

Département du Loiret

Communauté de Communes des Portes de Sologne



Plan Local d'Urbanisme d'Ardon



MODIFICATION DE DROIT COMMUN Modification du règlement du secteur UDz

NOTE EXPLICATIVE

1

Date	Modifications / Observations
Avril 2023	



1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
Fax : 02.38.89.11.28
urbanisme@ecmo.fr

DOSSIER :
E06829

1	INTRODUCTION	3
1.1	Objet de la modification.....	3
1.2	Rappel de la procédure.....	3
2	PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	4
2.1	Situation géographique et administrative	4
2.1.1	Localisation de la commune.....	4
2.1.2	Contexte démographique.....	5
2.1.3	Contexte administratif	5
2.2	Contexte règlementaire	6
2.2.1	Plan Local d'Urbanisme	6
2.2.2	Schéma de Cohérence Territoriale.....	6
3	PRESENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION	8
3.1	Objet de la modification.....	8
3.2	Contexte règlementaire du projet.....	9
3.3	Éléments du PLU d'Ardon à modifier	10
4	INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME.....	11
4.1	Modifications apportées au document d'urbanisme.....	11
4.2	Réponse du projet au PADD	11
4.3	Compatibilité avec le SCoT	12
4.4	Pièces modifiées du PLU	14
5	ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	15
5.1	Sur les milieux naturels	15
5.1.1	Natura 2000	15
5.1.2	Espaces boisés.....	16
5.2	Sur le milieu agricole	16
5.3	Sur la protection des biens et des personnes	18
5.3.1	Risques naturels	18
5.3.2	Risques technologiques	18
5.4	Sur la gestion des déplacements.....	19
5.5	Sur le cadre de vies, les paysages et le patrimoine	19

1 INTRODUCTION

1.1 Objet de la modification

La Communauté de Communes des Portes de Sologne souhaite faire évoluer le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme d'Ardon afin de modifier les droits à bâtir tels qu'édictés à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

1.2 Rappel de la procédure

Le présent dossier de projet d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ardon s'inscrit dans le cadre de la procédure de modification de droit commun, conformément aux articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme. Pour rappel, la procédure de modification de droit commun est mise en œuvre dans les cas suivants :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Un arrêté du Président de la Communauté de Communes des Portes de Sologne a été pris le 8 juin 2022.

Le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées entre le 24 avril 2023 et le 15 mai 2023.

Conformément aux articles L.153-19 et R.153-8 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L.132-7, sont soumis à enquête publique pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre est clos et signé par le Président, puis transmis avec le dossier d'enquête publique au commissaire enquêteur, qui établit un rapport du déroulement de l'enquête et des observations formulées.

A l'issue de l'enquête publique, le Président présente le bilan devant le Conseil Communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

2 PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

2.1 Situation géographique et administrative

2.1.1 Localisation de la commune

La commune d'Ardon se situe au Sud-Ouest du département du Loiret, à proximité immédiate de la métropole orléanaise. Elle se trouve en effet à environ 17 km au Sud d'Orléans et à 11 km au Nord-Ouest de la Ferté-Saint-Aubin. Bénéficiant d'une bonne desserte routière, la commune est traversée par l'autoroute A71 qui relie Orléans à Vierzon, et se trouve à proximité de la RD 2020.

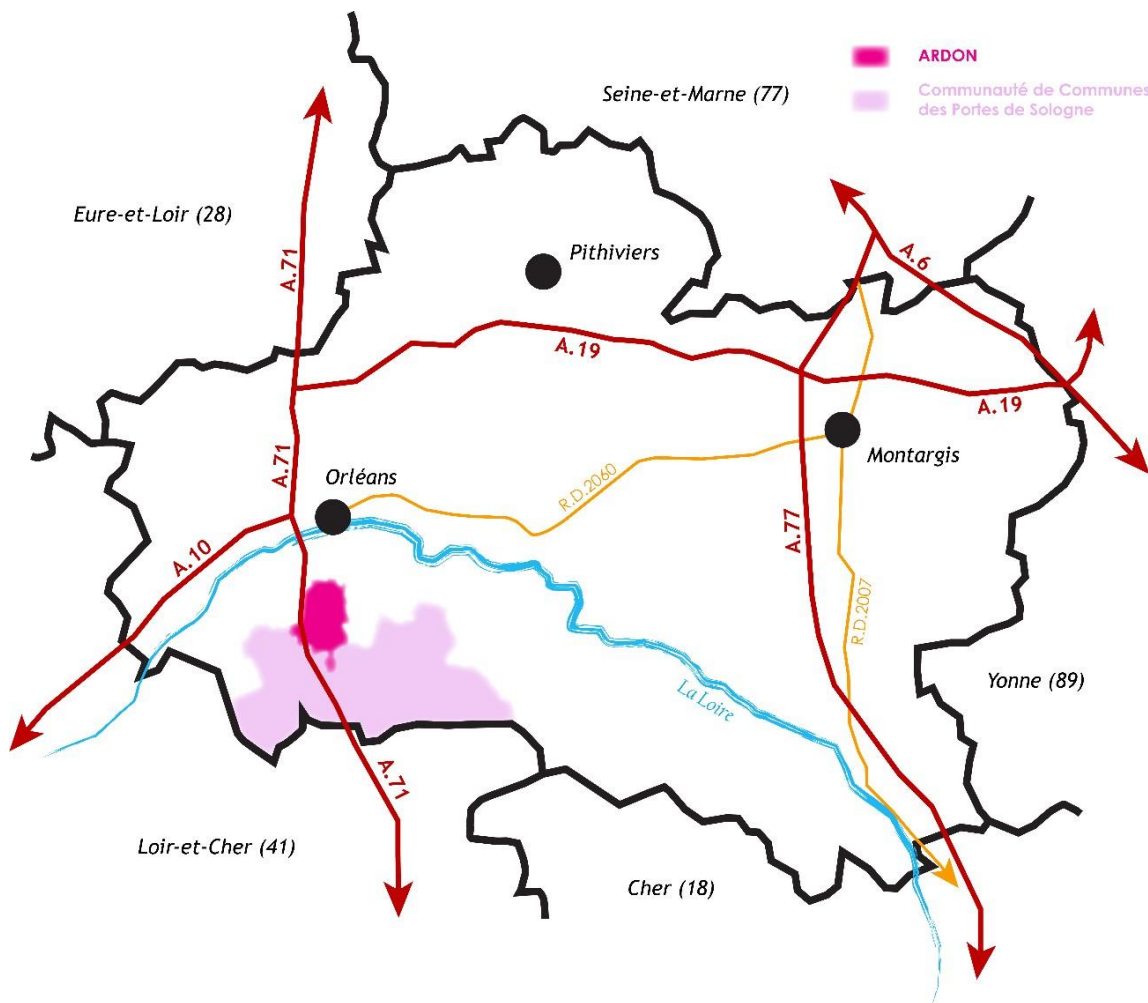
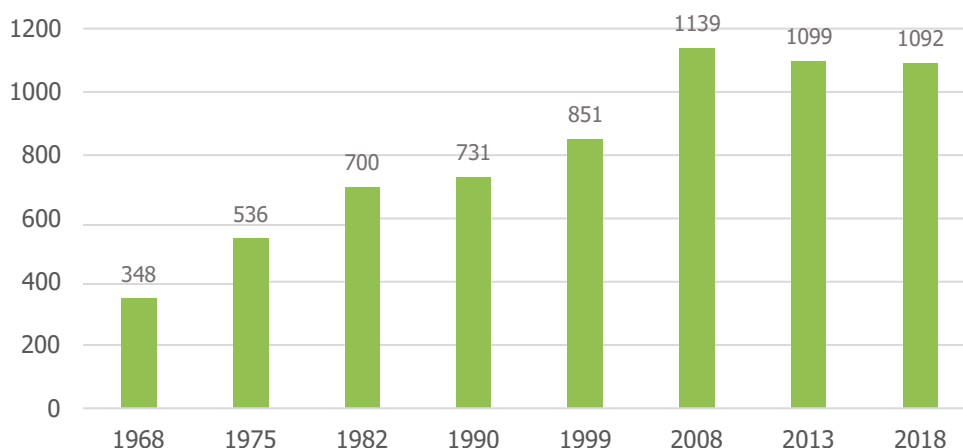


