

ARRÊTE ENGAGEANT UNE PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU D'ARDON

ARRÊTE n°2-2022 du 08/06/2022

Engageant la modification du PLU de la Commune de ARDON

Le Président de la Communauté de communes des Portes de Sologne,

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et son décret d'application n°2013-142 du 14 février 2013 ;

Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 20 mars 2018 approuvant le PLU de la commune d'Ardon.

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 15 octobre 2019 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur le territoire de la Communauté de communes des Portes de Sologne ;

Considérant qu'il est nécessaire de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ardon, et plus spécifiquement le règlement écrit, pour s'adapter aux prospects qui travaillent sur la zone de Limère;

Considérant que le projet de cette modification du PLU d'Ardon n'est pas de nature à :

- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Réduire une zone naturelle, une zone agricole, un espace boisé classé,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;

Considérant que les dynamiques de développement du secteur de Limère nécessitent de modifier le règlement écrit du PLU d'Ardon ;

Considérant que les évolutions envisagées pour le PLU d'Ardon entrent dans le champ de la procédure de modification de droit commun ;

ARRÊTE

Article 1er

En application des dispositions des articles L.153-36 et suivant, et des articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification de droit commun du PLU d'Ardon est engagée.

Article 2

Le projet porte sur la modification du règlement écrit de la zone UDz :

- Ajout de la sous-destination « hébergement » parmi les occupations du sol autorisées sous condition dans la zone ;
- Ajout de règles concernant le stationnement pour la sous-destination « hébergement »

Article 3

Le dossier sera transmis pour avis à Mme la Préfète ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, en application de l'article L.153-40 du même code.

Article 4

Un arrêté du Président de la Communauté de communes des Portes de Sologne interviendra pour définir les modalités d'organisation de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

Article 5

Une copie du présent arrêté est adressée à Mme la Préfète.

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la Communauté de communes des Portes de Sologne et à la mairie d'Ardon. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera en outre publié dans le recueil des actes administratifs.

Fait à La Ferté-Saint-Aubin, le 08.06.2022

Le Président



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLÉANS

03/05/2023

N° E23000071 /45

le président du tribunal administratif

Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 28/04/2023, la lettre par laquelle le président de la Communauté de Communes des Portes de Sologne demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

le projet de modification de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune d'ARDON présenté par la Communauté de Communes des Portes de Sologne (Loiret) ;

Vu la décision en date du 15 octobre 2020 par laquelle le président du tribunal a délégué à Mme Anne LEFEBVRE-SOPPELSA, le pouvoir de désigner les commissaires enquêteurs pour les enquêtes publiques ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

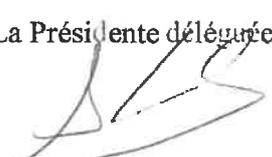
DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Guy SCHNOERING est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au président de la Communauté de Communes des Portes de Sologne et à Monsieur Guy SCHNOERING.

La Présidente déléguée,


Anne LEFEBVRE-SOPPELSA

**ARRETE N°05-2023 PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE LIEE A LA
MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU D'ARDON**

Le Président de la Communauté de Communes des Portes de Sologne,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-19 et R.153-8 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants ;

Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Vu les articles 7 et 21 du décret modifié n°85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Vu le décret n° 2001-2018 du 29 décembre 2011 relatif à la réforme des enquêtes publiques ;

Vu l'ordonnance du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

Vu l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable, ainsi que des déclarations d'intention prévus par le Code de l'Environnement ;

Vu la délibération du conseil communautaire des Portes de Sologne en date du 20 mars 2018 approuvant le PLU de la commune d'Ardon ;

Vu l'arrêté du Président de la Communauté de Communes des Portes de Sologne en date du 8 juin 2022 engageant la procédure de modification de droit commun du PLU d'Ardon ;

Vu les avis des différentes personnes publiques associées;

Vu la décision de la MRAe en date du 30 juin 2023 de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification du règlement du PLU d'Ardon ;

Vu la décision n°E23000071/45 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, en date du 03/05/2023, portant désignation de Monsieur Guy SCHNOERING, en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique de la modification de droit commun du PLU d'Ardon ;

Vu les pièces du dossier de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme soumises à l'enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1er - OBJET, DATE ET SIEGE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Il sera procédé à une enquête publique unique sur le projet de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ardon pour une durée de 31 jours, du 30 août 2023 à 09 heures, au 29 septembre 2023 à 17h00 heures.

