



**PLUi-H de la Beauce Loirétaine**  
**Compte-rendu de la réunion des personnes publiques associées**  
Mercredi 9 janvier 2019 – Mairie d'Artenay

**DESTINATAIRES :**

Préfecture du Loiret ; Conseil Régional ; Conseil Départemental ; PETR Pays Beauce Loire ; PETR Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais ; PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne ; Syndicat Mixte du Pays Dunois ; Direction Départementale des Territoires ; Chambre de Commerce et d'Industrie ; Chambre des Métiers ; Chambre d'Agriculture du Loiret ; Centre régional de propriété forestière ; Métropole d'Orléans ; Communauté de Communes de la Forêt ; Communauté de Communes de la Plaine du Nord Loiret ; Communauté de Communes des Terres du Val de Loire ; Communauté de Communes du Cœur de Beauce ; Communauté de Communes du Grand Châteaudun ; Syndicat Mixte Artenay Poupry ; Aschères-le-Marché ; Beauce-la-Romaine ; Chaingy ; Chanteau ; Coulmiers ; Dambron ; Epieds-en-Beauce ; Fleury-les-Aubrais ; Guillonville ; Huisseau-sur-Mauves ; Ingré ; Lumeau ; Oison ; Ormes ; Ozoir-le-Breuil ; Péronville ; Poupry ; Rozières-en-Beauce ; Saint-Lyé-la-Forêt ; Santilly ; Saran ; Terminiers ; Tivernon ; Villanpuy ; Villereau

**PARTICIPANTS :**

**Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine :** M. Thierry BRACQUEMOND, Président, Maire de Huêtre ; M. Pascal GUDIN, Vice-Président, Maire d'Artenay ; Hubert JOLLIET, Vice-Président ; M. Lucien HERVE, Vice-Président, Maire de Coinces ; M. Louis-Robert PERDEREAU, Conseiller communautaire, Maire de Bricy ; M. Yves PINSARD, Conseiller communautaire, Maire de Bucy-Saint-Liphard ; M. Martial SAVOURE-LEJEUNE, Conseiller communautaire, Maire de Cercottes ; Bernard TEXIER, Conseiller communautaire, Maire de Chevilly ; M. Claude PELLETIER, Conseiller communautaire ; M. Gilles MOREAU, Conseiller communautaire, Maire de La Chapelle-Onzerain ; M. Jean-Bernard VALLOT, Conseiller communautaire, Maire de Saint-Péravy-La-Colombe ; M. Joël CAILLARD, Conseiller communautaire, Maire de Gémigny ; Mme Annick BUISSON, Conseillère communautaire ; M. Nicolas PINSARD, Conseiller communautaire ; M. Éric DAVID, Conseiller communautaire, Maire de Sougy ; M. Gérard HUCHET, Conseiller communautaire, Maire de Tournois ; M. Gilles GUERET DGS

**Conseil Départemental :** M. Pascal GUDIN, Conseiller Départemental

**Direction Départementale des Territoires :** MM. Daniel MARIHNO ; Dominique MARINOT

**PETR Pays Beauce Loire :** M. Thibaud DESIRE, Directeur

**PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne :** Mme Julia VAPPEREAU

**Chambre d'Agriculture du Loiret :** Mme Katia COUETTE ; M. David MEOT

**Communauté de Communes de la Forêt :** Mme Julia VAPPEREAU, Vice-Présidente, MM. Gérard ROCK, Conseiller communautaire ; Christian LEGENDRE, Conseiller communautaire

**Communauté de Communes des Terres du Val de Loire :** M. Olivier VERNAY, DGS

**Communauté de Communes du Cœur de Beauce :** M. Jean-Louis BAUDRON, Président

**Communauté de Communes du Grand Châteaudun :** M. Odil BILLARD, Conseiller communautaire

**Commune de Epieds-en-Beauce :** M. Yves FAUCHEUX, Maire

**Commune de Saran :** M. José SANTIAGO, Adjoint au Maire

**Commune de Aschères-le-Marché :** MM. Gérard ROCK, Maire ; Christian LEGENDRE, Adjoint au Maire

**Commune de Dambron :** M. Philippe LESAGE, Conseiller municipal

**Commune de Poupry :** Mme Dany BERTHEAU, Maire

**Syndicat Mixte Artenay Poupry :** M. Jean-Louis BAUDRON, Président ; M. Gérald VILLETTE, Directeur

**Bureau d'études Espace Ville :** Mme Delphine LUMINA, M. Sylvain RIVED

**EXCUSES :**

Conseil Régional ; PETR Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais ; Métropole d'Orléans ; Commune de Coulmiers ; Commune de Fleury-les-Aubrais ; Commune de Ingré ; Commune de Villereau ; Commune de Guillonville ; Commune de Péronville ; Commune de Beauce-la-Romaine

**OBJET DE LA REUNION :**

**Présentation des éléments du diagnostic et du projet de PADD du PLUi-H de la Beauce Loirétaine**

**Introduction**

M. Bracquemond introduit la réunion en présentant l'intérêt que représente le PLUi-H pour le territoire de la Beauce Loirétaine au regard notamment des enjeux du SCoT en cours d'élaboration et du contexte local. En effet il est rappelé que :

- la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine est une intercommunalité récente ;
- 11 communes sur 23 ne disposent pas de document d'urbanisme local aujourd'hui.