Figure 1 - Carte de localisation de la commune à l'échelle départementale

Le territoire communal s'étend sur 5 365 ha et se caractérise par un couvert végétal dense, à l'image de la région solognote. Toutefois, le Nord-Est de la commune annonce l'entrée dans l'agglomération orléanaise, avec l'aménagement d'une zone d'activités multifonctionnelle.

2.1.2 Contexte démographique

D'après l'INSEE, en 2018, la commune d'Ardon comptait 1 092 habitants. Alors que la commune enregistrait depuis 1968 une croissance démographique importante et constante, elle fait face depuis 2008 à une légère baisse du nombre d'habitants. Entre 2013 et 2018, cette baisse était de l'ordre de -0,1% par an en moyenne.



Graphique 1 - Evolution de la population communale entre 1968 et 2018 (INSEE)

2.1.3 Contexte administratif

La commune d'Ardon fait partie de la communauté de communes des Portes de Sologne. Cette intercommunalité réunit 7 communes, à savoir : Ardon, Jouy-le-Potier, la Ferté-Saint-Aubin, Ligny-le-Ribault, Marcilly-en-Villette, Ménestreau-en-Villette et Sennely. Le siège de l'intercommunalité se situe à La Ferté-Saint-Aubin.

Par ailleurs, la Communauté de communes des Portes de Sologne est comprise dans le périmètre du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Forêt d'Orléans, Loire, Sologne, dont le siège est à Jargeau. Le PETR regroupe 4 communautés de communes : celle de la Forêt, celle des Loges, celle du Val de Sully et celle des Portes de Sologne.

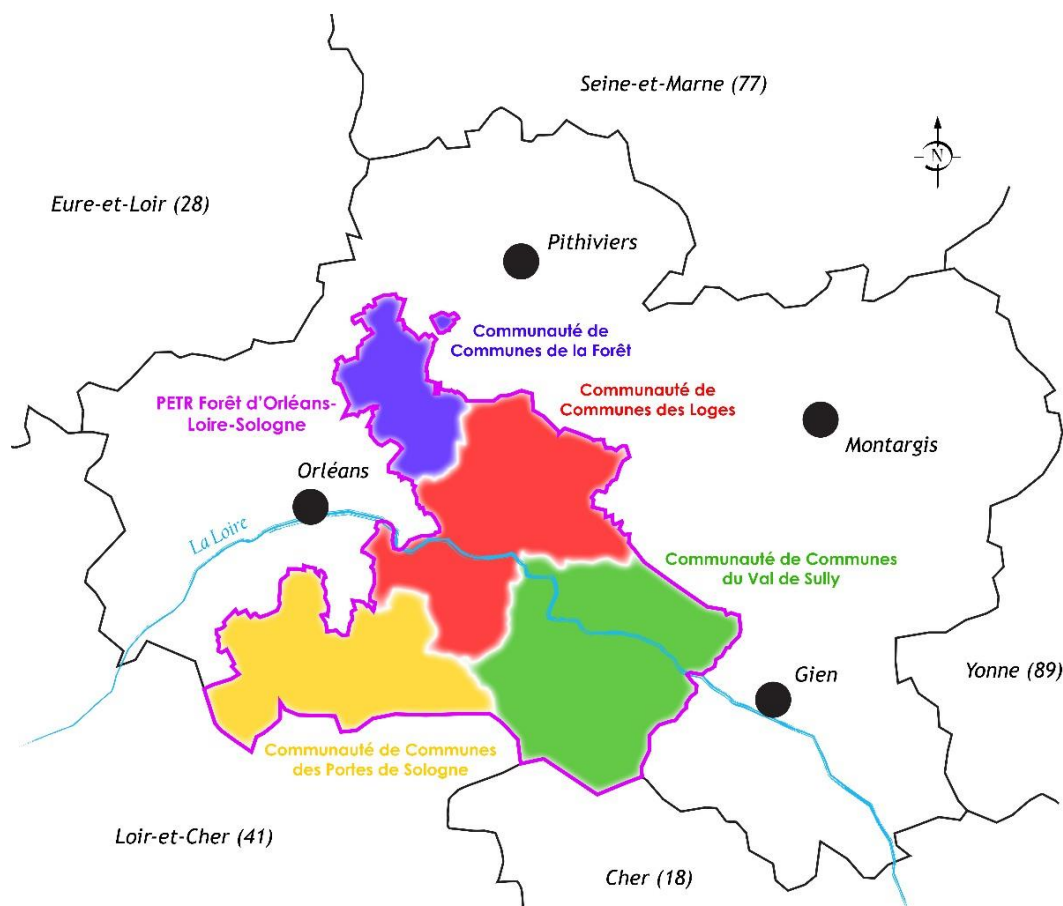


Figure 2 - Carte du PETR Forêt d'Orléans - Loire - Sologne (ECMO)