Le siège de l'enquête publique est établi au siège de la Communauté de Communes des Portes de Sologne – Hôtel de ville de La Ferté-Saint-Aubin – Place Charles de Gaulles - 45240.

Article 2 - MAÎTRES D'OUVRAGE, AUTORITÉS COMPÉTENTES ET PERSONNES RESPONSABLES AUPRÈS DESQUELLES LE PUBLIC POURRA DEMANDER DES INFORMATIONS

La personne publique responsable du Plan Local d'Urbanisme d'Ardon soumis à l'enquête publique est :

Mr le Président de la Communauté de Communes des Portes de Sologne,
Place Charles de Gaulles
45240 La Ferté-Saint-Aubin

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès du service urbanisme de la Communauté de Communes des Portes de Sologne :

12, allée de la Chavannerie
45240 – La Ferté-Saint-Aubin

02-38-61-93-80 ou ccpsurbanisme@ccportesdesologne.fr

Article 3 - INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

La Mission Régionale d'Autorité environnementale a été consultée pour examen au cas par cas. Il a été décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale ladite modification du PLU d'Ardon.

Article 4 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision n°E23000071/45 en date du 03/05/2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Monsieur Guy SCHNOERING, en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique de la modification de droit commun du PLU d'Ardon ;

Article 5 - PUBLICITE DE L'AVIS D'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

La publicité de l'enquête publique, répondant aux dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'Environnement, sera réalisée par avis d'information au public :

- Publié en caractères apparents dans deux journaux locaux diffusés dans le département, quinze (15) jours au moins avant le début de l'enquête et dans les huit (8) premiers jours de celle-ci ;
- Affiché, selon les caractéristiques et dimensions fixées par les textes réglementaires, quinze (15) jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci :
 - o Au siège de la Communauté de Communes des Portes de Sologne ;
 - o A la mairie d'Ardon.
- Publié, quinze jours (15) au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur le site internet de la Communauté de Communes des Portes de Sologne : <https://www.ccportesdesologne.fr/> et sur le site internet de la commune d'Ardon : <https://www.ardon45.fr/>

La publicité de l'avis d'information au public fera également l'objet d'affichages complémentaires en divers lieux publics de la commune concernée, et sera portée à la connaissance de la population par divers procédés d'information et de communication mis en œuvre par la Communauté de Communes des Portes de Sologne et par ses communes membres.

Article 6 – CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

L'enquête publique sera réalisée à la fois sous forme dématérialisée (dossiers) et par supports physiques (dossiers et registres en format papier).

6.1 - Le dossier numérique d'enquête publique pourra être consulté :

- Depuis le site internet : <https://www.ccportesdesologne.fr/>
- Sur un poste informatique de consultation en accès libre par le public, localisé au siège de la Communauté de Communes des Portes de Sologne, durant la période d'ouverture au public dudit siège pendant toute la durée de l'enquête publique.

6.2 – Le dossier d'enquête publique sur support papier pourra être consulté :

- Par le public sur les lieux de l'enquête publique listés dans le tableau de l'article 13 du présent arrêté, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture habituels au public mentionnés dans ledit tableau, hors fermetures exceptionnelles.

Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir copie de tout ou partie de chaque dossier d'enquête auprès de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Portes de Sologne.

Les courriers sont à adresser à :

Mr le Président de la Communauté de Communes des Portes de Sologne,
Place Charles de Gaulles
45240 La Ferté-Saint-Aubin

Article 7 - PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions lors de permanences aux lieux, jours et heures de permanences mentionnés dans le tableau de l'article 13 du présent arrêté.

