



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
LOIRET

13 av. des Droits de l'Homme
45921 Orléans Cedex 9

Téi : 02 38 71 95 06

Email : katia.couette@loiret.chambagri.fr

**Service Développement Economique
Compétitivité et Formation**

N/Réf.: 21SDECF135

Objet: Elaboration du PLU de Ormes
Consultation des personnes associées

Contact : Katia COUETTE

Monsieur le Président d'Orléans Métropole
Direction de la Planification, de l'Aménagement
Urbain et de l'Habitat
Espace Saint Marc- 5, place du 6 juin 1944
CS95058
45058 ORLEANS CEDEX 1

Orléans, le 4 juin 2021

Monsieur le Président,

La Chambre d'agriculture du Loiret vous remercie de l'avoir associée aux travaux d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ormes. Vous trouverez ci-après nos différentes observations suite à l'étude du dossier arrêté.

Sur la thématique agricole, le rapport de présentation présente les chiffres d'exploitants du recensement agricole 2010 et indique 13 exploitants sur la commune cependant ce chiffre a évolué depuis lors. La cartographie du parcellaire RPG 2012 permet d'identifier un impact général des extensions urbaines sur les structures d'exploitation. En effet, Ormes conservant une forte vocation agricole, la plupart des parcelles du projet d'extension urbaine apparaissent exploitées et déclarées à la PAC. Le rapport de présentation ne fait pas état d'enquête auprès des exploitants pour mesurer de façon individuelle cet impact sur l'économie de l'exploitation.

La commune a connu une augmentation de sa population d'environ +1,8% par an de 2000 à 2016 avec une croissance de 3% de 2011 à 2016. Il est à noter que ce chiffre est principalement dû à un solde migratoire et donc à l'attractivité de la commune pour des nouveaux arrivants. L'objectif ambitieux d'accroissement de population fixé à 2% dans le PADD se positionne donc comme une continuité par rapport à la dernière période. La commune d'Ormes sera amenée à accueillir une partie des nouveaux logements métropolitains ce qui peut justifier ce taux de croissance.

Pour accueillir cette croissance, le PADD table sur la création de 825 logements sur 15 ans soit **55 logements par an**. On peut s'interroger sur le choix d'inscrire le PLU sur 15 ans alors que l'échelle du PLU s'établit généralement à 10, voir 12 ans maximum.

Le besoin en logement a été calculé en prenant en compte le calcul du point mort et de la croissance de la population. Le calcul du point mort est réalisé pour une période entre 2016 et 2040 et conclut à un besoin de 105 logements pour le desserrement des ménages et 53 logements pour le renouvellement de 2020 à 2035. On peut également s'interroger sur cette simulation jusqu'en 2040 et un pas de temps de plus de 20 ans pour les projections de population et de logements dans le cadre de l'élaboration d'un Plu. Suite à ces débats tenus lors de nos échanges, la commune a retenu un phasage strict de son principal projet

de développer, ce qui permettra de mettre en œuvre une stratégie à long termes. La projection aboutit à une simulation d'un besoin de 978 logements sur 24 ans pour l'accueil de population supplémentaire, un biais peut apparaître en ramenant à un besoin annuel de logement appliqué sur la durée du PLU.

Le potentiel de densification a également été étudié afin de limiter l'étalement urbain. Sur les 10.7 ha repérés et cartographiés, il a été appliqué un taux de rétention de 50% ? Compte tenu de la très forte pression sur les logements à Ormes, un taux de l'ordre de 30% aurait pu être intéressant à retenir. Il est ainsi identifié 5.3 ha densifiables. En retenant une densité moyenne de 20 logements/ha, il est déterminé un potentiel de 110 unités de logements et un besoin d'ouvrir à l'urbanisation des zones agricoles et naturelles pour répondre au besoin en logement évalué. La densité de 20 logements/ha appliquée ne semble pas totalement en adéquation avec les 25 logements/ha projetés dans le SCOT métropolitain pour cette zone.

Le **PADD** affiche la volonté des élus de pérenniser l'activité agricole sur le territoire. Le maintien du foncier à vocation agricole ainsi que des accès et itinéraires empruntés par les engins agricoles sont des engagements forts qui sont en accord avec la politique de la Chambre d'agriculture. La commune en réduisant les possibilités d'étalement urbain de plus de 78 ha prévues précédemment dans les documents d'urbanisme va dans le sens de la diminution de la consommation d'espaces agricoles et naturels inscrite dans le SRADDET Centre Val de Loire (division par 2 à l'échelle 2025 et zéro artificialisation à celle de 2040) et dans les obligations législatives visant à réduire la consommation foncière.