2.2 Contexte réglementaire

2.2.1 Plan Local d'Urbanisme

La commune d'Ardon est couverte par un Plan Local d'Urbanisme qui a été validé par le conseil municipal le 19 février 2018 et approuvé par le conseil communautaire le 20 mars 2018.

En effet, la communauté de communes des Portes de Sologne est compétente en matière « de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ». Dans ce contexte, l'intercommunalité a prescrit en octobre 2019 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ce document est encore en cours de réalisation.

2.2.2 Schéma de Cohérence Territoriale

La Communauté de communes des Portes de Sologne est également compétente en matière de Schéma de cohérence territoriale (SCoT), depuis le 26 septembre 2017. Pour rappel, le SCoT est un document de planification qui définit les grandes orientations d'aménagement pour un territoire, pour les 20 prochaines années. Ce document oriente notamment les choix qui sont effectués dans les documents d'urbanisme, tels que les PLU et PLUi.

Dans le cadre de la Communauté de communes des Portes de Sologne, le SCoT a été approuvé lors du Conseil communautaire du 30 mars 2021.

3 PRESENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION

3.1 Objet de la modification

La commune d'Ardon souhaite permettre le développement de structures d'hébergement (ex : résidence pour seniors, résidence étudiante, etc.) sur son territoire communal. Plus particulièrement, la commune souhaiterait voir se développer ce type de projet au sein du parc d'activités de Limère, qui se trouve à cheval sur les communes d'Ardon (22 ha) et de Saint-Cyr-en-Val (23 ha), cette dernière étant membre de la Métropole d'Orléans. La proximité de cette zone d'activité avec différents équipements et services structurants (université, hôpital, zone commerciale, etc.) explique et justifie le développement de ce type d'hébergement au sein de cette zone.

Ainsi, plusieurs critères justifient ce projet :

- **La bonne desserte du secteur**, qui se trouve aux portes de la métropole orléanaise. A la bonne desserte routière de la commune (A71, RD 2020) s'ajoute également la desserte en transports en commune de la zone de Limère ; en effet, la ligne n°1 du réseau TAO (Transports de l'Agglomération Orléanaise) traverse la zone.

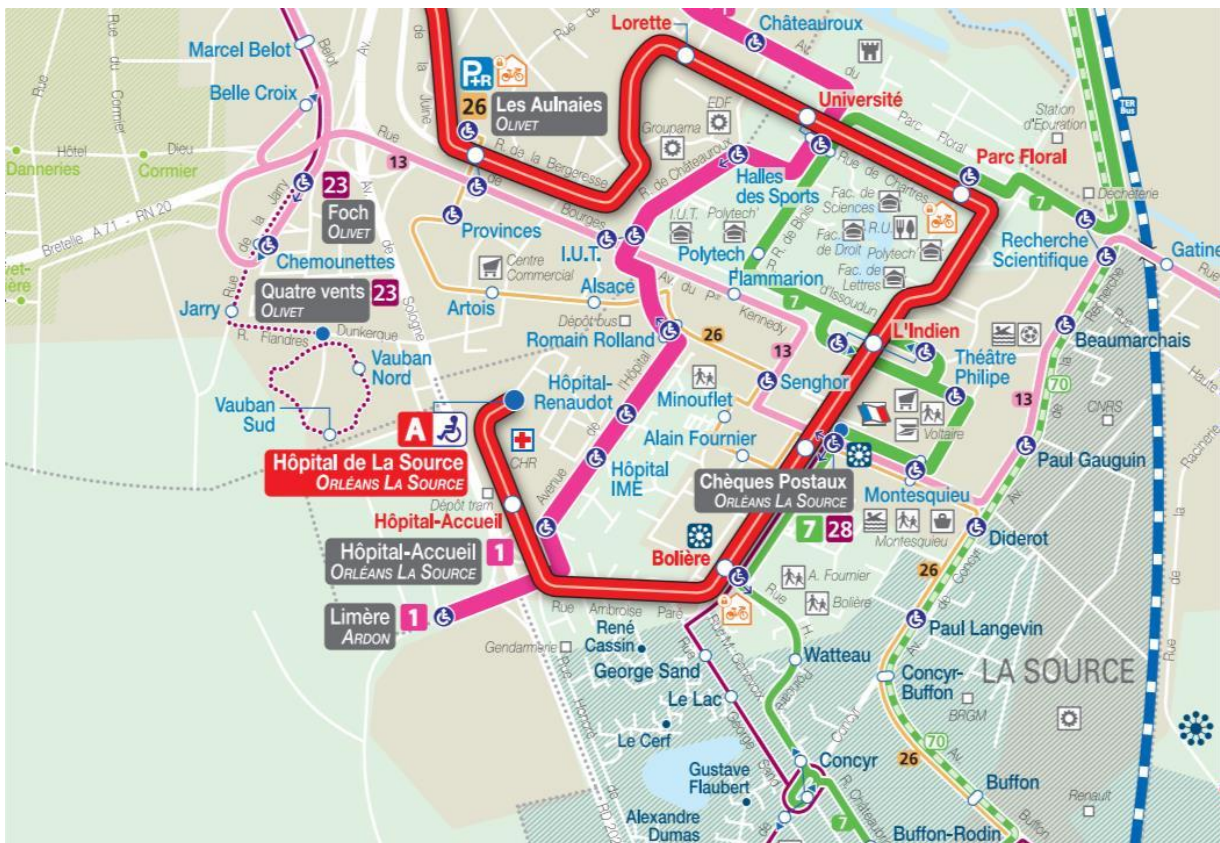


Figure 3 - Extrait du plan général du réseau TAO au niveau de la zone de Limère (TAO)

