres du conseil approuvent les analyses réalisées pour les zones 1, 2, 5 et 6. En revanche, il conviendrait de revoir l'analyse des zones 3 et 4. En effet, la zone 3 pourrait avoir de l'intérêt car plus proche du bourg, et dans la continuation du lotissement de la Noue, mais en supprimant la partie la plus proche de l'Ardoux. En revanche, la zone 4, plus éloignée du bourg, et sans accès direct sur la route de Jouy, présente plus d'inconvénients.

Le conseil souhaite que l'analyse de ces deux zones soit réétudiée.

Monsieur TATIN fait remarquer qu'il lui semble que l'analyse des critères de chacune des zones a été faite individuellement, sans prendre en compte la cohérence de l'ensemble.

Il demande si l'ensemble des 12 hectares sera ouvert à l'urbanisation dès l'élaboration du PLU ?

Monsieur ROCHE précise qu'il s'agit aujourd'hui d'identifier les zones urbanisables (sur environ 10 hectares) et de prévoir ensuite dans le PLU un phasage de l'ouverture à l'urbanisation d'ici 2030.

Une consultation auprès des propriétaires est à mener afin de définir ce phasage sachant qu'éventuellement il faudra y apporter des modifications au cas où certains propriétaires changeraient d'avis.

D'une manière plus générale, Monsieur TATIN demande si la commune dispose de moyens légaux pour éviter qu'un aménageur multiplie les parcelles d'un lotissement en les divisant en surfaces trop petites ? Il rappelle à nouveau que si la commune se portait acquéreur des terrains, par le biais de l'EPFLI elle pourrait maîtriser les projets.

Madame CATOIRE indique que depuis la mise en œuvre de la loi ALUR il n'y a plus de possibilité d'imposer juridiquement une surface minimale des parcelles. En revanche, l'aménageur a tout intérêt à travailler en partenariat avec la municipalité, en respectant l'esprit de la commune pour éviter ainsi les risques de recours.

Elle ajoute également que le marché immobilier a évolué ces dernières années et que l'offre de logements doit être en adéquation avec la demande et adaptée aux nouveaux styles de vie moins gourmands en terme de surface de terrain.

Madame CATOIRE rappelle que la population d'Ardon est vieillissante et qu'il convient de pérenniser l'école et les commerces. Pour ce faire il faut pouvoir attirer des jeunes couples en début de parcours résidentiel, en leur offrant des logements diversifiés.

Aucune autre observation n'étant relevée,

Madame le Maire rappelle que le conseil municipal a prescrit la révision du plan d'occupation des sols et sa transformation en plan local d'urbanisme (PLU) le 18/11/2013, puis le 11/05/2015.

L'article L 151-5 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Toujours, selon l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Conformément aux articles L 153-12 et 13 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L151.5, L153.12 et L 153.13,

VU ses délibérations du 18/11/2013 et 11/05/2015, prescrivant la révision du plan d'occupation des sols et sa transformation en plan local d'urbanisme (PLU),

CONSIDERANT que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doivent faire l'objet d'un débat au sein du Conseil municipal, deux mois au moins avant l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme, comme le prévoit l'article L153.12 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que le PADD mis en débat formule les orientations générales

Le conseil municipal :

- DELIBERE et PREND ACTE, conformément à l'article L153.12 du code de l'urbanisme, de la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dont les termes sont annexés à la présente.

La délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

045-214500068-20160711-20160711050-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/07/2016

Publication : 18/07/2016

Le Maire,
Elysabeth BLACHAIS-CATOIRE

Annexe délibération n°2016-050

