



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

13 av. des Droits de l'Homme
45921 Orléans Cedex 9
Tél : 02 38 71 95 74
Fax : 02 38 71 90 60
Email : david.meot@loiret.chambagri.fr

**Service Développement Economique
Compétitivité et Formation**

N/Réf.: 19URB120
Objet: Elaboration du PLU
Consultation des personnes associées
Contact : K. COUETTE

Monsieur le Maire
Mairie de Baule
4 rue Jean Bordier
45130 BAULE

Orléans, le 3 avril 2019



Monsieur le Maire,

Notre Compagnie vous remercie de l'avoir associée aux travaux d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Baule. Vous trouverez ci-dessous nos différentes observations suite à l'étude du dossier arrêté.

Sur la thématique agricole, le rapport de présentation-1 p24 recense les exploitations agricoles et leur grande typologie de production. La cartographie des sièges d'exploitation apparaît en annexes en page 170, elle aurait pu être intégrée au rapport au même titre que la cartographie des autres acteurs de la vie économique de la commune, affirmant par-là la place de l'agriculture comme secteur économique à part entière. Il aurait pu être développé plus de détails sur les productions ainsi que sur l'équipement des parcelles (réseau d'irrigation en particulier) afin d'avoir une vision plus précise de l'activité agricoles sur la commune et de l'impact du prélèvement de foncier. Aucun changement de destination n'a été recensé selon le rapport de présentation. P26 du rapport-2 de présentation, il est affirmé l'importance de la prise en compte des circulations agricoles dans les aménagements futurs et la possibilité aux exploitations agricoles de se développer ce qui va dans le sens de l'objectif 4 du PADD du maintien de l'activité agricole.

Le rapport de présentation-2 montre une carte des potentiels de densification page 10. Nous pouvons nous interroger sur les parcelles identifiées 26 à Villeneuve et 2 comme « dent creuse » dans l'enveloppe urbaine. Leur localisation les classe comme parcelles en extension urbaine et non en dent creuse. Il s'agit donc d'un étalement urbain en dehors du périmètre actuellement urbanisé de la commune mais globalement la carte apparaît cohérente.

Le rapport propose un calcul des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis qui conclue à la capacité de création de 99 logements dans l'espace urbain. Il n'est pas fait état dans ce même rapport de la mobilisation des logements vacants estimés à 8% et qui devrait tendre vers 7%.

La commune prévoit une croissance démographique annuelle moyenne de 1.35% sur la durée du PLUI projeté. Notons que la croissance démographique de Baule de 2008 à 2015 a été de 0.31% (Chiffre INSEE), le chiffre annoncé

est donc bien supérieur à ce qui a été observé ces 10 dernières années et va bien au-delà de ce qui est préconisé. Nous entendons que la commune sort d'une période où elle a volontairement modéré son accueil de population. Cependant, le SCOT en projet sur ce territoire prévoit une variation annuelle moyenne de 0.81% et plus particulièrement de 0.71% pour la communauté de communes des Terres du Val de Loire. Ce scénario correspond à un accueil « fil de l'eau ». En multipliant par 4 ses objectifs d'accueil de population, la question de la compatibilité avec le futur SCOT se pose. L'hypothèse de création de plus de 200 emplois liée à l'agrandissement de la zone Synergie peut s'entendre cependant le fait que 50% des nouveaux salariés logeront sur la commune n'est pas garantie dans la mesure où Meung sur Loire présente un niveau d'équipement supérieur. En outre, l'hypothèse d'une augmentation de la croissance démographique liée à la proximité d'Orléans et la déserte SNCF pourrait être mise en avant par plusieurs autres communes de la CCTVL. Au regard des chiffres retenus lors de l'élaboration du SCOT, la croissance démographique apparaît trop ambitieuse.

Afin d'atteindre cet objectif de croissance démographique, les différents documents du dossier prévoient plusieurs objectifs de création de logement. Le PADD estime un besoin de 226 logements à créer sur la période du PLU. Ces opérations sont projetées avec une densité moyenne de 15 logements à l'hectare allant dans le sens de la volonté de limiter la consommation du foncier agricole. Ces logements seraient des logements individuels car en partie dans le périmètre de captage d'eau sur une parcelle moyenne de 530m² (retrait de 20% voirie à prévoir). Les 30 logements/ha en cœur de village ne concernent qu'un potentiel de 41 logements. On peut s'interroger sur la résolution du besoin en petits logements et du locatif mis en avant dans le rapport de présentation avec cette répartition mais il est intéressant de noter que la volonté de développer un parcours résidentiel avec des logements de petites tailles et du locatif est inscrite dans le PADD.

Malgré une surface réduite dédiée aux logements dans la zone de 11ha de cœur de village (densification projetée sur 4.1ha) impliquant une extension dans le secteur Clos St Aignan, la réflexion « Cœur de village » s'appuie sur un vrai projet concerté et partagé qui apporte une justification aux choix retenus. Par ailleurs, la zone AU est identifiée au plus près du bourg ce qui est cohérent avec les objectifs de maintien des services et de diminution des déplacements.

Si nous cumulons les zones d'habitat et l'extension des zones d'activité (22.2ha) c'est plus de 30 ha en extension urbaine qui est programmé alors que de 2010 à 2017, 25.3ha ont été consommés. Malgré le souhait de la commune de relancer sa croissance démographique, on peut s'interroger sur l'adéquation de ce bilan avec l'objectif réglementaire de modérer sa consommation d'espaces.

Dans le règlement, en zone A, les constructions à vocation d'habitat, à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées. Cette disposition permettra à des porteurs de projets de s'installer sur la commune en ayant la possibilité, à terme, de construire leur logement de fonction sur le site de leur exploitation. De même, l'implantation de bâtiments pour les CUMA est autorisée. C'est un point positif pour le maintien de l'activité agricole et le renouvellement des générations sur votre commune. A contrario, les constructions en zone AP sont interdites. Cela pose question pour les constructions de type serre ou multichapelle souvent nécessaires à la production maraîchère. Il est à noter que les bâtiments d'un exploitant maraîcher se trouvent situés en zone Ap dans le secteur « Lavau ». Cette réglementation lui empêche toute extension de bâtiment nécessaire à un développement d'activité. Nous demandons donc que ce point soit revu. De plus, dans le règlement graphique, on peut s'interroger sur l'importance des zones AP (zone agricole protégée inconstructible) pour la protection paysagère

en vis-à-vis des zones UI alors qu'il est envisagé une extension de ces zones avec une atteinte paysagère. Nous demandons la réduction du zonage AP aux strictes entrées de bourg sur la D2152.

En zone N (sauf zonages particuliers), les constructions nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées et non celles pour l'exploitation agricole, on peut s'interroger sur cette restriction. Elle ne nous semble pas justifiée.

Au vu de ces éléments, notre avis est favorable au document PLU arrêté, avec la demande d'étudier les remarques formulées ci-dessus. Nous restons par ailleurs disponibles pour échanger sur les points soulevés dans ce courrier.

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

Le Président,

Jean-Marie FORTIN