- **Compléter l'offre plurifonctionnelle de la zone**, qui s'inscrit actuellement dans la continuité des zones d'activités économiques structurées de l'agglomération orléanaise, et tout spécifiquement dans celle d'Orléans-La Source. Sont déjà

présents dans la zone de Limère des établissements renommés, tels que l'INRA, IKEA, INRAP, etc. Au-delà de l'aspect économique, la zone d'activités de Limère accueille aussi des structures et aménagements touristiques, avec l'hôtel des Portes de Sologne, des restaurants, un centre de balnéothérapie (Les Balnéades) ou encore un golf. Ainsi, autoriser les constructions d'hébergement dans cette zone permettrait de poursuivre cette diversification de l'offre déjà engagée. Par ailleurs, ces constructions à usage d'hébergement ne sont pas en contraction avec l'essence même de la zone, puisque que des constructions pour des activités hôtelières sont déjà permises.

3.2 Contexte réglementaire du projet

Au sein du Plan Local d'Urbanisme d'Ardon, la parcelle 0B 1484 se trouve en zone UDz. D'après le règlement écrit du PLU, la zone UDz est réservée à l'accueil d'activités et de services tertiaires et secondaires, non polluants et non nuisibles, et aux équipements et services d'accompagnement de ces activités. La destination « hébergement » n'est actuellement pas autorisée dans le règlement écrit de la zone.

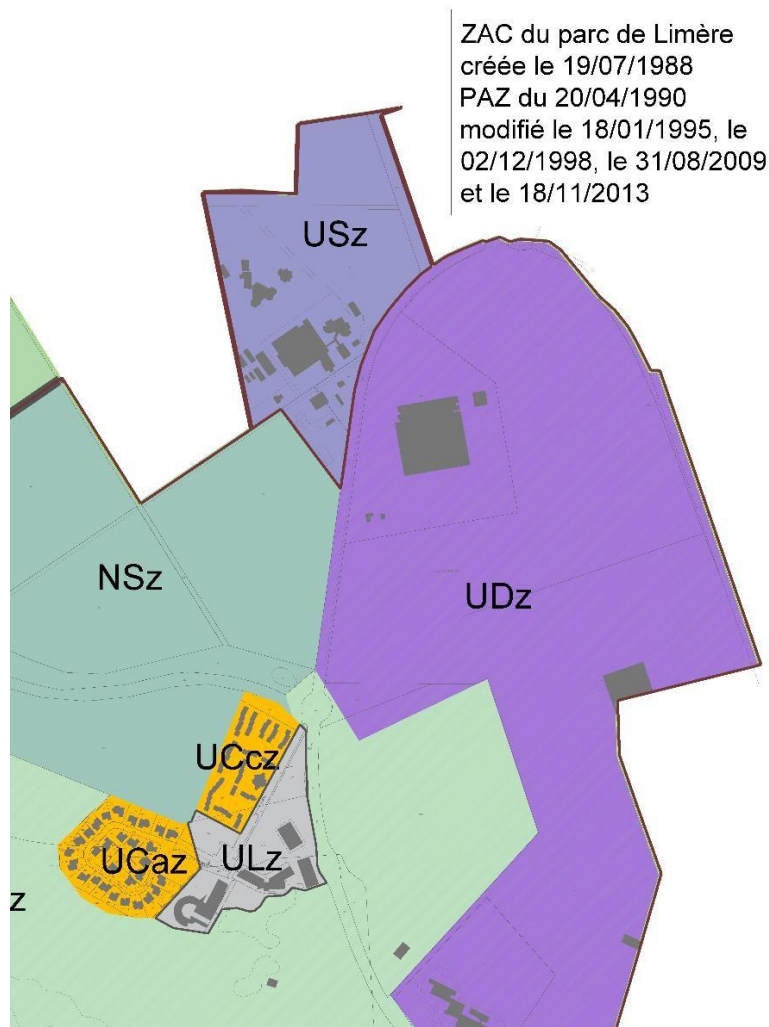


Figure 4 - Extrait du plan de zonage du PLU d'Ardon

3.3 Éléments du PLU d'Ardon à modifier

Pour permettre le développement de constructions à usage d'hébergement sur la zone de Limère, il est souhaité de modifier le règlement du PLU d'Ardon sur les points suivants :

- Les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ;
- Les règles en matière de stationnement.

4 INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME

4.1 Modifications apportées au document d'urbanisme

Le règlement du PLU d'Ardon est la seule pièce faisant l'objet de modifications. Plus spécifiquement, les modifications portent sur le règlement de la zone UDz.

► **Sous-destinations autorisées**

Le paragraphe sur les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article UDz2) est modifié. La sous-destination « hébergement » est désormais autorisée.

Pour rappel, d'après l'article 2 de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, la « sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie ».

► **Stationnement**

L'article UDz12 sur le stationnement est modifié avec l'ajout d'un alinéa sur le stationnement pour la sous-destination « hébergement ». Il est exigé la création d'une place de stationnement pour la création de 3 hébergements. Ce choix est en partie expliqué par la proximité avec les transports en commun, les services et équipements, qui permet ainsi de réduire la dépendance à la voiture individuelle.

4.2 Réponse du projet au PADD

Les modifications apportées au PLU d'Ardon sont en accord avec les principes et objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document est le cœur politique du PLU, qui fixe les grandes orientations pour les 10 à 15 prochaines années.

► **AXE 2 : Promouvoir une croissance raisonnée et équilibrée**

Objectif 2.1 :

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

Le PADD affiche l'objectif de « développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée », à travers une croissance démographique constante. Or le dynamisme démographique d'une commune repose également sur la diversité générationnelle qui la caractérise. Ainsi, modifier le règlement écrit du PLU pour permettre le développement de constructions à usage d'hébergement va contribuer à redynamiser la commune et à assurer une mixité générationnelle, puisque pour rappel, ces constructions correspondent généralement à des résidences seniors, des résidences étudiantes, etc.

