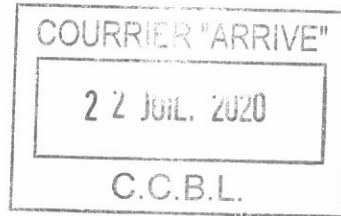




Le Président



**Monsieur Thierry BRACQUEMOND
Président CC Beauce Loirétaine
1 Rue du Trianon
45310 PATAY**

Orléans, le 17 juillet 2020

Vos réf. : TB/AD/2020-21
Dossier suivi par : Sylvie BOUCHETTE
Tél. : 02 38 77 77 09
E-mail : sylvie.bouchette@loiret.cci.fr
Nos réf. : AJU/EMA/SBO

Objet : Elaboration du PLUi-H de la CC Beauce Loirétaine

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 6 février dernier, vous m'avez communiqué pour avis le projet de PLUi-H de la communauté de communes Beauce Loirétaine.

Au regard de ce projet, je constate que votre PADD repose sur 3 axes principaux :

1. Conforter l'attractivité économique du territoire
2. Mettre en place les conditions d'habitat, d'équipement, de mobilité répondant aux besoins du territoire
3. Valoriser le cadre de vie et l'environnement / Prendre en compte les risques et nuisances

Concernant l'axe 1, la CCIL ne peut être qu'en adéquation avec les orientations générales du PADD, qui énoncent une volonté de :

- Pérenniser l'activité agricole en tirant parti de l'image de la Beauce Loirétaine,
- Inscrire la Beauce Loirétaine dans un développement économique dynamique reposant sur les particularités de « territoire carrefour »,
- Tirer parti du potentiel de développement économique reposant sur les activités présentes sur le territoire,
- Mettre en place les conditions nécessaires pour mieux accueillir les activités sur le territoire.

Les objectifs de croissance démographique basés sur un taux annuel de 0,81%, soit au total 110 logements par an entre 2020 et 2030, sont cohérents avec les enjeux de structuration du territoire et nécessaire à l'accompagnement du développement économique.

Le territoire de la Beauce Loirétaine dispose d'un certain nombre de zone d'activités économiques mixtes, mais également de zones spécifiques telles que la base aérienne de Bricy/Boulay-les-Barres, les Vergers à Gidy et le pôle émergeant, interdépartemental d'Artenay-Poupry.

En termes de consommation foncière, un potentiel urbanisable total de 130 ha, a été fixé jusqu'à l'horizon 2030 ; soit 60 ha pour le développement de l'habitat (dont 45 ha en extension) et 70 ha pour le développement économique.

PLUi-H CC Beauce Loirétaine : Observations de la CCI du Loiret

Ce potentiel de développement économique est concentré principalement sur l'extension des zones d'activité spécifiques d'Artenay et de Gidy. Il est à noter toutefois, le projet de création d'une petite zone d'activité d'environ 2 ha à St Pérvy-la-Colombe.

Le développement de l'habitat repose sur l'armature urbaine et un maillage territorial, encadré notamment par les orientations d'aménagement et de programmation du volet habitat. La réalisation de ces objectifs devrait permettre de :

- augmenter la capacité d'accueil en logement pour les salariés à proximité de leur lieu de travail,
- renforcer les activités commerciales et de services,
- et de répondre aux besoins des habitants en s'appuyant sur la réhabilitation des centres anciens.

Ces orientations sont accompagnées de mesures de confortation des linéaires commerciaux en centre-ville, avec l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux dans les principaux pôles du territoire.

Après examen du dossier par mes services, la CCI du Loiret émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques et observations formulées dans la note ci-jointe.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a vertical line, positioned above the name Alain Jumeau.

Alain JUMEAU

PLUi-H CC Beauce Loirétaine : Observations de la CCI du Loiret

PADD et orientations d'aménagement et de programmation :

La CCIL tient à souligner la qualité du PLUi-H réalisé. Les documents réalisés sont le reflet d'un travail concertation et de consensus. Les orientations générales du PADD, sont cohérentes par rapport aux objectifs fixés par la CC Beauce Loirétaine.

En termes de développement économique, la CCIL peut toutefois, regretter que le potentiel de 70 ha, de zones à urbaniser à vocation économique, soit concentré principalement sur 2 communes : Artenay (environ 50 ha) et de Gidy (environ 15 ha).

