



Mairie de Sadroc

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 19 JUIN 2025

LISTE DES DELIBERATIONS

- **N°59- Débat sur les orientations générales du PADD**

Affiché le mardi 24 juin 2025

La secrétaire de séance,

Eliette VIGNAL

Le Maire,

Stéphane BRUXELLES



MAIRIE DE SADROC

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 19 JUIN 2025

L'an deux mil vingt-cinq le dix-neuf du mois de juin à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de SADROC s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur BRUXELLES Stéphane, Maire, en suite de la convocation adressée le mardi 10 juin 2025.

Etaient présents : Mmes et Mrs Bruxelles Stéphane, Vignal Eliette, Labrousse Jacques, Mounier Serge, Péjoine Corinne, Vidalie Serge, Foucaud Delphine, Etchart Frédéric

Etaient absents : Da Costa Amélie, Risacher Gérard, Cramier Sylvie, Mounier Véronique, Marcou Aurélie, Verlhac Ginette, Rouquier Eric

Madame Eliette VIGNAL a été élue secrétaire de séance.

PROCES VERBAL DE SEANCE

ACTIVITES DIVERSES

M. le Maire informe les membres du Conseil Municipal de l'avancée de plusieurs dossiers sur la commune :

- Présentation du PADD par Monsieur DUBOIS du cabinet DEJANTE

ORDRE DU JOUR

Points soumis à délibérations

Délibération n° 59 – 2025 – Débat sur les orientations générales du PADD

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 10 juillet 2023, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU.

Considérant que l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que le PLU comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Considérant que selon l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- Les orientations générales 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 ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs retenues pour l'ensemble de la commune ;
- Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 , le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;

Considérant que selon l'article 1153-12 du code de l'urbanisme, un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.
Considérant que le PADD de la commune de Sadroc s'organise autour de trois axes majeurs :

Axe 1 : Sadroc, un bourg en quête de dynamisme
Recentrer l'urbanisation sur la centralité villageoise
Développer le lien social et les équipements publics
Accompagner la transition énergétique du territoire

Axe 2 : Sadroc, une économie basée sur l'agriculture à préserver
Donner les possibilités au monde agricole de perdurer
Intégrer les autres activités du territoire dans le projet de développement

Axe 3 : Sadroc, un territoire nature à préserver et à valoriser
Maintenir et renforcer les fonctionnalités écologiques du territoire
Favoriser la mise en valeur et la protection du patrimoine bâti

Vu la présentation du projet PADD lors d'une réunion avec les personnes publiques associées qui s'est tenue le 16 avril 2025,

Vu la présentation complète du PADD et les explications données par le bureau d'études DEJANTE, il est proposé au conseil municipal de débattre sur ces orientations générales (débat en annexe de la présente délibération).

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- Prend acte que le débat sur les orientations générales du PADD s'est tenu le 19 juin 2025 conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme,
- Approuve le projet de PADD tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Adoptée à l'unanimité

Toutes les matières à soumettre à délibération du Conseil Municipal étant épuisées, la séance est levée à 20h30.

La prochaine réunion du Conseil Municipal est fixée au vendredi 04 juillet 2025 à 20h30.

Affiché l'en place publique mardi 24 juin 2025
Le Maire, Stéphane Bruxelles





Mairie de Sadroc

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 19 JUIN 2025

Débat du Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD

Lors du dernier Conseil Municipal, le **Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, présenté par M. Dubois, a fait l'objet d'un débat approfondi. Ce document stratégique fixe les grandes orientations pour l'avenir de la commune, autour de plusieurs axes majeurs.

Orientations Stratégiques du PADD

Le PADD s'articule autour de **trois grands axes** principaux :

- **Augmentation de la population** : Accroître le nombre d'habitants tout en préservant les précieuses terres agricoles de la commune.
- **Préservation des espaces naturels** : Maintenir et protéger la richesse environnementale du territoire.
- **Dynamisation du centre-bourg** : Revitaliser le cœur de la commune par l'implantation de nouveaux commerces et la restructuration du complexe scolaire.

Attentes des Citoyens et Questions Foncières

Le Conseil Municipal a souligné l'importance de **rester fidèle aux attentes des Sadrocois**. Chaque demande consignée dans le cahier de doléances sera examinée, les réponses seront argumentées et transmises aux propriétaires concernés.

Une des préoccupations majeures soulevées concerne la **perte de surface constructible**. La surface autorisée est passée de 50 hectares sur la carte communale à seulement 15 hectares.

Question a été posée concernant la surface agricole totale de la commune afin d'avoir une vision complète.

Il a été rappelé l'importance de la **proximité des réseaux (eau, électricité, assainissement)** pour chaque parcelle constructible. L'absence de ces réseaux peut entraîner des coûts considérables, aussi bien pour les constructeurs que pour la commune. La réflexion des élus doit désormais se positionner sur des réseaux accessibles avec des coûts les moins élevés possibles.

Accès à la Propriété et Typologie des Logements

La notion « d'accès à la propriété », très présente en France, a été abordée. Il a été noté que la **construction neuve est souvent préférée à la rénovation**. Par ailleurs, les acquéreurs en milieu rural recherchent généralement de l'espace autour de leur habitation et privilégient les terrains hors lotissement.

Cependant, une dualité est apparue concernant les attentes en matière de logement. Certaines personnes, notamment les seniors ou les personnes seules, recherchent des logements avec peu d'entretien de terrain, type lotissement, souvent pour des raisons physiques et de fatigabilité. Il a été souligné qu'il y a **très peu de logements vacants** sur la commune, ce qui tend à confirmer la forte demande.

Incertitudes et Pression Immobilière

Les **projections du PADD** concernant l'espace constructible, les divisions parcellaires ou la rénovation de granges, ainsi que l'évolution démographique pour les 10 prochaines années, **restent incertaines**. Il est en effet difficile de prédire l'accord des propriétaires actuels pour la vente de leurs terrains.

Enfin, une **nette accélération de la vente de terrains à Sadroc** a été constatée ces dernières années, faisant de la commune un lieu "hyper coté". Cette forte demande a entraîné une **spéculation sur les prix**, l'hectare se vendant actuellement entre 20 et 25 euros le mètre carré.

La secrétaire de séance,



Eliette VIGNAL

Le Maire,



Stéphane BRUXELLES