Le projet qui souhaite être développé à Ardon répond aussi à la volonté municipale de densifier avant tout au sein des zones déjà urbanisées. Compte tenu du contexte fortement

urbain de la zone de Limère, les modifications apportées au règlement écrit du PLU ne viennent pas consommer de manière non contrôlée des espaces naturels.

Objectif 2.2 :

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

Le développement de constructions à usage d'hébergement pour donner suite à d'éventuels projets à Ardon répond aux objectifs communaux, dans un souci de mixité générationnelle et dans une volonté de répondre aux besoins des différentes populations. Cela passe ainsi par la création de logements adaptés et cohérents avec les niveaux et modes de vie qui sont liés.

► **AXE 3 : Organiser le développement économique du territoire et conforter les facteurs d'attractivité**

Objectif 3.1 :

En maintenant et dynamisant l'emploi et l'activité localement

Les modifications apportées au règlement du PLU vont permettre la création de constructions à usage d'hébergement qui vont être génératrices d'emplois directs (pour la construction et le bon fonctionnement des constructions) et indirects. De plus, l'activité et la consommation qui vont être induites par l'arrivée de ces nouveaux habitants sera très certainement bénéfique pour l'économie locale.

Objectif 3.3 :

En améliorant les conditions d'accès et de dessertes de la commune

Le projet tel que prévu est implanté dans la zone de Limère afin de bénéficier de sa bonne desserte par les transports en commun.

4.3 Compatibilité avec le SCoT

Le SCoT des Portes de Sologne a identifié la commune d'Ardon comme un pôle de proximité sous l'influence de la Métropole d'Orléans, compte tenu de la proximité avec la commune de Saint-Cyr-en-Val et le pôle d'Orléans-La Source. Ainsi, le SCoT prévoit, pour ce type de communes, qu'une recherche « *des complémentarités avec l'offre urbaine métropolitaine développée au Sud d'Orléans (habitat, équipements et services) et l'optimisation de cette offre urbaine* » soit effectuée (prescription 20). Ainsi, il est important de veiller à la mixité fonctionnelle, générationnelle et urbaine dans une plus large perspective, ce qui est visé justement par les modifications apportées au PLU d'Ardon pour permettre le développement de constructions à usage d'hébergement.

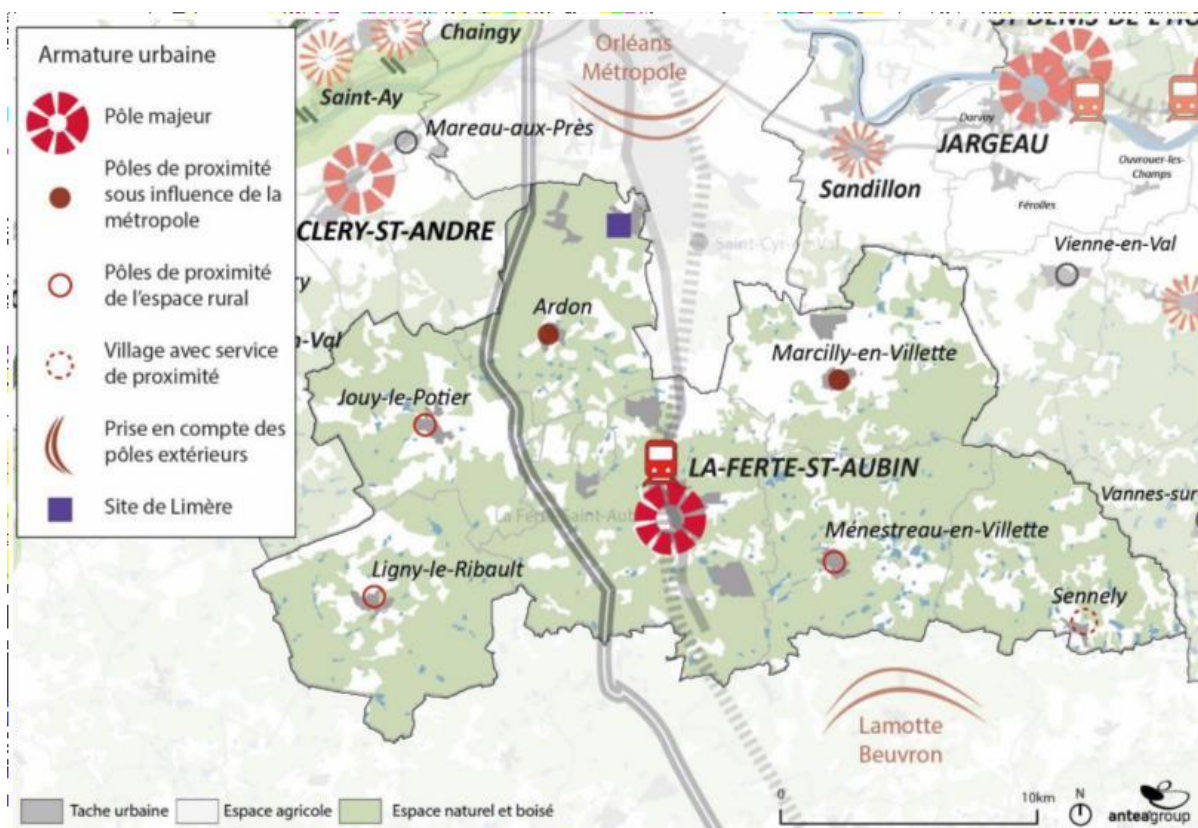


Figure 5 - Carte de l'armature urbaine identifiée au sein du territoire du SCoT Portes de Sologne (DOO du SCoT)

Plus précisément, le SCoT a identifié le site de Limère comme « *un site de développement stratégique* ». De par sa localisation, aux portes de la métropole orléanaise et à travers le développement urbain mixte qui le caractérise, ce site doit faire l'objet d'une réflexion particulière. Ainsi, « *le SCoT décline un objectif quantifié en termes de développement résidentiel sur ce site, des objectifs sur la mixité urbaine et fonctionnelle à développer (logements, équipements, services, mobilités, emplois) et des objectifs en termes d'amélioration des mobilités (transports collectifs, liaisons douces à développer)* » (prescription 23). Par ailleurs, le SCoT précise que « *la programmation résidentielle sur le secteur de Limère porte sur un volume global de l'ordre de 200 logements dont une centaine à destination des seniors et des étudiants* » (prescription 42).