Certes ce choix a le mérite de conforter les projets d'opérations en cours, notamment sur l'axe de la RN2020, mais ne permet pas de rééquilibrer et de renforcer le maillage de l'ensemble du territoire de CC Beauce Loirétaine, excepté à St Pérary-la-Colombe avec le projet de création d'une petite zone d'activité de 2 ha.

En termes de localisation et d'attractivité, le site de Gidy ne contribue pas véritablement au rayonnement du territoire de la CCBL, mais profite plutôt au développement du Quart Nord-Ouest de l'agglomération Orléanaise, venant en extension du pôle 45 et de la ZAC du Champ rouge.

Par ailleurs, une attention particulière devra être portée à la réalisation de cette zone d'extension de l'activité de Gidy, située sur l'emprise du cours d'eau temporaire de la Retrève. L'urbanisation de cette zone présente des contraintes naturelles fortes, compte tenu des incidences dramatiques provoquées par les inondations de mai-juin 2016.

Volet habitat du PLU :

La répartition de la construction de nouveaux logements est basée sur la répartition démographique actuelle et le maillage urbain. Toutefois, on peut constater que la commune de Gidy représente une part très importante de la construction avec de 3 zones à urbaniser en extension. Cette répartition paraît déséquilibrée au regard du territoire.

Se pose également la question de la capacité d'accueil de cette nouvelle population en termes d'équipements, réseaux ; raccordement en eau potable et d'assainissement.

En effet, la capacité totale des STEP est arrivée à saturation dans les communes de Cercottes et de Gidy. A Cercottes, celle-ci est largement dépassée de + 655 EH (Equivalent Habitant). A Gidy, la capacité de la STEP est de 1500 EH contre 1490 EH utilisés, il reste donc une capacité théorique de 10 EH.

Règlement :

1) Zone urbaine UA1 et UA2 :

Chapitre 1- Destination et sous destinations Les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole sont autorisées dans les centres villes/bourgs ? Nous sommes évidemment en Beauce, mais habituellement, le règlement gère uniquement l'existant ou autorise sous conditions ?

2) Zones urbaines d'activité économique UAE :

➤ Chapitre 1- Destination et sous destinations :

UAE1 : les logements sont autorisés sous conditions particulières : « *Uniquement dans le cas où ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des autres constructions implantées sur le terrain* ».

PLUi-H CC Beauce Loirétaine : Observations de la CCI du Loiret

UAE2- Destination et sous destinations : « *Uniquement les constructions à destination d'habitation strictement nécessaires au fonctionnement et/ou gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone* ».

Il serait souhaitable que cet article du chapitre 1 des zones UAE1 et UAE2, soit rédigé de façon semblable.

Afin d'éviter des problèmes d'évolution et de gestion foncière des zones d'activité, le logement doit être autorisé à conditions qu'il soit **strictement nécessaire** au fonctionnement et/ou gardiennage, et **intégré ou accolé** au bâtiment d'activité.

➤ Zone UAE1 : Emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol fixé à 60%, semble trop faible pour permettre l'évolution normale des activités existantes dans les zones d'activité mixtes UAE1, ainsi qu'au regard des principes de densité, de développement durable et d'utilisation économes des sols (Grenelle). Il est donc proposé d'augmenter le CES à 70%.

➤ Zones UAE1, UAE2, 1AUae1 et 1AUae2 : Stationnement :

Il n'y a pas de règle pour le stationnement des poids lourds.

L'obligation de réaliser des places de stationnement vélos uniquement pour les sous destinations de bureaux semblent très restrictive.

3) Changement de destination de bâtiments d'exploitation agricole

Le règlement du PLUi-H, permet le changement de destination d'un certain nombre de bâtiments d'exploitation agricole pour du logement ou l'activité artisanale. C'est une solution pour permettre de conserver les corps de ferme caractéristique de la Beauce dans le cas de cessation d'une activité agricole sans possibilité de reprise.

Toutefois, compte tenu des volumes très importants des bâtiments, le découpage en nombre de logement risque d'être élevé et de poser des problèmes d'assainissement/raccordement en eau, mais aussi de dénaturer l'intérêt patrimonial des bâtiments, sans parler des problèmes de voisinage.

Les volumes des bâtiments agricoles peuvent correspondre aux besoins d'entreprises artisanales. Les règles instituées encadrent leur implantation dans les bâtiments les proches de la route, permettant de conserver à priori la partie en fond de parcelle pour de l'habitation.