

COMMUNE DE SERMAISE
COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL
27 JANVIER 2016

Nombre de Conseillers en exercice : 19

Présents : 14

L'an deux mil seize, le vingt-sept janvier à 20 h 30

Le Conseil Municipal de la Commune de SERMAISE, étant assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la Présidence de Monsieur Pascal JAVOURET

Date de convocation : le 21 décembre 2015.

Étaient présents : Pascal JAVOURET, Valérie LACOSTE, Jean-Louis RINGUEDÉ, Jacqueline BESSE, Jean VERGNAUD, Monique BEAUMONT., Jean-Pierre GRANJEAN, Claude DELAFRAYE, Blandine BELPECHE, Sylvain LARQUETOU, Philippe HELY, Magali HAUTEFEUILLE, Franck CHEVALLIER, Dominique POUILLIER.,

Absents excusés : Nicole DARTEVELLE, Jérôme SUYS.

Absents : Nathalie POCHE, Isabelle DAVIOT, Jean-François MILARD,

Secrétaire de Séance :

Il a été procédé selon l'article L2121.15 du code général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire au sein du Conseil Municipal ; Magali HAUTEFEUILLE, ayant obtenu la majorité des suffrages a été désignée pour remplir ces fonctions.

DÉBAT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD).

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L123-1, L123-9 et L123-18,

M. le Maire rappelle que le Conseil Municipal a prescrit la révision du POS et sa transformation en PLU le 19 janvier 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 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 ;
- Arrête 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.
- Fixe l'économie générale du PLU et exprime donc l'intérêt général. **Il ne s'agit plus d'un document juridique opposable aux tiers depuis la loi URBANISME ET HABITAT du 2 juillet 2003.**

Il est une pièce indispensable du dossier final, dont la réalisation est préalable au projet de PLU et qui doit justifier le plan de zonage et le règlement d'urbanisme, par des enjeux de développement et des orientations d'aménagements.

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.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal de débattre de ces orientations générales ainsi que des objectifs de la mise en révision.

M. le Maire expose alors le PADD.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est en quelque sorte la « clef de voûte » du PLU.

Le PADD a trois rôles :

- présenter de façon claire et synthétique le projet d'aménagement et d'urbanisme que la commune a la volonté de poursuivre dans les années à venir sur son territoire ;
- servir de guide pour élaborer les règles d'urbanisme (plan de zonage et règlement) contenues dans le PLU ; En effet, ces dernières doivent être élaborées en cohérence avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme définies par le PADD ;
- constituer une référence pour gérer l'évolution future des règles d'urbanisme du PLU. Une procédure relativement simple, la modification, peut être mise en œuvre pour faire évoluer des dispositions réglementaires du PLU dès lors qu'elle n'a pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD. Dans le cas d'une remise en cause de l'économie générale du PADD, il est nécessaire d'engager une procédure de révision du PLU.

Le PADD est établi dans le respect des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme que les PLU doivent poursuivre, tels qu'ils sont définis aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, pour permettre d'assurer :

- l'**équilibre** entre développement urbain maîtrisé, renouvellement urbain et la protection des paysages, des espaces naturels ;
- la **diversité** des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en répondant aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics ;
- la **protection** de l'environnement et la prévention contre les risques et les nuisances.

L'élaboration du PLU est ainsi l'occasion, pour la commune, de mener une véritable réflexion sur la cohérence de son aménagement et le développement de son espace urbain.

Les mesures et les choix retenus pour établir le P.A.D.D. s'intègrent donc d'une part dans une politique urbaine locale à l'échelle du village et d'autre part, doivent poursuivre les objectifs nationaux mentionnés ci-dessus définis aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Ainsi la loi prévoit que le PADD fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant, en ce qui nous concerne, le Conseil Municipal.

Ce débat doit avoir lieu avant l'examen du PLU, au plus tard 2 mois avant.

Le PADD se doit d'être un document court et lisible, concis et le plus pédagogique possible.

Les orientations retenues sont les suivantes.

•Orientation n°1 : **Protéger et valoriser les patrimoines naturels bâtis et paysagers**

•Orientation n°2 : **Maitriser le développement de l'urbanisation et ses impacts**

Orientation n° 3 : **Pérenniser et développer les activités**

Orientation n° 4 : **Assurer une gestion cohérente des déplacements**

M. le Maire déclare le débat ouvert .

1° Grands indicateurs communaux

A) Démographie .