		Constat 2004 à 2018 (15 ans)			Programmation SCoT sur 20 ans		
		Nb logements	Par an	En %	En %	Nb logements	Par an
Pôle majeur	La Ferté-Saint-Aubin	388	26	42,4	40,6	568	28
Pôles de proximité sous influence de la Métropole	Ardon	51	3	5,6	11,4	160	8
	Marcilly en Vilette	181	12	19,8	13,7	192	10
Pôles de proximité de l'espace rural	Jouy-le-Potier	137	9	15,0	11,4	160	8
	Ligny-le-Ribault	42	3	4,6	8,0	112	6
	Ménétrau-en-Vilette	68	5	7,4	9,1	128	6
Village avec services de proximité	Sennely	49	3	5,3	5,7	80	4
Sous-total :					100,0	1400	70
Secteur de Limère (Ardon)						200	10
CC Portes de Sologne		916	61	100,0	100,0	1600	80

Figure 6 - Déclinaison territoriale de la programmation résidentielle pour la période 2020-2024 (DOO du SCoT)

Les modifications apportées au PLU d'Ardon vont ainsi permettre de développer des projets compatibles avec ces objectifs généraux.

4.4 Pièces modifiées du PLU

Les changements apportés par cette procédure de modification de droit commun du PLU d'Ardon vont concerner seulement le règlement écrit. Les différents ajustements apportés seront deux ordres :

- Les ajouts seront indiqués par une police verte, tel que suit : **ajout**
- Les suppressions d'information seront représentées par une police rouge barrée, tel que suit : **suppression**

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par cette notice explicative.

5 ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 Sur les milieux naturels

5.1.1 Natura 2000

La commune d'Ardon compte une zone Natura 2000 « Sologne » (FR2402001). Pour rappel, les zones Natura 2000 ont été instituées par l'Union Européenne pour préserver la biodiversité et mieux prendre en compte les enjeux qui y sont liés dans les activités humaines. Ce réseau européen s'appuie sur l'application de deux directives européennes, à savoir la directive Oiseaux (2009/147/CE) et la directive Habitats faune flore (92/43/CEE).

Dans le cas de la présente zone Natura 2000 « Sologne », il faut distinguer 4 ensembles naturels principaux : la Sologne du Nord, la Sologne berrichonne, la Grande Sologne et la Sologne maraîchère. La commune d'Ardon fait partie de la Sologne du Nord, qui fait le lien entre le Val de Loire et la Grande Sologne, et qui se caractérise par un couvert végétal un peu moins dense que les autres entités.

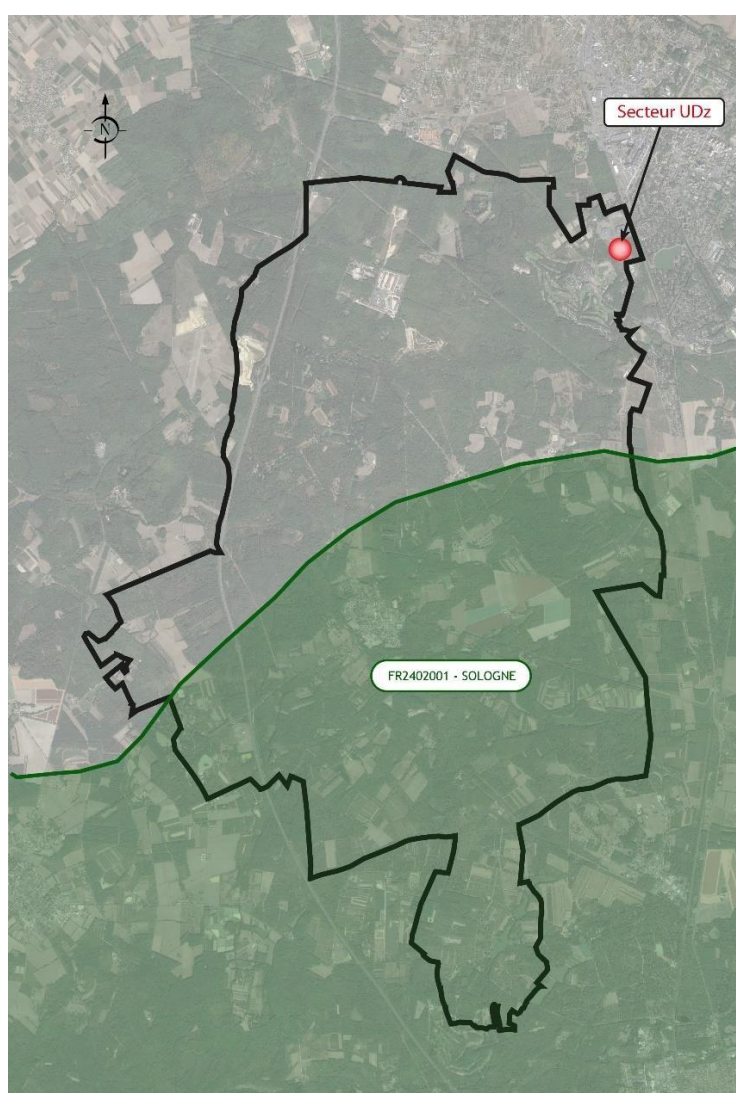


Figure 7 - Zone Natura 2000 à l'échelle communale

Mis à part cette zone Natura 2000, la commune d'Ardon n'est pas concernée par d'autres inventaires ou éléments de protection des espaces naturels (ZNIEFF, PNR, réserve naturelle, etc.).

5.1.2 Espaces boisés

Le territoire communal d'Ardon est couvert en majorité par des espaces forestiers. Ceux-ci sont essentiellement privés. Le couvert végétal est ouvert par endroits sur des clairière et des pâtures.

✎ Les modifications apportées au PLU d'Ardon ne vont pas compromettre des milieux naturels caractérisés par un intérêt spécifique. En effet, la zone de Limère se situe hors du zonage Natura 2000. De plus, dans un souci de densification urbaine, le projet de développement de constructions à usage d'hébergement s'inscrit dans un contexte urbain existant. Par ailleurs, l'ajout de la sous-destination « hébergement » dans les occupations autorisées sous-condition, va amener à développer un nouveau projet sur la zone de Limère qui fait office de transition entre la zone naturelle et les zones urbaines voisines. En conséquence, l'impact des modifications du PLU sur les espaces boisés est fort.

