



COMPTE RENDU

réunion du Conseil municipal

du 22 septembre 2022

Etaient présents : Mesdames Angot, Bianchin, Brugière, Gabory, Legeas, Messieurs, Alizon, Morlat, Mothu, Triquet

Absent excusé : M. Terrasse, donnant pouvoir à Frédéric Morlat

Absent : Aucun

Secrétaire de séance : Mme Legeas

Le conseil municipal débute à 20h00.

Le prochain conseil aura comme secrétaire de séance M. Terrasse

Monsieur le maire rappelle le procès-verbal de la séance du 19 juillet 2022.
Le conseil adopte le procès-verbal.

Votants : 10

Pour : 10

Contre : 0

Abstention : 0

ORDRE DU JOUR

1. Programme Local de l'Habitat – Approbation du projet pour les années 2023 à 2028

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) (articles L302-1 et suivants, et R302-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation) est un document de planification porté par un établissement public de coopération intercommunale et rendu obligatoire pour les EPCI de plus de 50 000 habitants par la loi de 2004 sur les libertés et responsabilités locales. Ce document est obligatoire afin que la métropole soit délégataire des aides à la pierre.

Le PLH 4 est l'expression d'un projet territorial partagé par tous les acteurs locaux en matière d'habitat : communes, Etat, acteurs publics et privés, bailleurs sociaux, constructeurs, associations. Il fixe notamment des objectifs de production de logements sur une durée de 6 ans, en veillant à préciser la répartition des logements sociaux de manière équilibrée et diversifiée par commune.

Une importante concertation a été déployée pour l'élaboration du PLH n°4

- Un rendez-vous entre le Vice-Président à l'habitat et chaque Maire a initié la démarche, en nourrissant le bilan du PLH3 et démarrant la réflexion du PLH4
- Le comité de pilotage a rassemblé les services de l'Etat, des Maires et/ou leurs services, des acteurs du monde économique (Action Logement, CCI), l'Union sociale pour l'habitat, des associations chargées de l'accueil des habitants (Agence départementale d'information sur le logement ADIL-EIE, la Maison de l'Habitat, des associations d'aide à l'accès au logement).
- Trois séries d'ateliers de concertations thématiques ont été l'occasion d'enrichir le diagnostic, la rédaction des orientations stratégiques et des fiches action.
- Une réunion en présence de tous les maires le 31.01.2022 a confirmé les quatre orientations politiques et les grands principes de définition des objectifs chiffrés de production de logements y compris sociaux.
- Des travaux avec des membres du conseil de développement ont permis de compléter les approches.

Orléans métropole entend poursuivre cette démarche de concertation sur toute la durée de mise en œuvre du PLH 4, avec notamment des réunions thématiques mensuelles, rassemblant des représentants des communes et des acteurs de l'habitat selon une organisation qui reste à préciser.

La composition du projet de PLH 4

Le projet de PLH n°4 se compose de cinq parties :

1. Un diagnostic socio-démographique sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logement, de l'offre d'hébergement, ainsi que de l'offre foncière.
2. Un document d'orientation explicitant les choix politiques en matière d'habitat d'Orléans Métropole, précisant les stratégies à mettre en œuvre sur le territoire.
3. Un programme d'actions qui répond aux orientations précédemment formulées et détaillant les objectifs quantifiés de l'offre nouvelle, y compris de logements sociaux, répartie sur le territoire selon les exigences de la loi SRU, ainsi que de la réhabilitation du parc ancien dégradé. Ces actions devront être suivies et régulièrement évaluées.
4. Des fiches communales qui déclinent le programme d'actions à l'échelle municipale (une fiche par commune).
5. Le bilan du PLH précédent qui évalue l'efficacité des actions au regard des objectifs fixés et des résultats.

II – Le contenu du programme local de l'habitat n° 4

Le logement est, avec l'emploi, un des premiers sujets de préoccupation des habitants. Il est étroitement lié aux questions de développement économique, d'emploi, de pouvoir d'achat et de qualité de vie. L'ambition de ce nouveau PLH est de répondre à ces préoccupations en portant les

Affiché le 28 septembre 2022

enjeux de la transition écologique, de la mixité et de la dignité, de l'attractivité et de l'animation du territoire.

Leur définition s'est appuyée sur plusieurs analyses issues du bilan du PLH3, du diagnostic socio-démographique réalisé par l'agence d'urbanisme TOPOS et enrichi par les contributions des acteurs du territoire à l'occasion des ateliers de concertation.