Le projet de PLUi-H est donc un enjeu important pour ce territoire.

M. Bracquemond indique que le planning a pour l'instant été respecté avec l'élaboration du diagnostic et du PADD l'année dernière. Mme Lumina précise que le débat du PADD en Conseil Communautaire aura lieu en février. Le projet de PLUi-H sera arrêté en décembre 2019.

**Présentation des éléments clés du diagnostic et des enjeux / les orientations du PADD**

Mme Lumina présente les éléments synthétiques du diagnostic ainsi que le projet de PADD. Il est rappelé que le diagnostic complet fait plus de 250 pages et est disponible sur le site internet de la CCBL. Par ailleurs, le document support au débat a été transmis aux communes.

**1. Les éléments clés et les enjeux issus du diagnostic**

Le contexte territorial a été rappelé. Des éléments sur l'organisation territoriale (structuration par pôles, les dessertes viaires et ferroviaires, les boisements...) et l'occupation du sol ont été présentés. Ainsi, il a été rappelé que 275 hectares ont été consommés ces dix dernières années. En enlevant la consommation dédiée à la réalisation de l'A19 (112 hectares), la consommation réelle du territoire a été de 163 hectares ces dix dernières années.

À la suite de la présentation des principaux éléments de diagnostic et des principaux enjeux territoriaux qui en découlent, aucune remarque particulière par les PPA n'a été formulée.

**2. Les orientations du PADD**

Le support au débat synthétique du PADD a été ensuite présenté par le bureau d'études avec les ambitions du projet et les orientations générales par thématique. Les orientations n'ont dans l'ensemble pas déclenché de remarques particulières hormis quelques points qui ont fait l'objet de débat :

**• Les objectifs de densité (logements/hectare) pour les nouvelles opérations**

La Chambre d'Agriculture et l'Etat estiment que la densité moyenne de 13 logements à l'hectare est trop faible par rapport à la densité moyenne inscrite dans le SCoT (16 logements à l'hectare en moyenne). Les communes les plus peuplées peuvent se permettre d'avoir une densité plus élevée et de densifier pour être davantage vertueuses.

Le bureau d'études et la CCBL estiment que cette densité moyenne est celle qui correspond le mieux à la réalité du territoire de la Beauce Loirétaine qui comprend une pluralité de communes (pôles structurants, pôles relais, communes de proximité). Cependant, le bureau d'études reconnaît qu'il faudra, dans les prochaines étapes, préciser ce chiffre et permettre de l'adapter selon les projets.

La Chambre d'agriculture propose que les objectifs de densité en fonction de l'organisation du territoire soient affichés clairement, par exemple :

- Pôle structurant : 20 logements / ha
- Pôle relais : 16 logements / ha
- Commune de proximité : 13 logements / ha
- Commune rurale : 8 logements / ha

Les services de l'Etat précisent qu'une densité moyenne de 13 logements / ha correspond à des terrains de 615 m<sup>2</sup> en moyenne. Les services de l'Etat seront vigilants à ce qu'il existe une adéquation entre le prix d'acquisition des logements et le revenu médian de la population accueillie, en corrélation avec les projets de développement d'activités économiques afin que les logements soient accessibles à une population aux revenus modestes.

### **Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces**

**Logements** : entre 40 et 60 hectares

**Développement économique (hors ZAE d'Artenay (supra-communautaire) pour 104 ha et ZAE de Gidy pour 15 ha actés)** : entre 40 et 60 hectares

M. Guéret et Mme Lumina rappellent que la méthodologie qui a été adoptée est ascendante en partant des besoins des communes (des fiches par commune ont été établies) pour atteindre des objectifs qui puissent faire consensus entre les besoins des communes et les exigences du SCoT et les partenaires publics. A ce stade d'avancement, les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces sont précis résultant d'un travail commun pour tendre vers l'intérêt général du projet.

#### *Les objectifs chiffrés*

Il a été souligné par la chambre d'agriculture qu'en terme de répartition des logements, l'objectif de construire plus de la moitié des logements dans l'espace urbain et les dents creuses est intéressant. Cependant, avec l'appui de la DDT, ils estiment que les objectifs affichés de modération de consommation de l'espace pour le développement économique en dehors des Zones d'activités de Gidy et Artenay qui sont toujours considérées comme de la consommation d'espaces, sont trop importants et aimeraient qu'ils soient revus à la baisse (autour de 25 hectares). La Chambre d'agriculture souligne que les objectifs concernant le sud du territoire sont vertueux au regard de l'échangeur autoroutier de Gidy mais demande que leur soient précisées la localisation et les surfaces des extensions projetées correspondant à la fourchette entre 40 et 60 hectares.