Article 8 - RECUEIL DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- **Par courrier électronique**, depuis le premier jour de l'enquête à 09h00 et jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00, en adressant ses observations à l'adresse mail suivante : ccpsurbanisme@ccportesdesologne.fr
- **Sur les registres d'enquête** à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, qui seront disponibles durant la durée de l'enquête sur les lieux mentionnés dans le tableau de l'article 13 du présent arrêté, aux jours et heures d'ouverture habituels au public mentionné dans ledit tableau, hors fermetures exceptionnelles.
- **Par courrier reçu par voie postale** entre le premier et le dernier jour de l'enquête à :

Monsieur le Commissaire Enquêteur en charge de l'enquête publique de
la modification de droit commun du PLU d'Ardon,
Communauté de Communes des Portes de Sologne
Place Charles de Gaulles
45240 La Ferté-Saint-Aubin

- **Lors des permanences du commissaire enquêteur** mentionnées dans le tableau de l'article 13 du présent arrêté.

Article 9 - CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront transmis sans délai au Commissaire enquêteur qui les clôturera.

Dans le délai de huit (8) jours suivant la fin de l'enquête, le Commissaire enquêteur communiquera à la Communauté de Communes des Portes de Sologne les observations consignées dans un procès-verbal de synthèse. La Communauté de Communes des Portes de Sologne disposera alors d'un délai de quinze (15) jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 10 - RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Commissaire enquêteur établira un rapport unique relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies.

Il consignera ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet de PLU.

Ce document sera produit dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le Commissaire enquêteur remettra le rapport et les conclusions motivées à Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Portes de Sologne et en transmettra une copie à Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

Article 11 - CONSULTATION PAR LE PUBLIC DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la remise du rapport et des conclusions par la commission d'enquête :

- A la Communauté de Communes des Portes de Sologne,
- A la mairie d'Ardon
- A la Préfecture du Loiret.

La Communauté de Communes des Portes de Sologne publiera le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur pendant le délai d'un an à compter de leur remise sur les sites internet : <https://www.ccportesdesologne.fr/>.

Article 12 - DECISION POUVANT ÊTRE ADOPTEE AU TERME DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification de droit commun du PLU d'Ardon, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public ainsi que du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Portes de Sologne.

Article 13 - LISTE DES SITES D'ACCUEIL DU PUBLIC PENDANT LA DUREE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET DES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR MENTIONNES AUX ARTICLES 6, 7 ET 8

Les lieux dans lesquels le public pourra consulter le dossier d'enquête et accéder aux registres de concertation, pendant la durée de l'enquête, ainsi que les dates des permanences du commissaire enquêteur, sont indiqués dans le tableau ci-après :

SITES	ADRESSES DES LIEUX D'ENQUETE PUBLIQUE	JOURS ET HEURES D'OUVERTURE DES LIEUX D'ACCES A L'ENQUETE PUBLIQUE	DATES ET HORAIRES DES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	
			Dates	Heures
Siège de la Communauté de Communes	Hotel de Ville de La Ferté-Saint-Aubin Place Charles de Gaulles	Lundi, Mercredi et Vendredi de 9h00 à 11h45 et de 13h30 à 17h15 Mardi, Jeudi et Samedi de 9h00 à 11h45	29 septembre 2023	14h00 à 17h00
Service urbanisme de la Communauté de Communes	12 Allée de la Chavannerie – 45240 – La Ferté-Saint-Aubin	Lundi au Vendredi de 9h00 à 12h00	-	-
Mairie d'Ardon	121 route de Marcilly en Villette 45160 Ardon	Ouvert de 9h00 à 12h00 du lundi au vendredi	5 septembre 2023	9h00 à 12h00
Mairie d'Ardon	121 route de Marcilly en Villette 45160 Ardon	Ouvert de 9h00 à 12h00 du lundi au vendredi	21 septembre 2023	14h00 à 17h00

Article 14 - EXECUTION DU PRESENT ARRETE

Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Portes de Sologne, Monsieur le Maire d'Ardon et le Commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 15 - TRANSMISSION DU PRESENT ARRETE

Une copie du présent arrêté sera notifiée à :

- M. le Préfet de région Centre-Val de Loire,
- M. le Préfet du Loiret,
- M. le Président du Tribunal Administratif d'Orléans,
- M. le Commissaire Enquêteur,
- Mesdames et Messieurs les Maires de la Communauté de Communes des Portes de Sologne

Il sera publié au recueil des actes administratifs de la Communauté de Communes des Portes de Sologne.