II-1- Les enjeux identifiés dans le diagnostic

- Le parc existant de logements doit évoluer en lien avec les enjeux de la transition énergétique :
 - 54% des copropriétés ont été construites avant 1949 et risquent de se dégrader,
 - 11,7% des ménages sont en situation de précarité énergétique,
 - 35% des consommations d'énergie relèvent du secteur résidentiel,
 - 16% du parc de logements a une étiquette DPE égale ou supérieure à E.
- Un besoin persistant de logements neufs :
 - 90% des objectifs de production de logements sociaux atteints sur la Métropole,
 - Le taux de pression de la demande de logement social s'est accru passant de 2.5 en 2015 à 4.3 en 2020,
 - Le nombre de ménages vivant sous le seuil de pauvreté atteint 15.3%,
 - 23% de la population a plus de 60 ans et nécessitera un accompagnement dans l'adaptation de son logement,
 - 22% des actifs en emploi à Orléans Métropole résident en dehors de la métropole.

Une synthèse des éléments clés a été réalisée et figure dans le projet de programme local de l'habitat.

II-2- Les quatre orientations stratégiques

A l'issue de deux consultations des 14 et 21 septembre 2021, quatre orientations stratégiques ont été définies, et confirmées en réunion des Maires le 31 janvier 2022. Elles sont libellées comme suit :

- Inscrire pleinement la politique habitat dans la transition écologique,
- Réduire les déséquilibres en faveur des mixités et de la dignité,
- Contribuer à l'attractivité du territoire par l'offre de logements,
- Observer et animer une politique habitat partagée.

A chacune de ces orientations, déclinées par échelle d'intervention, répond plusieurs actions.

II-3- Le programme d'actions

Les travaux d'élaboration de ce programme d'actions se sont déroulés de mars 2021 à avril 2022 sur les bases d'une large concertation avec l'ensemble des partenaires.

Affiché le 28 septembre 2022

Les 22 actions et 17 sous actions répondent à tous les sujets évoqués dans le porter à connaissance de l'État, reçu le 05 juillet 2021, qui soulignait les thématiques à traiter obligatoirement dans le PLH : « la production d'une offre de logements, y compris sociaux, détaillée à la commune, diversifiée et en nombre suffisant pour répondre à la multiplicité des besoins, l'amélioration du parc existant (parc privé et parc social), lutter contre le logement vacant et l'équilibre de l'offre locative sociale».

II-4 - Les 22 fiches actions thématiques sont regroupées par orientation et par échelle d'intervention.

Ce projet de PLH n°4 affirme une croissance dynamique des logements. En effet, les objectifs de production nouvelle de logements pour Orléans Métropole représentent, sur les 6 années du PLH, un peu plus de 10 000 logements à construire soit 600 logements de plus que dans le PLH n°3 en vigueur (+5%), dont 2 800 logements sociaux.

Les groupes de communes, définis lors du PLH précédent, sont reconduits et adaptés au gré des évolutions des situations des communes et pour répondre aux demandes des communes :

Méthode retenue pour la répartition des logements locatifs sociaux :

Enjeu	Communes	Part des LLS PLUS PLAI PLS dans la croissance des logements
Obligation de rattrapage / Loi SRU	Chécy, Ingré, Olivet, Ormes, La-Chapelle-Saint-Mesmin, Saint-Denis-en-Val, Saint-Jean-le-Blanc	Fixé par l'Etat
Anticipation de l'obligation / Loi SRU	Saint-Cyr-en-Val, Saint-Hilaire-Saint-Mesmin, Semoy	25%
Maintien de l'offre	Saint-Jean-de-Braye, Saint-Pryvé-Saint-Mesmin*, Saran	23%-25%
Diversité de l'offre	Boigny-sur-Bionne, Bou, Chanteau, Combleux, Mardié, Marigny-les-Usages	16% - 20%
Modération du développement de l'offre	Orléans, Fleury-les-Aubrais, Saint-Jean-de-la-Ruelle	15% - 20%

Les taux relèvent de la volonté de chaque commune

* Une fois le taux de 20% de LLS atteint

Il est à noter que deux groupes affichent des fourchettes de taux, certaines communes du groupe ayant souhaité un taux ajusté pour répondre à leur stratégie.

La méthode a permis de calculer un taux prévisionnel de logements sociaux sur la production totale théorique de logements de chaque commune. Si ce taux constitue une référence sur le projet partagé des élus pour le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux, c'est l'objectif chiffré à la commune qui constitue l'engagement de chacune des communes.

Chaque commune étant responsable de la réalisation de ses objectifs de production de logements, elle peut choisir soit de déterminer la part des logements sociaux pour chaque programme en fonction d'une analyse détaillée de l'offre existante et de ses propres priorités, soit d'inscrire au sein de son PLU un taux minimal de logements sociaux à prévoir dans chaque opération prévoyant la construction de logements.