La CCBL rappelle que les objectifs proposés sont bien en deçà du potentiel présent dans les documents d'urbanisme existants (PLU, POS, cartes communales) et sont dans ce sens vertueux.

La chambre d'agriculture rappelle que la logique de la loi GRENELLE et de la loi ALUR est de raisonner selon les besoins et non plus comme il pouvait se faire avant avec les réserves foncières des POS qui étaient beaucoup plus permissifs.

L'intercommunalité et le bureau d'études rappellent qu'un travail a été fait avec tous les élus pour réduire de moitié les premiers objectifs de modération de la consommation d'espaces obtenus.

La Chambre d'Agriculture et les services de l'Etat entendent les efforts fait en amont et conseillent qu'un phasage soit envisagé pour l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension.

### *Le contexte concurrentiel*

Pour la Chambre d'Agriculture, le développement de l'activité en dehors des zones existantes ou déjà programmées peut poser des problèmes de concurrence selon les entreprises qui souhaitent venir s'installer. Il ne faut pas multiplier le même type d'activité sur le territoire. De plus, selon la Chambre d'Agriculture, le besoin de consommation d'espaces devrait se faire proportionnellement à la population (comparaison avec le contexte de l'agglomération Orléanaise en forte croissance démographique).

Le bureau d'études Espace Ville et la CCBL rappellent que le territoire recherche une diversité des activités, et souhaitent permettre à des artisans de pouvoir s'installer sur le territoire.

La chambre d'agriculture rappelle qu'il est nécessaire pour le territoire de prendre en compte les communes hors périmètre comme Saran où des artisans vont s'installer prochainement.

### *Pression foncière*

Certains élus de la CCBL se sont exprimés sur la pression foncière qui est exercée par certaines grandes entreprises pour acheter un nombre très important d'hectares, ce qui dépasserait largement les objectifs de modération de la consommation d'espaces projetés dans le PLUi-H. Le territoire est attractif, et les terrains dédiés à l'activité seraient vendus facilement. La Chambre d'Agriculture précise que cet argument ne peut être avancé.

### *La localisation par pôle*

Selon les services de l'Etat, il serait nécessaire de réduire la consommation sur certains sites comme les petites communes et concentrer le développement sur les communes les plus peuplées.

Il est rappelé par le bureau d'études que le territoire de la CCBL, même si certaines communes par leur localisation sont soumises à une influence de l'agglomération Orléanaise, a un bassin de vie différent et nécessite un développement interne, réparti sur l'ensemble du territoire. Ainsi, des petites communes devraient pouvoir bénéficier de l'implantation d'activités (notamment de l'artisanat). La CCBL rappelle la nécessité de réaliser un rééquilibrage territorial pour que le développement se fasse de manière adaptée et équitable. Elle est également attentive à ce que les besoins de consommation soient proportionnels à la taille et au niveau d'équipements de la commune. En outre, le territoire doit s'appuyer sur les échangeurs autoroutiers actuels et à venir afin de développer certains secteurs.

### *La maîtrise du foncier*

Les services de l'Etat et la chambre d'agriculture ont souhaité savoir si chaque site identifié pour le développement économique avait des projets précis et si ces derniers étaient de qualité.

La CCBL a souhaité répondre que, du fait que ce soit une intercommunalité jeune, qu'ils n'aient la compétence développement économique que très récemment, et ne dispose d'aucune maîtrise foncière, elle ne peut malheureusement que très peu maîtriser la qualité des projets.

### **Autres points**

Trois questions ont été posées en fin de réunion par le bureau d'études Espace Ville.

- Quelle définition permet de considérer un terrain comme une dent creuse ?

La chambre d'agriculture préconise de s'inspirer de la définition qu'a fait la communauté d'Agglomération Montargoise dans son SCoT. Cette définition peut bien évidemment être adaptée pour mieux répondre au contexte de la Beauce Loirétaine.

- Est-ce que vous pensez qu'il serait pertinent d'inscrire le projet de la gare de ferroutage qui était prévue par la Région dans le PADD ?

Les services de l'Etat répondent qu'il n'est pas forcément nécessaire d'en parler car ce projet est hypothétique.

- Avez-vous plus d'informations sur le projet de réouverture au trafic voyageur de la ligne Chartres-Orléans ?

Les services de l'Etat précisent qu'ils ne possèdent pas d'informations supplémentaires sur le sujet ; Il est seulement préconisé de l'évoquer dans les orientations du PADD.

M. Bracquemond remercie les participants et conclut la réunion.