- Ralentissement de la croissance de population qui s'explique par une dégradation récente du solde migratoire.
- Vieillesse de la population qui s'accompagne de la diminution de la taille des ménages.
- Rythme de construction des logements neufs en diminution (4 à 6 par an).
- Le parc de résidences principales est composé de maisons individuelles (94,6 %) dont 86,7% ont 4 pièces ou plus.
- Le marché de l'ancien reste dynamique (malgré des prix de vente élevés) avec une diminution du nombre de résidences secondaires.

o **Monsieur Franck Chevalier** : Le nombre de logements vacants semble important ?

Réponse : Les chiffres proviennent du dernier recensement INSEE 2012 donc représentatif de la réalité. A noter qu'en 1999 il était enregistré 38 logements vacants.

⇒ **CONCLUSION**: Inadéquation entre l'offre de logement et la demande locale .

⇒ Comment enrayer ce phénomène ?

o En développant l'offre de logements.

o En diversifiant le parc de logement.

B) Economie ,

- Le tissu économique est essentiellement agricole avec en complément deux jardineries et quelques artisans.
- 9 actifs sur 10 travaillent dans d'autres communes.

C) Environnement et patrimoine bâti : Un cadre de vie de qualité grâce à ,

- des paysages variés, avec des espaces naturels remarquables dont certains sont classés (Espaces Naturels Sensibles des zones humides, ZNIEFF...).
- Un site inscrit dans le hameau de Blancheface.
- Un patrimoine bâti et architectural notoire.

2° Estimation des besoins en logements à l'horizon 2030

Il est précisé que les 2000 habitants mentionnés dans le document sont bien un seuil à ne pas dépasser et en aucun cas un objectif.

- Point mort ou les besoins de construire pour maintenir la population : Estimation : moins de 1 logement / an.

o **Monsieur Franck Chevalier** : Votre estimation repose sur la mutation de 5 résidences secondaires en résidences principales ?

Réponse : Oui c'est l'hypothèse retenue de 5 mutations sur toute la durée

- Les besoins complémentaires engendrant une croissance démographique maîtrisée : Estimation à 6 logements / an.

o **Monsieur Jean-louis Ringuedé** : Le total du besoin global théorique estimé doit être corrigé : La période doit être de 2016 à 2030 et le total d'environ 90 logements en plus à l'horizon 2030.

Réponse : Une correction sera apportée sur la présentation qui, en effet, indique 2030 alors que le document PADD, transmis à l'ensemble du Conseil Municipal, parle lui de l'horizon 2025/2030. L'objectif de logements reste donc bien de 80 à l'horizon 2025/2030, comme indiqué dans le PADD.

o **Monsieur Jean-Pierre Granjean** : Le calcul repose sur les nouveaux arrivants dans la commune avec un nombre moyen de 2,6 personnes par foyer. Ne prend on pas un risque de dépasser 2000 habitants si le nombre moyen est plus proche de 3,5 personnes ?

Réponse : 2,6 personnes est la moyenne actuelle que nous retenons car nous devons également tenir compte des desserments des ménages sur la population actuelle (départ des enfants). A noter que les hypothèses retenues nous conduisent à une population nettement inférieure au seuil de 2000 personnes

3^e Evaluation du potentiel de densification au sein des zones urbaines

- Il s'agit ici d'évaluer le potentiel de densification des zones urbaines telles que définies dans le POS actuel (Parcelle constructibles non construites, lots arrières Etc). **Nous ne sommes pas à ce stade dans une approche du futur zonage.**
- Il est appliqué un coefficient de rétention de 50 % pour déterminer le potentiel à retenir
- o **Monsieur Jean-Louis Ringuedé** . Emet des doutes sur le niveau du taux de rétention de 50 %

A) Chaque zone urbanisée est passée en revue

Les zones présentes sont actées (constructibles), décision prise lors des précédentes mandatures .

- **Le Bourg** , 24 unités localisées .
- o **Monsieur Franck Chevalier** . Concernant la rue de la grosse haie certaines parcelles ne sont pas identifiées en lot arrière. Pour quelle raison ?