Le Président :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;
- Que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Fait à La Ferté-Saint-Aubin, le 24/07/2023
Le Président de la CC des Portes de Sologne





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale
(MRAe) Centre-Val de Loire, après examen au cas par cas, sur
la modification du règlement du secteur UDz
du PLU d'Ardon (45)**

N°MRAe 2023-4167

Décision après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 30 juin 2023, en présence de

Christian le COZ, Corinne LARRUE et Jérôme PEYRAT

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 11 août 2020, du 21 septembre 2020, du 15 juin 2021, du 9 mars 2023 et du 2 mai 2023 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2023-4167 (y compris ses annexes) relative à la modification du règlement du secteur UDz du PLU d'Ardon (45), reçue le 26 avril 2023 ;

Vu la décision tacite, née le 26 juin 2023, soumettant à évaluation environnementale le document susmentionné ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 2 juin 2023 ;

Considérant que la modification du PLU d'Ardon consiste à rectifier le règlement écrit de la zone urbaine UDz, actuellement réservée à « *l'accueil d'activités et de services tertiaires et secondaires non polluants et non nuisants et aux équipements et services d'accompagnement de ces activités* », afin :

- d'autoriser les constructions à usage d'hébergement au sein de la ZAC du parc de Limère,
- de modifier les règles de stationnement, en prévoyant la création d'une place de stationnement pour trois hébergements ;

Décision délibérée de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4167 en date du 30 juin 2023

Modification du règlement du secteur UDz du PLU d'Ardon (45)

Considérant que le projet de modification du PLU est compatible avec les objectifs généraux du SCoT des Portes de Sologne qui identifie la ZAC du parc de Limère comme un site de développement stratégique aux portes d'Orléans Métropole dans le cadre « *d'un développement urbain mixte* » et vise la création de 200 logements dont une centaine à destination des seniors et des étudiants ;

Considérant que la modification du PLU n'est pas de nature à générer des incidences additionnelles sur l'environnement ou la santé humaine par rapport aux précédentes dispositions du PLU ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification du règlement du secteur UDz du PLU d'Ardon (45) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er}

La décision tacite, née le 26 juin 2023, soumettant à évaluation environnementale la modification du règlement du secteur UDz du PLU d'Ardon (45) présentée par la Communauté de communes des Portes de Sologne (45) est rapportée.

Article 2

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la modification du règlement du secteur UDz du PLU d'Ardon (45), présentée par la Communauté de communes des Portes de Sologne (45), n°2023-4167, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 3

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan local d'urbanisme est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 4

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de mise à disposition du public.

Fait à Orléans, le 30 juin 2023,

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,
son président



Christian Le COZ

Voies et délais de recours

Une décision soumettant un plan à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours gracieux préalable est obligatoire. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le Président de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire
DREAL Centre Val de Loire
5 avenue Buffon
CS96407
45064 ORLEANS CEDEX 2

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Décision délibérée de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4167 en date du 30 juin 2023

Modification du règlement du secteur UDz du PLU d'Ardon (45)

Le Président

**Communauté de Communes des
Portes de Sologne
Monsieur Jean-Paul ROCHE
Président
Place Charles De Gaulle BP 10049
45240 LA FERTE-SAINT-AUBIN**

Fleury-les-Aubrais, le 22 mai 2023

Vos réf. : Thibaud DESIRE
Dossier suivi par : Sylvie BOUCHETTE
Tél. : 02 38 77 77 09
E-mail : sylvie.bouchette@loiret.cci.fr
Nos réf. : PGO/ALBG/SBO

Objet : Modification du PLU d'Ardon

Monsieur le Président,

Par courrier en AR reçu le 26 avril 2023, vous m'avez communiqué pour avis le projet de modification du PLU de la commune d'Ardon.

Ce projet de modification du PLU porte sur la modification du règlement écrit de la zone UDz correspondant à un secteur du parc d'activité de Limère (ex-secteur de la ZAC intercommunale de Limère) qui se trouve respectivement sur les communes d'Ardon et de St Cyr en Val.

