

Délibération n°2025-026 du conseil municipal du 24 avril 2025 relative au débat sur les orientations générales du PADD
Annexe 1 : Transcription des débats

Le présent compte-rendu se veut synthétique et reprend les échanges de ce jour sans être exhaustif de tous les propos tenus.

Monsieur Frédéric MURA explique qu'il s'agit de la 1^{ère} phase du Plan Local d'Urbanisme (PLU), c'est un débat. Et si le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est entériné, il est possible de mettre un sursis à statuer sur des projets problématiques jusqu'à la fin du PLU, avant l'adoption du PLU. On espère pouvoir le finir avant la fin du mandat. Le PLU est établi pour 10 ans.

Axe 1 : 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 :

-Consolider le projet de Fay-aux-Loges à l'échelle humaine :

Il y avait un projet de résidence seniors avec France Loire vers l'école maternelle qui n'a pas pu aboutir car France Loire n'a pas réussi à trouver un accord avec le propriétaire.

L'extension de l'école est à l'étude car il y a 400 à 450 habitants en plus et notamment des jeunes couples et il faut adapter des équipements comme la garderie périscolaire. C'est pour cela qu'il y a une extension pour accueillir les maternelles à la Maison des Loges (garderie périscolaire).

Permettre l'augmentation de la population et maintenir le tissu associatif.

-Protéger les continuités écologiques essentielles à la neutralité carbone :

Les fouilles archéologiques de la ZAC des Loges ont permis de mettre à jour un site archéozoologique et archéologique à la Loge Cagnet.

-Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers :

Il faut éviter les zones d'extension urbaines vers les espaces agricoles mais certaines vieilles fermes ont été réhabilitées et sont devenues des zones habitées. On veut également protéger les fonds de jardin au bord du canal, les potagers, les parcs, mais aussi les exploitations agricoles comme la ferme CORDIER qui se situe en plein centre-ville. Toutes les terres situées entre Carrefour Contact et la ferme avaient été classées en zone AU (à urbaniser) en 2000. Mais elles ont été retirées lors du précédent PLU et cela sera maintenu. Il faut préserver les espaces agricoles du mitage.

- Permettre et conforter la remise en état des continuités écologiques

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine local :

Dans le règlement du PLU, il y a toute une partie sur les éléments remarquables de la commune.

-Réinvestir les sols artificialisés

Nous allons continuer la densification de certains hameaux, comme par exemple, le hameau de Nestin, Chemin de la They, au Vendredi ou sur la route de Sully. La division de terrains par exemple, dans ces zones, doit permettre une certaine densification, sans consommation de terre.

Axe 2 : 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 :

-Agir pour le renouvellement diversifié de la population et des logements dans le respect des fonctions rurales et urbaines

Monsieur Frédéric MURA précise qu'il faut arrêter de faire grandir la population, maîtriser l'évolution, pour maîtriser l'équilibre entre la population des jeunes et la population des seniors. Les déséquilibres entraînent des problèmes, avec l'augmentation des prix des terrains qui empêche les familles à faibles

revenus de s'installer. Plus le territoire est équilibré mieux il se porte. C'est ce qui avait été imaginé avec le projet intergénérationnel et humain des Bourrassières et la résidence seniors.

-Maîtriser les déplacements et favoriser les communications

Deux projets de voies douces sont en cours d'étude, il faut préserver les entrées de ville.

-Maintenir le dynamisme local et le tissu économique générateur d'emplois

Dans le PLU, on propose de sacrifier 8 ou 9 ha de zones humides dans la ZAC des Loges plutôt que d'étendre la zone d'activité car il faudrait compenser par 3 si on devait détruire des zones humides. On souhaite également interdire le changement de destination des commerces. Par exemple, pour la boulangerie de la place Simone Veil, une demande de transformation en logement a été faite et refusée. Idem, pour le projet de station de lavage en face de Carrefour qui a aussi été refusée.

Les projets touristiques doivent être fléchés dans le PLU et permettre de développer l'agritourisme.

Toutes les maisons isolées sont actuellement pastillées avec des extensions possibles. Si on ne mentionnait pas cette phrase, toutes les maisons seraient bloquées et ne pourraient pas faire d'extension.

Certaines installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), comme la ferme CORDIER, la station d'épuration, l'entreprise ALAINE, sont protégées. Il n'y a pas d'ICPE autour des autres fermes.

II : Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

M. le Maire explique que la consommation des espaces naturels en 10 ans est de 72.2 ha. A l'horizon 2030, elle devrait être de 36.1 ha soit une réduction de 50%. L'objectif est d'atteindre la zéro artificialisation nette des sols d'ici 2050. Le scénario retenu est d'environ 4 268 personnes d'ici 15 ans soit + 457 habitants (195 ménages). On n'a pas atteint les 4 000 habitants qui étaient prévus pour 2023, même si on en est proche (3 950 en 2025). La capacité de construction encore disponible dans les espaces déjà urbanisés s'élève à 3.1 ha c'est-à-dire un potentiel théorique de 43 logements. Les friches doivent être reconverties comme celle de la SNCF. Beaucoup de friches ont déjà été reconverties comme la Binoche, les Abeilles, l'ancienne station d'épuration. 7.3 ha sont prévus pour des projets liés à l'habitat et aux équipements publics. Concernant le développement économique, la commune propose d'inscrire 8.65 ha en face de l'entreprise Orangina pour le maintien des activités économiques et l'accueil de nouvelles entreprises. Il est prévu d'urbaniser 1.23 ha situés rue de la Verrerie, secteur classé en 2AU, cela implique qu'il faut un projet conforme au futur PLU. Ce qui représente un total habitable de 5.9 ha et 8.65 ha pour la ZAE pour un potentiel de 36 ha.