5.2 Sur le milieu agricole

En tant que commune solognote, l'activité agricole est peu présente à Ardon. Quelques parcelles cultivées sont présentes au centre-Est du territoire, mais sont peu valorisées. L'activité agricole est présente sur 2% du territoire communal. Sur la zone de Limère, aucune parcelle agricole cultivée n'est recensée.

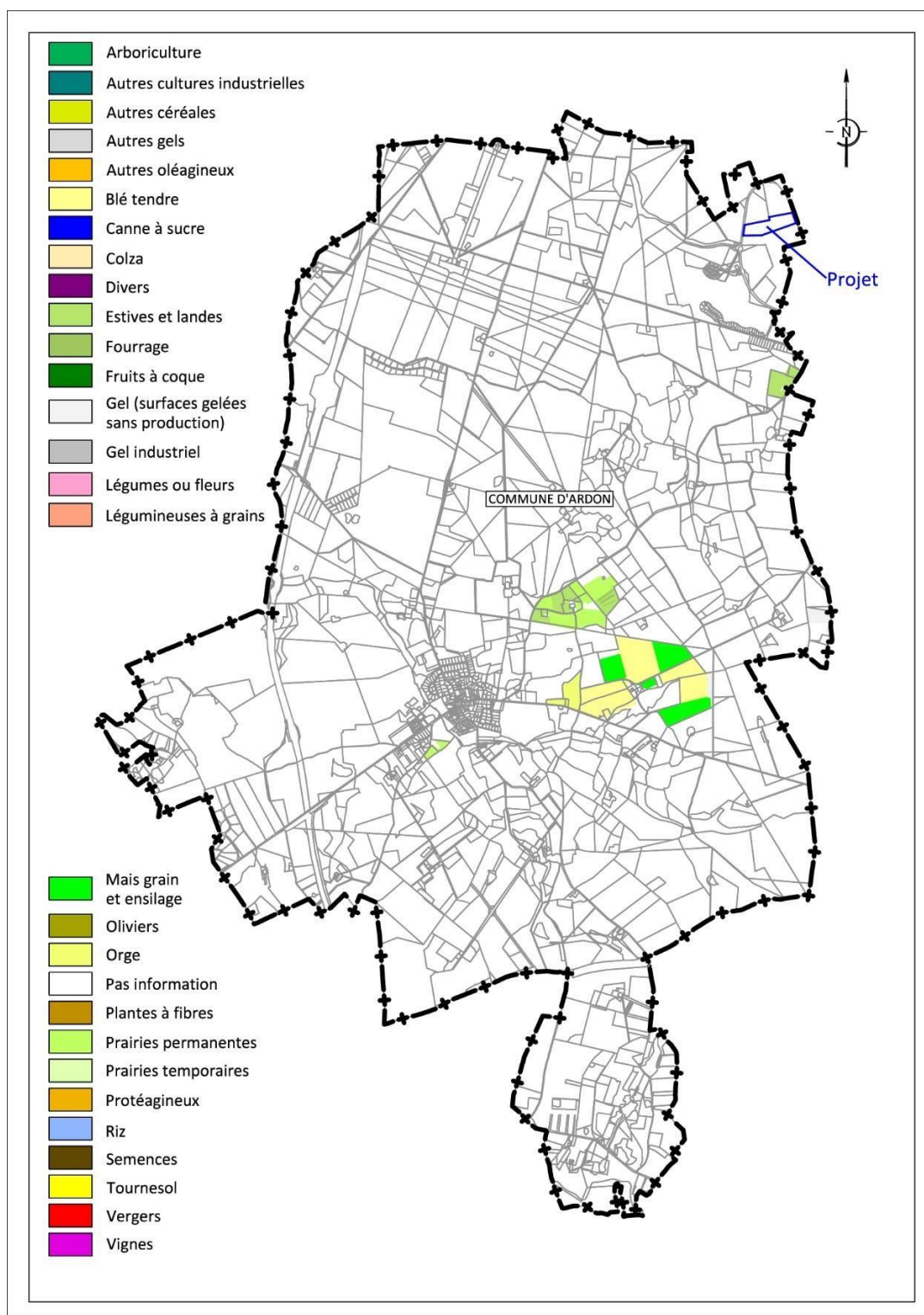


Figure 8 - Carte du registre parcellaire graphique à Ardon (2020)

Preuve du déclin de l'activité agricole sur la commune, entre 2000 et 2020, la superficie agricole utile est passée de 264 ha à 145 ha. Le constat est le même pour le nombre d'exploitations agricoles : entre 2000 et 2020, elles sont passées de 12 à 3 sur le territoire communal.

➤ Compte tenu du faible enjeu que représente la préservation de l'outil agricole à Ardon, les modifications apportées au PLU ne vont pas avoir d'incidences sur le milieu agricole.

5.3 Sur la protection des biens et des personnes

5.3.1 Risques naturels

► Mouvements de terrain

Les risques naturels les plus importants à Ardon concernent les mouvements de terrains. Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol, dû à des actions naturelles ou humaines. Neuf mouvements de terrain ont été enregistrés sur la commune et correspondent à des effondrements, essentiellement au Nord-Est du territoire.

Par ailleurs, l'exposition au risque moyen de retrait et gonflement des argiles sur l'ensemble du territoire communal, peut conduire à des mouvements de terrain futurs. Le retrait et gonflement des argiles est un mouvement de terrain qui peut survenir lors de la variation du volume des argiles : celles-ci gonflent lorsqu'elles sont à saturation de leur capacité d'eau, ou se rétractent en cas de manque d'eau.