Après examen du dossier par mes services, la CCI du Loiret n'est pas favorable à la modification projetée pour les raisons principales suivantes :

- Cette modification est contraire à la vocation générale de la zone UDz qui est d'accueillir des activités et les constructions à usage d'habitation ne sont pas compatibles avec le caractère général de la zone UDz,
- Dans le règlement de ZAC, reporté dans le PLU, ce type d'occupation est réservé à la zone UCz et ces 3 sous-secteurs de zone UCza, UCzb et UCzc,
- Cette sous destination d'habitation va générer des flux supplémentaires, autres que ceux liés aux activités propres à la zone UDz, du fait que le Parc de Limère n'est pas un lieu de vie, ni un pôle de centralité, ni même un pôle de proximité.
D'autant plus que la zone UDz n'est pas desservie par les transports en commun, même si les réseaux de la Métropole sont proches,
- En termes de stratégie foncière, cette modification n'est pas souhaitable compte tenu de l'évolution de la réglementation avec l'impact de la loi Climat-Résilience et notamment de l'application du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et la raréfaction du foncier à vocation économique. Il serait préjudiciable de consommer les derniers sites disponibles pour y construire de « l'habitat », même de type résidences ou foyers qui peuvent s'insérer quasiment partout dans le tissu urbain, ce qui n'est pas le cas de l'activité économique.

Aussi, mes services restent à votre disposition pour échanger sur les sujets évoqués.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping initial 'P' followed by the name 'Gobinet' in a cursive script.

Philippe GOBINET

PJ : Note CCIL : observations et remarques

Modification du PLU d'Ardon – Observations de la Chambre de Commerce et d'industrie du Loiret

Objet de la modification :

Le projet de modification du PLU porte sur la modification du règlement écrit du PLU et concerne uniquement la zone UDz correspondant à un secteur du parc d'activité de Limère (ex-zone de la ZAC intercommunale de Limère) situé sur le territoire d'Ardon.

La commune d'Ardon souhaite modifier le règlement de la zone UDz afin de permettre la réalisation de structures d'hébergement qui ne sont pas autorisées dans cette zone et ajouter des règles de matière de stationnement correspondantes.

Contexte :

Le parc d'activité de Limère est un parc d'activité intercommunal créé dans le cadre d'une ZAC qui jouxte le Sud de la Métropole. Il est composé de 22 ha sur la commune d'Ardon et de 23 ha sur la commune de St Cyr en Val.

Remarques et observations

1) Selon le code de l'Urbanisme :

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, comprend les deux sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **logement** » qui recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- et la sous-destination « **hébergement** » qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. (maisons de retraite, les résidences universitaires, ...).

Ces 2 sous-destinations « d'habitation » sont interdites dans les parcs d'activité, exceptés :

- les logements de fonction/gardien, admis sous conditions d'être strictement nécessaires à la sécurité du site, accolé au bâtiment d'exploitation et d'être limité en surface.

« **Les hôtels** » et « **autres hébergements touristiques** » sont regroupés dans la destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et sont de ce fait, autorisés dans les zones d'activités commerciales et de services.

Aussi la classification par le code de l'urbanisme montre que la sous-destination « hébergement » est bien distincte des sous-destinations suivantes et à ne pas confondre, comme c'est le cas au 1^{er} paragraphe de la page 9 de la notice explicative :

- « **hôtels** » c'est-à-dire avec des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- et « **autres hébergements touristiques** » qui recouvre les constructions (autres que les hôtels), destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Les constructions à usage d'habitation ne sont pas une diversification des activités économiques comme indiqué page 9 de la notice explicative.

Les sous-destinations d'habitation ne sont pas autorisées pour des raisons de fonctionnement par rapport aux activités et par rapport aux nuisances susceptibles d'être engendrées par les activités elles-mêmes ou induites (Flux, trafic, nuisances sonores et autres...).

D'autant plus, que pour les mêmes raisons une règle supplémentaire a été ajoutée au fil du temps à l'article concernant « l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » dans les zones d'activités, afin d'éloigner les constructions d'activité des zones d'habitation.