Affiché le 28 septembre 2022

Orléans Métropole s'engage à fournir les moyens de cette analyse (en s'appuyant notamment sur TOPOS, l'agence d'urbanisme), à accompagner les services communaux si besoin et à définir la programmation annuelle.

Ainsi, la mise en œuvre du PLH 4 s'appuiera sur une coresponsabilité entre chaque commune et la métropole.

Orléans métropole assurera de manière générale et à l'échelle de chaque commune un suivi régulier de l'avancement de la programmation prévisionnelle. De nouveaux programmes pourront être envisagés, en concertation étroite avec les services de la Métropole.

Le budget prévisionnel du projet de PLH n°4 pour 2023-2028 serait de 20,8 M€, dont

- 18,2 M € d'investissement (soit 2 M€ de plus que le PLH n°3 en vigueur). Cette augmentation s'explique par l'intégration dans le budget de ce PLH des actions destinées à la rénovation énergétique du parc privé (estimée à 3 millions d'euros).
- 2,6 M€ en fonctionnement (soit équivalent à celui du PLH n°3).

A noter que ce budget ne comprend pas le budget du FUL (7 M €) qui fait l'objet d'un budget séparé, car issu de plusieurs contributions extérieures.

L'implication de la commune à la démarche participative

Au même titre que toutes les communes de la métropole, la commune de Combleux a été associée aux travaux d'élaboration de ce programme d'actions, qui se sont déroulés de juin 2021 à janvier 2022. Ainsi elle a été invitée à participer à une réunion des maires et à 6 ateliers thématiques.

Procédure d'approbation du programme local de l'habitat n°4

Le projet de programme local de l'habitat n° 4 a été approuvé par le conseil métropolitain en date du 23 juin 2022.

L'avis de chacune des communes constituant la métropole est désormais requis, par la procédure de consultation administrative des communes.

En conséquence, la commune de Combleux émet un avis favorable sur le projet de PLH 4.

En novembre, un projet de programme local de l'habitat, tenant compte des propositions d'ajustements des communes, sera de nouveau soumis au vote du conseil métropolitain.

L'avis formel de l'Etat sera ensuite sollicité, donnant lieu à la consultation du comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

L'adoption définitive du programme local de l'habitat d'Orléans Métropole pour la période 2023 – 2028 interviendra début 2023.

Affiché le 28 septembre 2022

Ceci exposé,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation et particulièrement les articles L302.2 et suivants,

Vu la délibération n°2021-11-15-COM-47 du conseil métropolitain du 9 novembre 2021 de prolonger le PLH n°3 jusqu'au 31 décembre 2022,

Vu la délibération n°2022-06-23-COM-25 du conseil métropolitain du 23 juin 2022 approuvant le projet de programme local de l'habitat n°4,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal de Combleux décide, à la majorité :

- D'approuver le projet de programme local de l'habitat 2023/2028.
- D'approuver la fiche communale relative à Combleux

Votants : 10

Pour : 9

Contre : 0

Abstention : 1

2. Projet de création d'une ZAP – projet d'arrêté préfectoral

Par délibération en date du 20 mai 2021 le conseil municipal de Combleux sollicitait Orléans Métropole dans le but de créer une zone agricole protégée (ZAP) sur la commune.

La ZAP est une servitude d'utilité publique créée par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 et définie par l'article L 112-2 du code rural et de la pêche maritime. Elle concerne les espaces agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique ou de leur qualité agronomique.

Elle a pour objet de protéger les terres agricoles inscrites dans son périmètre en réduisant les risques de spéculation foncière par basculement en zone à construire. La servitude vient ainsi renforcer sur le long terme la protection déjà mise en place par le Plan Local d'Urbanisme (Terrains en zone agricole ou naturelle). Elle favorise ainsi la sécurisation et la pérennisation des exploitations agricoles déjà en place ou à venir, dans une zone géographique périurbaine fortement soumise à la pression immobilière.

La création de la ZAP est une action ciblée dans la charte agricole votée à l'échelle de la Métropole : action 1 de l'AXE 1 « Encourager les projets de ZAP et étudier la faisabilité d'un PAEN : Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels à l'échelle de la Métropole »

Après la réalisation d'un diagnostic des zones agricoles de la commune en lien avec la Chambre d'Agriculture d'une part, et les échanges menés avec les propriétaires et agriculteurs d'autre part, un secteur de 8,297 ha est proposé au classement en ZAP.