Après cette présentation, le débat commence :

Monsieur Bruno Godet demande si l'inventaire de biodiversité a été pris en compte ?

Monsieur Frédéric MURA répond par l'affirmative.

Monsieur Bruno Godet demande si sur la zone d'extension prévue dans le secteur des Bourrassières, au long du chemin, si des maisons seront construites. Il y a beaucoup de faunes, et il faudrait que les animaux puissent circuler et aller vers les parcelles agricoles.

Monsieur Frédéric MURA précise qu'il n'y a rien de significatif dans les rapports déjà réalisés par l'Institut d'Ecologie Appliquée-qui est en train de finir l'étude dans ce secteur.

Monsieur Bruno Godet propose de préserver une zone verte pour permettre la circulation de tous les animaux dans la commune, sinon on sait que la faune va s'en aller. Qu'en sera-t-il dans 30 ans ? Il faut préserver cette zone verte.

Monsieur Frédéric MURA précise que la loi Climat et Résilience demande de développer des îlots de fraîcheur et en même temps de densifier les centres villes, ce qui est difficilement compatible.

Monsieur Bruno Godet indique que la zone des Bourrassières n'a pas de sens écologique car cela va gêner les habitants et les animaux.

Monsieur Frédéric MURA répond que toutes les propositions vont être revues par les Personnes Publiques Associées (PPA).

Monsieur Bruno Godet souhaite que l'Inventaire de Biodiversité Communale (IBC) soit cité dans le PLU.

Monsieur Frédéric MURA précise qu'aucune préconisation ou aucune action prévue dans l'IBC n'a été réalisée à ce jour.

Monsieur Bruno Godet indique que la principale préconisation était de laisser la forêt tranquille.

Monsieur Frédéric MURA demande ce qui est mieux : laisser les gens partir s'installer en forêt d'Orléans, dans des zones plus sauvages et embêter les animaux ou profiter d'un aménagement proche de la zone urbanisée.

Monsieur Bruno Godet dit que de plus en plus, dans toutes les communes, on grignote sur la forêt.

Monsieur Frédéric MURA répond que la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) prévue d'ici 2050 est là pour cela.

Monsieur Bruno Godet précise qu'il y a déjà des dérogations.

Monsieur Frédéric MURA précise que 36 ha pourraient être consommés et seuls 15 ha seront utilisés. Dans la loi Climat et Résilience, ceux qui sont vertueux et ont peu consommés sont pénalisés avec 50%. Sur 36 ha, on propose 15 ha dont 9 ha pour l'économie. On est dans quelque chose d'extra vertueux, on fait un effort énorme de maîtrise de la consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) limitée à 6 ha. Mais j'entends que la zone des Bourrassières est discutable.

Monsieur Bruno Godet rappelle que si on veut protéger la biodiversité, c'est très important pour lutter contre le dérèglement climatique.

Monsieur Frédéric MURA lui dit qu'il oppose toujours la biodiversité à l'humain. On passe de 72 ha à 15 ha sur 10 ans.

Monsieur Bruno Godet précise que si Fay est attractif, c'est parce que nous avons des zones vertes, de la forêt, le canal mais dans 30 ans, est-ce que cela sera toujours le cas.

Madame Anne BOUQUIER demande où l'on va mettre cette extension si on ne la met pas aux Bourrassières ?

Monsieur Frédéric MURA indique que nous sommes entourés de zones agricoles et de forêt. Avec le travail de concentration de l'empreinte urbaine, si nous voulons que la commune se développe un peu, nous n'avons pas vraiment le choix : bois ou zone agricole.

Monsieur Jean-Philippe LECOINTE demande quel est le pourcentage de logements vacants ?

Monsieur HUET lui répond qu'il n'y a qu'entre 11 et 15 logements vacants.

Monsieur Frédéric MURA précise que lorsque l'on a des permis d'aménager, les maisons en constructions sont considérées comme des logements vacants !!! Il y a aussi une maison à côté du cimetière qui paraît abandonnée, mais les propriétaires paient des impôts.

Monsieur Philippe BAUMY propose de prolonger la zone d'extension au long du chemin de Reully, pour qu'elle rejoigne la zone d'extension de la rue Jean Parer.

Monsieur Frédéric MURA dit que cette proposition va être étudiée pour remplacer la zone des Bourrassières.

Monsieur Hervé LHOMME propose aussi de garder la zone des Bourrassières mais de la réduire.

Madame Marianne HUREL propose d'étudier une extension de l'autre côté de la voie SNCF.

Monsieur Frédéric MURA explique que sur la route de Trainou, la défense incendie est insuffisante, et qu'il faudra renforcer l'eau et l'électricité. L'extension du côté de la rue des Acacias va également être étudiée.

Le débat prend fin à 21h30.