Exemple de rédaction : Article – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modification du PLU d'Ardon – Observations de la Chambre de Commerce et d'industrie du Loiret

« Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est contigu à une zone d'habitation (ou d'occupation résidentielle), les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m minimum (en général), de la limite de zone. »

Par ailleurs, la proximité d'équipements publics métropolitains, ne justifie pas l'implantation de construction à usage d'habitation dans une zone réservée à l'activité. (cf page 8 de la notice explicative)

2) Le règlement et zonage de la ZAC de Limère

Dans le règlement du PLU qui reprend la réglementation de la ZAC, sont admis dans la zone UDz, sous condition d'intégration paysagère :

- Les constructions à usage de bureaux, activités de services, de recherche, d'enseignement et d'activités industrielles, sous réserve que les activités aient des nuisances ou un fonctionnement compatible avec le caractère général de la zone (les notions de gêne et de nuisance seront appréciées en fonction de l'environnement existant ou prévu).

Les constructions à usage d'hébergement autres qu'hôtelier, n'étaient pas autorisés dans cette zone, c'est pourquoi, le règlement et le zonage de la ZAC prévoyait l'accueil des structures d'hébergement dans d'autres zones, principalement dans la zone ZC devenue UCz dans le PLU ; *« destinée à la réalisation de constructions à usage d'habitation et aux constructions destinées à l'hébergement et à leurs équipements et services d'accompagnement ».*

3) En termes de desserte et de flux

Ces hébergements dans des résidences ou foyers avec service, telles que maisons de retraite ou résidences universitaires vont générer des flux supplémentaires, autres que ceux liés aux activités propres à la zone UDz et par extension au Parc de Limère, car ce n'est pas un lieu de vie, ni un pôle de centralité, ni même un pôle de proximité.

« La bonne desserte du secteur par les transports en commun », stipulée page 8, 11 et 12 de la notice explicative, est toute relative car la ligne de bus ne traverse pas la zone UDz.

Le parc de Limère n'est actuellement pas desservi par les transports collectifs de la Métropole, même s'ils sont proches, il faut faire environ :

- 29 mn à pied du terminus du tram A,
- 19 mn à pied du terminus de la ligne de bus n°1
- et 18 mn à pied du terminus de la ligne de bus n°40.

4) En termes de stratégie foncière

Compte tenu de l'évolution de la réglementation avec l'impact de la loi Climat-Résilience et notamment de l'application du ZAN et la raréfaction du foncier à vocation économique, il serait préjudiciable de consommer les derniers sites disponibles pour y construire de « l'habitat », même de type résidences ou foyers qui peuvent s'insérer quasiment partout dans le tissu urbain, ce qui n'est pas le cas de l'activité économique.

Remarque sur la compatibilité avec le PADD du PLU et le SCOT :

Page 11, il paraît difficile d'affirmer que cette modification va redynamiser la commune et assurer une mixité générationnelle alors que la zone UDz est localisée à l'opposé du centre bourg et des principales zones d'habitat d'Ardon (7km environ).

La ZAC de Limère n'étant pas à l'origine une ZAC à vocation d'habitat, il semble surprenant que le SCOT puisse envisager la programmation de 200 logements sur le secteur de Limère. Ce qui sous-entendrait que le Parc de Limère a changé de vocation principale ?

Observation sur la forme :

Page 9 de la notice explicative, l'extrait de plan de la UDz est incomplet. Il ne montre pas la totalité de la zone concernée, notamment l'extrémité sud.

Conclusion :

La Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret émet un **avis défavorable** sur ce projet de modification, afin de réserver le foncier disponible dans Parc de Limère pour l'accueil d'activités économiques.

L.



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**
CENTRE-VAL DE LOIRE
LOIRET

1/28
Sgpe Y Roche
11/1
2023

Arrivé: 2023.04532	N. PIERRE	
PLU ARDON		
Reçu: 17/05/2023	.../PDGDT/DAD	
Rep : 06/06/2023	... CCCPS/DGS	
...DT/DADT - T. D	- V. V	

Monsieur Jean-Paul ROCHE
Président
Communauté de Communes des Portes de Sologne
Place Charles de Gaulle
BP 49
45240 LA FERTE SAINT AUBIN

DIRECTION ENTREPRISES ET TERRITOIRES
Nos réf. : 2023.05.08
Affaire suivie par Stéphane CADEAU
Tél : 02.38.62.99.93 / scadeau@cma-cvl.fr
Objet : PLU d'Ardon

Orléans, le 04/05/2023

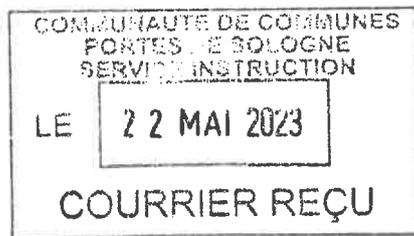
Monsieur le Président,

Vous souhaitez autoriser, dans votre document d'urbanisme, des structures d'hébergement sur la zone d'activité de Limère et sollicitez mon avis en qualité de personne publique associée.