L'étude met en avant la nécessité de :

- Préserver les zones agricoles de la pression foncière, notamment due à l'augmentation du nombre de terrains de loisirs

Affiché le 28 septembre 2022

- Protéger, pérenniser les activités agricoles présentes en apportant une garantie de la vocation agricole des terres, offrant une visibilité aux exploitants ou futurs exploitants de la zone.
- Maintenir un espace naturel sur le Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Les principaux enjeux pour permettre le développement de l'agriculture sur ce secteur sont les suivants :

- Accompagner les transmissions car il y a très peu de jeunes agriculteurs (plusieurs départs à la retraite dans les 10 prochaines années)
 - Permettre la pérennisation des entreprises agricoles existantes
 - Assurer la transmission des entreprises en mettant en place une veille et un suivi du territoire
- Mobiliser le foncier en friches
- Analyser et développer les nouveaux débouchés possibles pour les exploitations agricoles futures sur la zone (filière énergétique, maraîchage, élevage ...), les cultures spécialisées, notamment les vergers et les poiriers, étant des filières en difficulté (aléas climatiques, main d'œuvre, coût des reprises)
- Permettre l'accès à l'eau, indispensable pour la plupart des diversifications
- Continuer à développer la commercialisation en circuit court
- Organiser la proximité :
 - Communiquer auprès des habitants sur le métier d'agriculteur et sensibiliser la population
 - Mettre en œuvre le concept de « Littoral » afin de résoudre la problématique des zones de non traitement et de l'arboriculture (Interdiction de traiter à proximité des habitations)

Au regard de cette analyse et des dispositions de l'article L112-2 du code rural, la proposition de classement en ZAP porte sur l'ensemble des zones agricole et naturelle de la commune de Combleux, selon la carte ci-jointe (zone délimitée en orange).



0 0.25 0.5 km



Affiché le 28 septembre 2022

Ceci étant exposé,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu le code de l'Urbanisme,

Vu la charte agricole votée en juin 2018 par Orléans Métropole mettant en évidence la nécessité de développer des ZAP dans l'agglomération orléanaise afin de préserver le foncier agricole et maintenir une activité agricole compétitive et innovante,

Vu l'étude préalable élaborée par la chambre d'agriculture du Loiret,

Considérant que la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 permet de classer en ZAP des espaces agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique ou de leur qualité agronomique,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal de Combleux décide, à l'unanimité :

- D'approuver le projet de zone agricole protégée (ZAP) présenté par les services de la Direction de la citoyenneté et de la légalité de l'Etat.

Votants :10

Pour :10

Contre : 0

Abstention : 0

3. Acceptation d'un don au profit de la commune

A l'issue d'un tournage cinématographique réalisé au sein de la mairie, la société de production Maneki Films a décidé de faire un don de 1500 € au profit de la commune.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal de Combleux décide, à l'unanimité :

- D'accepter le don au profit de la commune.

Votants :10

Pour : 10

Contre : 0

Abstention : 0

4. Taux de la taxe d'aménagement –révision du taux

En application de l'article L.331-2 du code de l'urbanisme, la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée

Affiché le 28 septembre 2022

- de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS, dans les communautés urbaines, les métropoles sauf renonciation expresse décidée par délibération ;

- par délibération du conseil municipal dans les autres communes.

L'ordonnance n° 2022-883 du 14 juin 2022 modifie le calendrier d'adoption des délibérations en matière de fiscalité de l'aménagement.

Pour 2022, elles peuvent être adoptées jusqu'au 1er octobre 2022 pour être applicables à compter de 2023.

De ce fait, la commune de Combleux souhaite faire évoluer la part communale de la taxe d'aménagement.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal de Combleux décide, à l'unanimité :

- D'arrêter le taux de la taxe d'aménagement à 5 %.

Votants :10

Pour : 10

Contre : 0

Abstention : 0

5. Demande de subvention – fonds d'accompagnement culturel des communes

Dans le cadre de la politique culturelle développée, Monsieur le maire souhaite qu'un concert baroque soit organisé le 19 novembre 2022, à l'église de Combleux. Cette animation a un coût d'environ 2000 €. Le conseil municipal sollicite le Conseil départemental pour l'attribution d'une subvention dans le cadre du fonds d'accompagnement culturel des communes.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal de Combleux décide, à l'unanimité :

- De solliciter, auprès du Conseil Départemental une subvention au taux maximum pour le concert proposé.
- D'autoriser monsieur le maire à signer le contrat d'engagement ainsi que les devis annexes pour la réalisation de ce spectacle.

Votants :10

Pour : 10

Contre : 0

Abstention : 0

Questions diverses : aucune question

Informations complémentaires : aucune

Prochaines dates :

Clôture du conseil : 20h45.