Réponse . Concernant les lots arrières, ils ont été définis en fonctions des limites actuelles de la zone constructible de chaque parcelle.

- o **Monsieur Franck Chevalier** . Quel accès pour la parcelle en L située rue de Montdétour.

Réponse . L'accès est possible par le parking situé rue des écoles.

- **La Charpenterie** , 6 unités.
 - o **Précision** . La parcelle identifiée est hors de la Zone SEVESO 2.
 - **Blancheface** , 30 unités.
 - o **Monsieur Franck Chevalier** . Nous observons une zone identifiée alors qu'elle est cultivée.
- Réponse** . C'est exact mais les parcelles sont bien constructibles dans le POS actuel.
- o **Monsieur Jean Vergnaud** : Mr Vergnaud précise qu'actuellement et tant que le PLU n'est pas voté il n'y a plus de surface minimum pour construire si la parcelle initiale est supérieure à 1000 M2.
 - o **Monsieur le Maire** . Monsieur le Maire précise que après le débat sur le PADD de ce jour, il disposera d'un droit à sursoir pour toutes nouvelles demandes de permis et ce jusqu'à l'adoption du PLU. Ceci a pour objectif d'éviter des projets qui seraient en contradiction avec les objectifs clairement identifiés dans le PADD.
 - o **Monsieur Franck Chevalier** . La taxation des terrains constructibles non bâti est- elle prévue ?

Réponse . Ce sera une décision politique qui sera prise ultérieurement. Mr le maire rappelle qu'il est toujours possible de demander une dé-classification en terrain non constructible.

- **Le Mesnil** : 12 unités.
- **Montdétour** : 10 unités.

- **Monsieur Franck Chevalier** : Pour quelle raison la zone identifiée a-t-elle été modifiée par rapport au précédent document ?

Réponse : Le document présenté intègre des modifications suites à la réunion avec les Personnes publiques associées du jeudi 3 décembre 2015. Par conséquent des écarts avec le document présenté lors de cette réunion, sont le reflet de la prise en compte des remarques faites en séance. Dans le cas cité la zone était mal positionnée sur la carte en étant sur une mare.

- **Monfrix , 3 unités**
- Reste du territoire : Il n'a pas été identifié de zone sur les autres hameaux (La Bruyère Bellanger ...) Cependant il a été retenu 3 unités à titre de précaution
- Total : 88 unités identifiées soit 44 unités retenues (taux de rétention de 50 %)

B) Les préconisations du SDRIF

- La carte de destination générale des différentes parties du territoire est présentée
- Le secteur d'urbanisation préférentiel est situé autour du bourg (présence de la gare)
- Les espaces urbanisés à optimiser :
- Augmentation de la densité humaine de 10 %.
Densité actuelle 17,3 → prévision communale 19,3.
- Augmentation de la densité de l'habitat de 10 %.
En 2012 7,2 HA → prévision communale 8,06 HA.
- **Monsieur Jean-Pierre Granjean** : On nous demande de densifier les zones urbaines alors que nous avons des terres en jachère. Quelle est la logique ?
Réponse : Les services de l'état nous ont répondu sur ce point que toute extension de zones urbaines sur de l'espace agricole (même de mauvaise qualité) est inenvisageable
- **Monsieur Franck Chevalier** : La réponse inverse a été apportée à Roinville lors d'une réunion de même nature

C) Secteur retenu pour accueillir de développement de la commune

- **Monsieur le Maire** : Nous ne souhaitons pas de développement sur les hameaux pour des raisons techniques (réseau), de desserte et environnementales
- **Secteur dit de la pâture des joncs** entre la zone d'activité existante et les premières habitations du bourg → 25 à 35 logements sur 1,4 HA en proximité immédiate de la gare
- La présence de la gare est un atout important pour la commune.

Afin de répondre aux besoins de la population en termes d'habitat, la municipalité souhaite développer le secteur de la Pâture des Joncs en proposant *un aménagement global à vocation mixte*, affirmant ainsi dans le tissu urbain cette infrastructure comme une polarité incontournable dans la structure du territoire. Le parcours résidentiel sera favorisé

Un aménagement sécurisé et fonctionnel sur la RD 116 sera aménagé, en accord avec les services du Conseil Départemental.

Monsieur Franck Chevalier ; N'est-il pas nécessaire de faire une étude d'entrée de ville ?

