



Monsieur le Maire
Mairie d'Orléans
Place de l'Etape
485040 Orléans cedex 1

Orléans, le 3 mai 2013

Monsieur le Maire,

Notre Compagnie vous remercie de l'avoir associée aux travaux d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ORLEANS.

Nous vous transmettons nos observations et interrogations sur les différents points du rapport.

Rapport de présentation

La méthodologie consistant à rencontrer des exploitants est pertinente et permet d'avoir un niveau de détail important. Cependant, il est dommage que dans le diagnostic, les informations de détails recueillies n'apparaissent pas directement. Suite à ces rencontres, des cartographies précises des deux principaux secteurs agricoles (Val ouest et les montées) auraient pu être établies conformément au point de vue de l'Etat sur la consommation de l'espace en région Centre. Ces cartes (structures d'exploitations, parcelles cultivées, localisation des sièges...) auraient été plus précises que les données de la Charte agricole, qui sont à une échelle d'Agglomération, et plus spatialisées que les données du recensement agricole.

Page 210, le deuxième paragraphe fait référence à une carte qui identifierait les ilots, cependant, la carte n'apparaît pas sur le document. Sur la même page, le diagnostic utilise des données des recensements agricoles de 1988 et 2000. S'agit-il de données agrégées aux sièges d'exploitation ou à la commune ? Si les données sont agrégées à l'exploitation, les données de SAU communales pourraient être biaisées par rapport à l'occupation effective du sol de la commune. Par exemple, un arboriculteur siège sur Orléans mais cultive sur Semoy, c'est peut-être pour cela que le rapport de présentation traite de surfaces en vergers.

Page 211, le rapport de présentation fait état d'une PBS de 220 € par ha sur la commune, ce qui est très faible. Après vérification sur le RGA 2010, il s'agirait de 2 200€ de PBS/ha. Malgré la pression urbaine (pour les engins agricoles et surtout les poids lourds en général qui viennent livrer les producteurs et enlever la marchandise) le secteur du Val Ouest reste aujourd'hui très dynamique. Une des entreprises horticoles les plus importantes du secteur y est implantée. De plus, cette dernière vient d'être reprise et possède des équipements conséquents. Pour des entreprises maraîchères et horticoles qui rayonnent à l'échelle nationale voire internationale, la vente directe n'est jamais le débouché principal. Ce sont des entreprises qui nécessitent des filières « longues » pour commercialiser leurs importants volumes de production.

Page 212, le projet de couveuse d'entreprise agricole est présenté. Cependant, tel qu'il est aujourd'hui défini dans la Charte agricole de l'Agglo, le projet s'est recentré sur la couveuse. La possibilité de mettre en place une ferme pédagogique et biodiversité a été écartée (consommatrice de trop de temps au niveau de la gestion et du suivi) et l'articulation avec la vitrine agro matériaux / Biomasse est encore en questionnement. Mes services sont à votre disposition pour refaire un point avec l'Agglo sur ce projet.

Sur les captages en eau potable (page 213), même s'ils ne sont pas sur la commune d'Orléans et vue leur importance, les captages du Val auraient pu apparaître (ils sont directement concernés par la DUP de 2006). Il est à noter également que les délibérations récentes prises notamment pour l'extension de la Saussay, n'ont pas introduites de contraintes supplémentaires. Dans l'ensemble du PLU la qualité des eaux est une question centrale, ce qui est logique au regard de l'enjeu de santé publique que les captages représentent. Le PLU d'Orléans souhaite voir s'installer sur ces secteurs, et notamment dans le Val, des cultures Bio et en circuits courts qui seraient la solution pour garantir la qualité de l'eau. Tout d'abord, la commercialisation en circuits courts n'influe pas sur la qualité de l'eau ou sur le PPRI. De plus, même si la pratique du Bio peut être une partie de la réponse dans le Val, elle ne constitue qu'une obligation de moyens (type de produits utilisés) et non pas de résultats notamment au vu des apports en azote sous forme de fumier. La qualité de l'eau sur les captages du Val est aujourd'hui satisfaisante et pourtant la quasi-totalité des entreprises agricoles en place ne pratiquent pas l'agriculture Biologique. Il apparaît donc que les agricultures pratiquées actuellement, dans leur diversité, conviennent pour assurer la qualité de l'eau potable. Cependant, maintenir et améliorer en permanence la qualité de l'eau est un objectif que nous partageons. C'est d'ailleurs avec ce but commun, et pour définir les agricultures possibles et rentables sur le périmètre du captage, qu'un travail va être initié en partenariat avec la SAFER.