Vous citez notamment des résidences pour séniors ou des étudiants. Ces projets permettraient de créer un tissu intergénérationnel. Au regard de l'emplacement, j'attire également votre attention sur l'opportunité de créer des logements pour des travailleurs temporaires, comme des CDD, ou pour des apprentis. Ces derniers, du fait de leur âge, ne sont pas forcément véhiculés et doivent bénéficier d'un lieu de résidence pour leurs périodes d'apprentissage en entreprise.

J'en profite pour porter à votre connaissance le fait qu'Ardon regroupe 21 entreprises artisanales. Les entreprises artisanales sont présentes dans toutes nos communes et contribuent à la qualité de vie par les services qu'ils apportent au quotidien.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma haute considération.



Aline MERIAU,
Présidente



CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT CENTRE-VAL DE LOIRE

CMA Loiret

28 rue du Faubourg de Bourgogne CS 22249 - 45012 Orléans Cedex 1 - 02 38 68 08 68

www.cma45.fr - accueil@cma-loiret.fr

- www.artisanat.fr

Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020

RE: Modification droit commun_PLU Ardon_Consultation PPA



SCoT Forêt Orléans Loire Sologne <scot@petrforetorleans.fr>
13/07/2023 16:55

À : Thibaud Desire

Bonjour,

Excusez-moi le long délai de réponse.

Après lecture des documents, nous n'avons aucune remarque à formuler au sujet de la modification du PLU de Ardon,

Bien cordialement,

Angelina TESSIER

Chargée de mission SCoT – COT ENR
PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne
2ème étage de la Mairie de Jargeau
Place du Grand Cloître 45150 JARGEAU
Tél. 02 38 46 84 40
Absente les vendredis

Site : foretorleans-loire-sologne.fr



PETR
Forêt d'Orléans
Loire - Sologne



CoT EnR
des territoires ruraux
de l'Orléanais

AVIS CD45

From: DESIR-SOLVAR Florence <florence.desir-solvar@loiret.fr>
To: "contact@ccportesdesologne.fr" <contact@ccportesdesologne.fr>, "t.desire@ccportesdesologne.fr" <t.desire@ccportesdesologne.fr>
Date: Wed, 24 May 2023 08:43:54 +0000
Subject: Modification PLU d'Ardon avis Département du Loiret

Bonjour,

Par courrier du 15 avril 2023 vous avez communiqué le projet de modification du PLU d'Ardon avant enquête publique se déroulant début juin. Ce projet a fait l'objet d'un examen par les services départementaux.

Il ressort de cette étude que la zone UDZ est empruntée par les RD 2020 et 326.

La ligne Hébergement est dédiée aux résidences seniors ainsi qu'aux résidences étudiantes donc 1 place pour 3 chambres paraît insuffisant afin d'éviter tout stationnement sauvage sur les voiries départementales ou communales.

Les étudiants laisseront leurs véhicules sur les parkings des hébergements la semaine pour se rendre aux écoles en transport en commun.

Tels sont les remarques que la Direction des Infrastructures (contact à toutes fins utiles : Jérôme PRE – référent domaine public - jerome.pre@loiret.fr – tél 06.45.94.18.34)

Pour mémoire :

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

Modification de droit commun
du PLU d'Ardon

11

 **Depart de Calvados**

Cordialement,

Florence DESIR-SOLVAR
Responsable de la Mission Politique du Domaine Public
Direction des Infrastructures-Service Gestion des Routes
Ligne fixe : 02 38 25 48 78
Mobile : 06 40 42 13 36

 Département du Loiret - 45945 Orléans
Centre de contact : 02 38 25 45 45 - www.loiret.fr

 Terra Ardenne