Réponse : oui cette étude devra être réalisée dans le cadre du PLU.

3° Objectifs du PADD

A) Protéger et valoriser les patrimoines naturels bâtis et paysagers

- Préserver l'identité agricole
- Préserver et valoriser les milieux naturels
- **Monsieur Jean-pierre Granjean** , quel est le rôle de l'ONF sur les massifs classés privés ?
Réponse : L'ONF n'a pas de rôle sur les parcelles privées, mais il y a une interdiction de déboisement sur l'ensemble des parcelles classées.
- Préserver les paysages
- Préserver les espaces remarquables
- Préserver le maintien de la biodiversité
- Préserver le patrimoine bâti
- **Mme Valérie Lacoste** précise. Il est prévu d'aménager une zone pour les jeunes adolescents de la commune dans le prolongement du parking de la mairie

B) Maitriser le développement de l'urbanisation et ses impacts

Maitriser l'évolution urbaine

- Densification des dents creuses (environ 40 logements) : Des orientations d'aménagement et de programmations seront mises en place sur plusieurs secteurs du territoire
- Valorisation du secteur dit de la pâture des joncs entre la zone d'activités existante et les premières habitations du bourg (entre 25 et 35 logements)
- Maîtrise du développement des hameaux et interdiction du mitage des espaces naturels

Répondre aux besoins de la population

- Diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune : Réalisation d'un large éventail d'habitation notamment de petite taille sur le secteur de la pâture des joncs afin de répondre aux besoins intergénérationnels

- o **Monsieur Jean-Pierre Granjean** : Quelle surface de VRD ?

Réponse : 20 à 25 %

Favoriser une politique de développement durable

- o **Monsieur Jean Pierre Granjean** : Quelles énergies renouvelables ?

Réponse : Solaire, éolien individuel. A noter que le grand éolien n'est pas envisagé mais que son implémentation n'est pas du ressort de la commune

- o **Monsieur Claude Delafraie** : la gestion des déchets est de responsabilité du syndicat

Réponse : Oui mais il nous appartient d'animer la commune sur ce point et de définir le secteur d'implantation des conteneurs dans le cadre du PLU

Informé sur la portée des risques et nuisances

- o **Monsieur Jean Pierre Granjean** : Est-il prévu de demander des études de sol ?

Réponse : Oui c'est déjà le cas pour les nouveaux projets

- o **Madame Magali HAUTEFEUILLE** : Doit-on préciser que les nuisances liées à l'activité agricole ne sont pas réprimendables ?

Réponse : Non pas dans le cadre du PADD

C) Pérenniser et développer les activités

Pérenniser les activités agricoles

Conforter les secteurs d'activité et favoriser l'implantation de services de proximité dans le village.

Améliorer la desserte en réseaux numériques.

D) Assurer une gestion cohérente des déplacements

Valoriser la gare et encourager l'utilisation des modes déplacement alternatifs à la voiture.

Réduire les nuisances liées aux trafics et assurer des déplacements sécurisés.

Poursuivre la politique de mise en valeur des « circulation douces.

Assurer une gestion cohérente des déplacements.

- o **Monsieur Jean-Pierre Granjean.** La notion de liaison douce me semble s'appliquer à des secteurs urbains ce qui n'est pas notre cas avec les différents hameaux
- o **Réponse** , Les liaisons douces sont nécessaires, notamment entre le bourg, les hameaux de la Charpenterie / Bellanger et la gare. D'autres actions peuvent être entreprises pour faciliter l'utilisation de vélos

Madame Valérie Lacoste précise qu'une réunion publique sera organisée au mois de mars pour présenter le PADD aux SARMATES.

Considérant que la présente délibération n'est pas soumise au vote,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir débattu ,

PREND ACTE de la tenue ce jour, en séance, du débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD. (document support relatif au débat sur les orientations générales du PADD au sein du Conseil Municipal du 27 janvier 2016.)

La délibération sera transmise à Monsieur Le Préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. Fait et délibéré les jour, mois et an que susdit.

La séance est levée à 22h43

Commune de SERMAISE- 280 Avenue Paul Blot – 91530 SERMAISE

Tél , 01 64 59 82 27 - Fax , 01 60 81 07 08 - mail . secretariat.general.sermaise@orange.fr