Il n'y a par ailleurs aucune extension des zones d'activité mais une volonté de les conforter par le renouvellement du tissu économique ce qui va également dans le sens de la préservation du foncier agricole et naturel.

Malgré une importante diminution du zonage en extension, on notera toutefois que dans le document de justification des choix, il est indiqué une consommation d'espace agricole et naturel de 37.3ha de 2004 à 2016 (12 ans). Le PADD projette une consommation d'un peu plus de 51 ha à l'horizon 2035 (15 ans). La modération de la consommation foncière, à l'échelle communale et par rapport au bilan de consommation foncière 2004-2016 pourrait poser question.

Au niveau du **zonage**, il n'apparaît pas clairement de constructions identifiées au document graphique pour changement de destination bien qu'il soit fait état de possibilité de changement dans le règlement. Le document de justification des choix évoque cependant les dépendances d'une ferme au nord-ouest de la route de Châteaudun pour changement de destination. Dans le cas où il se confirmerait une demande de changement de destination, nous demandons à ce que cela apparaisse clairement sur le plan de zonage et que la demande de changement de destination soit appuyée sur un projet plus précis.

Les zones AU et 2AU, même si elles représentent des superficies importantes (48 ha pour la phase 1 et 2 pour la ZAC de la Vallée d'Ormes) sont bien positionnées en continuité avec le bâti existant. La zone urbaine limite nettement l'urbanisation linéaire le long des axes. Toutefois, les contours de la ZAC de la Vallée d'Ormes venant découper en diagonal et/ou partiellement des parcelles agricoles aura des conséquences sur l'exploitabilité des surfaces subsistantes en zone A avec des difficultés de passage d'outils agricoles et la création possible de délaissés. Une attention particulière devra être portée à la continuité de culture de ces parcelles même si il est espéré dans le PADD que les tailles modestes restantes des parcelles à exploiter favorisent une agriculture de proximité.

On notera que la limite du zonage 1AUB n'apparaît pas clairement sur le plan de zonage pour la phase 2 de l'OAP.

L'OAP de la ZAC laisse une surface très importante aux espaces verts et à la voirie qui impactent la consommation de foncier en extension urbaine.

Pour répondre au besoin de 800 logements avec une densité de 20 à 25 logements/ha, une surface de 32 à 40 ha serait suffisante. Sur les 48 ha de l'OAP seuls 30 ha environ sont dédiés à l'habitat et 2 ha à des équipements communaux.

Enfin, pour ce qui est de l'OAP 3 « Charmoy Est », on peut s'interroger sur la densité de 15 logements par rapport aux préconisations du SCOT.

Concernant le **règlement**, compte tenu des nouvelles possibilités offertes par le code de l'urbanisme, nous demandons à ce que soient permises en zone agricole, les constructions de bâtiments à usage agricole pour le CUMA (coopérative d'utilisateurs de matériel agricole), de même que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Cela peut permettre le maintien et le développement de l'activité agricole sur la commune par le biais de la diversification. Cette autorisation est évoquée au point 5.3 du document de justification des choix mais nous ne l'avons pas retrouvée dans le règlement.

P107 du règlement, on peut se demander si l'obligation de desserte par les réseaux d'assainissement collectif ne procède pas d'une erreur matérielle. En effet, cette obligation peut condamner tout projet de construction d'habitation pour des porteurs de projet souhaitant s'installer en zone agricole non desservie par ces réseaux.

Nous notons qu'il conviendrait, dans l'article A21, de prévoir des règles d'implantation et de volumétrie pour les annexes et extension d'habitation en zone agricole.

Au vu de ces éléments et de l'évolution du projet de PLU de la commune d'Ormes tout au long de nos échanges depuis le début de la démarche, notre avis est favorable au document PLU arrêté, avec la demande d'étudier nos autres remarques ci-dessus.

Nous restons par ailleurs disponibles pour échanger sur les points soulevés dans ce courrier.

Veillez croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Jean-Marie FORTIN