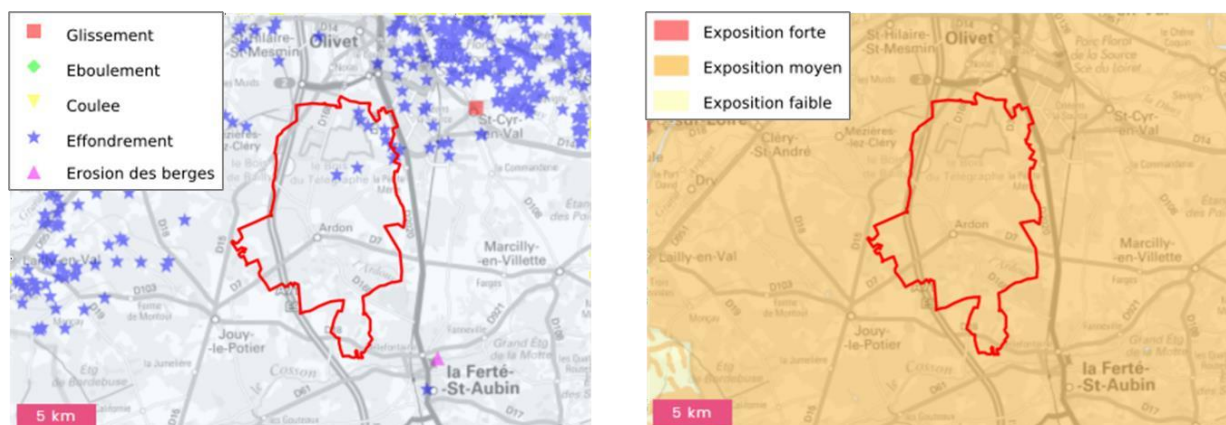


Figure 9 - Mouvements de terrains (à gauche) et risque de retrait et gonflement des argiles (à droite) sur la commune d'Ardon (Géorisques)

➤ Les modifications apportées au PLU d'Ardon vont conduire à une exposition modérée des biens et des personnes aux risques naturels. Les projets qui se développeront des suites de la modification devront prendre en compte ces aléas naturels. Cela est d'autant plus vrai pour la zone de Limère qui se situe dans un secteur de la commune où de nombreux mouvements de terrain ont été comptabilisés.

5.3.2 Risques technologiques

► Sites et sols pollués

D'après la base de données BASIAS qui effectue un inventaire historique des activités de service et des sites industriels, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, il y a 9 anciens sites répertoriés à Ardon.

► Risques industriels

Sur la commune d'Ardon, deux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont présentes. Il s'agit de carrières pour l'extraction des ressources du sous-sol. En conséquence, ces ICPE ne sont pas classées SEVESO. De plus, une installation industrielle rejetant des polluants est localisée sur le territoire communal.

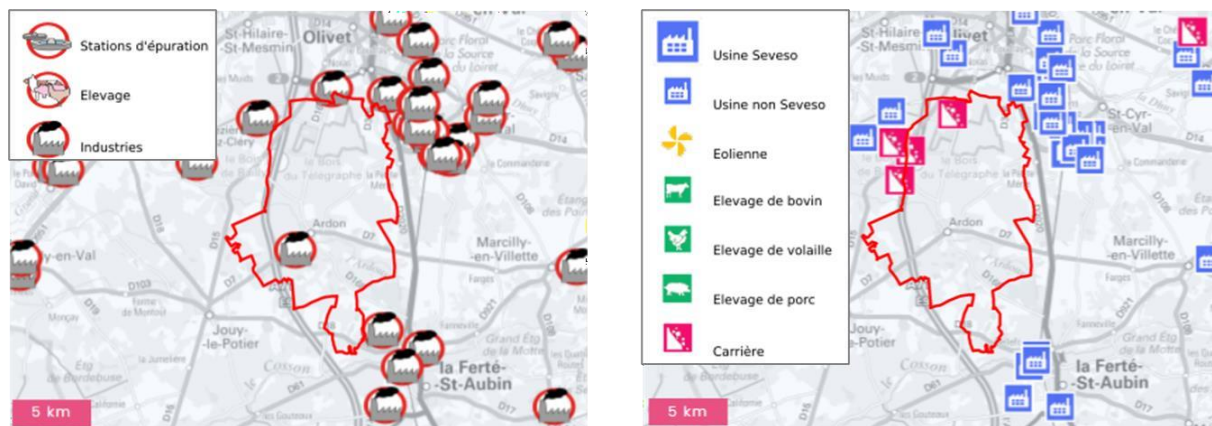


Figure 10 - Cartes de localisation des activités rejetant des polluants (à gauche) et des ICPE (à droite) à Ardon (Géorisques)

5.4 Sur la gestion des déplacements

La RD 2020 est l'axe routier le plus emprunté aux abords du site du projet.

En 2020, sur la section entre La Ferté Saint-Aubin et Orléans-La Source, ce sont 10 757 véhicules en moyenne qui ont été recensés (dont 659 poids lourds). Sur la section entre Orléans-La Source et la jonction avec la RD 2271 (section qui longe le site du projet), ce sont 19 414 véhicules qui ont été recensés (dont 1 084 poids lourds).

Les modifications apportées au PLU d'Ardon ne sont pas de nature à avoir un impact important sur le trafic routier. Le souhait de développer des constructions à usage d'hébergement à cet endroit est concomitant avec la proximité des transports en commun et des équipements et services. Autrement dit, ces projets s'appuient avant tout sur le développement des modes doux. Cette ambition est d'ailleurs encouragée par une réduction du nombre de places de stationnement autorisées.

5.5 Sur le cadre de vies, les paysages et le patrimoine

La commune d'Ardon fait partie de l'ensemble paysager « Plateau de la Sologne orléanaise ». Elle se caractérise par son couvert végétal dense, ponctué par endroits d'étangs qui sont propices au développement d'une grande richesse faunistique et floristique.

A l'image des communes solognotes, Ardon compte un patrimoine bâti riche, avec notamment la présence du Château de Boisgibault, protégé au titre des Monuments historiques depuis 2001. Le patrimoine vernaculaire est lui aussi caractéristique et témoigne d'un paysage rural, notamment dans le centre bourg.

La zone de Limère quant à elle se caractérise par un bâti propre aux zones d'activités, avec des bâtiments dont l'emprise au sol est conséquente et où les hauteurs autorisées sont élevées (15 mètres).

✎ Les modifications du PLU d'Ardon vont avoir un impact faible sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine de la commune. En effet, ces modifications ne portent pas sur la volumétrie des bâtiments, donc ne vont pas conduire à dénaturer le tissu bâti de la zone.