Les espaces agricoles situés au nord-est de la commune, qui sont principalement des friches de vergers, ont été identifiés comme comportant peu d'enjeux et donc comme pouvant accueillir un développement urbain à court et moyen terme. La Chambre d'agriculture partage cette analyse étant donné que ces secteurs ne sont plus exploités à ce jour et ne sont quasiment plus accessibles pour les engins. De plus, ces secteurs ne sont pas inondables et sont donc d'autant plus pertinents pour accueillir de nouvelles constructions.

Densité urbaine et consommation d'espace

Le projet fait état d'un besoin de 87ha de foncier à l'horizon 2025 correspondant principalement à la création de 500 logements par an (dont 400 pour atteindre le « point mort » et compenser notamment le desserrement des ménages) pour un taux de croissance de population de 0,21% par an. Aujourd'hui 20 ha supplémentaires sont identifiés comme constructibles dans le document proposé ce qui peut poser question au regard des enjeux du Grenelle 2 qui demande aux collectivités de prélever les espaces strictement nécessaires à leur développement. Il est cohérent pour Orléans, dans son rôle de capitale régionale et de cœur d'agglomération ait une consommation foncière conséquente. Ces espaces sont nécessaires à Orléans pour accueillir de nouvelles populations, au plus près des équipements, des commerces, des transports en commun... L'enveloppe foncière dont pourra disposer la commune à long terme est globalement identifiée dans le présent document en tenant compte du risque inondation. Il nous semble donc capital, dans l'esprit du Grenelle, de faire une utilisation optimum du foncier disponible.

La densité urbaine de 1 logement pour 169m² annoncée dans le point 4. sur la consommation d'espace correspond à environ 60 logements/ha hors voiries et équipements (environ 52 logements/ha en les comptants). Nous nous interrogeons sur la mise en pratique de cette densité au vu de la densité moyenne sur la ville dans les opérations en cours ou programmées qui est présentée page 446. Cet histogramme affiche une densité de 24 logement/ha dans les opérations à venir, contre 23 dans l'existant. Les opérations menées sur le secteur Ouest nous paraissent exemplaires aussi bien en termes de densité que de qualité urbaine.

Le PADD

Nous partageons le projet de maintenir une agriculture économiquement viable sur le territoire. Cependant, nous nous interrogeons sur le secteur du Val ouest qui, selon nous, aurait dû être identifié comme secteur agricole à préserver pour les raisons développées ci-dessus.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP présentées proposent un développement sur le Val Ouest. Ceci est en contradiction avec le zonage Agricole retenu pour toute la partie sud de la zone. Le zonage « A » doit garantir la pérennité des espaces sur la durée du PLU aux exploitants. La commune dispose déjà, dans les espaces zonés de 20ha de foncier supplémentaire à celui directement nécessaire à ses objectifs de population à l'horizon 2025. Par conséquent, la Chambre ne sera pas favorable à l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs cultivés surtout s'ils sont en zone inondable et donc peu denses (15 logements/ha sur le val ouest actuellement).

Le Zonage

Les zones du Val ouest et des montées correspondent au zonage agricole qui existait dans le POS. Ces secteurs correspondent aux espaces agricoles encore exploités sur la commune, nous y sommes donc favorables.

Le règlement

Même si l'ensemble des zones agricoles restantes sont en zones inondables et ont donc une constructibilité limitée, le règlement de la zone A doit être adapté à la possibilité de construire des bâtiments agricoles.

L'article A.2.1 deuxièmement doit préciser que les équipements collectifs ou de services publics en zone A ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (c. urb art L123-1, al. 7 et décret n°2012-290 du 29 février).

Les abris de jardins, même à usage de jardins familiaux, ne peuvent être autorisés en zone agricole car ils ne sont pas nécessaires à une activité agricole, il faudrait donc supprimer cette possibilité.

Pour les points suivants, le règlement doit dissocier les constructions à usage d'habitation des constructions « professionnelles » (hangar, serres...). Par exemple, le bâti à usage agricole ne doit pas avoir l'obligation d'être raccordé au réseau d'assainissement collectif (A. 4.2), de construire un local destiné aux ordures ménagères (A 4.4) ou même de comporter obligatoirement des toitures à plusieurs pans (il faudrait ajouter l'usage agricole aux exceptions de l'article 11.3). N'hésitez pas à vous rapprocher de mes services pour échanger sur le règlement.

Au vu de ces éléments, la Chambre d'Agriculture du Loiret émet, sous condition de prise en compte des points développés ci-dessus (notamment sur le rapport de présentation et le règlement), un avis favorable au projet arrêté.

Veuillez croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,



Michel MASSON