



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

13 av. des Droits de l'Homme

45921 Orléans Cedex 9

Tél : 02 38 71 95 06

Email : katia.couette@loiret.chambagri.fr

**Service Développement Economique
Compétitivité et Formation**

N/Réf.: 22URBA02

Objet: Elaboration du PLU

Consultation des personnes associées

Contact : K.COUETTE

Monsieur le Maire

MAIRIE

54 Rue Gambetta

45530 VITRY-AUX-LOGES

Orléans, le 20 janvier 2022

Monsieur le Maire,

La Chambre d'agriculture du Loiret vous remercie de l'avoir associée aux travaux d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vitry-aux-loges. Vous trouverez ci-dessous nos différentes observations suite à l'étude du dossier arrêté reçu par courrier électronique le 26 novembre 2021.

Sur la thématique agricole, le rapport de présentation p38 utilise des données du registre parcellaire 2019 pour les données de culture et les données générales RGA 2010 en ce qui concerne l'élevage. Il indique les modalités de concertation avec les agriculteurs et recense les exploitations agricoles et leurs projets (7 projets) p23 ce qui est positif. A noter que parmi les 12 agriculteurs rencontrés, 3 étaient des retraités dont un avec un projet de changement de destination, et un paysagiste, qui bien que ressortissant MSA, ne peut être considéré comme exploitant agricole.

8 sièges d'exploitation sont localisés sur une carte ce qui est positif mais l'échelle appliquée ne permet pas de précisément repérer les bâtiments agricoles. Il aurait été intéressant de les cartographier en vue générale et de représenter les distances d'éloignement liées à l'activité d'élevage en fonction de leur classement ICPE (3 élevages bovins, 1 ovin, 1 avicole) sur cette cartographie afin de bien les prendre en compte dans les projets d'aménagement et de de développement de la commune.

P 54, il est également présenté de façon détaillée le projet sous le nom de « *la Ferme de la Forêt d'Orléans* » qui s'inscrit sur une surface de 78 ha. Ce projet comprend une unité de 12 ha de serres et des panneaux solaires au sol sur près de 55 hectares. S'il est indiqué p54 que les panneaux solaires doivent répondre aux besoins en matière d'énergie, il est précisé p 55 que le chauffage des serres serait assuré par l'utilisation de la géothermie. Lors d'une réunion des PPA, il a par ailleurs été indiqué que l'électricité produite serait réinjectée dans le réseau sans utilisation sur le site. Il ne s'agit donc pas d'un projet d'agrivoltaïsme au sens strict. En effet, le lien entre ce projet photovoltaïque et la production maraîchère se résume à un complément de revenus pour le porteur de projets et les 2 projets peuvent donc exister indépendamment l'un de l'autre. Seul finalement, le projet innovant de serres est agricole.

La commune, située dans le bassin de vie d'Orléans Métropole et à proximité de Châteauneuf sur Loire, a connu une évolution notable de sa population avec une croissance démographique annuelle de 2,08% de 2008 à 2018 due principalement à un solde migratoire positif.

L'objectif d'accroissement de population retenu par les élus est de 0.6 % soit environ 250 personnes supplémentaires pour les 10 prochaines années. La commune a fait le choix d'une croissance démographique plus faible que celle que pourrait lui permettre la SCOT du PETR FOVS afin d'être en cohérence avec les capacités de ses équipements et des services.

Afin d'atteindre l'objectif de croissance démographique visé, les différents documents du dossier prévoient plusieurs objectifs de création de logement dans l'enveloppe urbaine et en extension. Le rapport de présentation estime un besoin de 100 à 110 logements à créer sur la période des 10 ans du PLU.

P115, les capacités de densification sont étudiées en s'appuyant sur la méthodologie du SCot du PETR FOLS mais adaptés par un travail avec les élus. Les choix sont argumentés et la méthodologie explicitée. A l'issue de ce travail minutieux, sur les 7 ha ainsi déterminés, il est estimé p 138 du RP une possibilité de 3.5 ha construits soit une cinquantaine de logements (la densité de 15 logements/ha minimum inscrit dans le SCoT est respectée). La lutte contre la vacance est également prise en compte et finalement le PADD prévoit un besoin en extension de 3.3 ha pour l'habitat. Ce secteur fait l'objet d'une OAP afin d'assurer une utilisation mieux maîtrisée de ce foncier prélevé sur l'espace naturel et agricole.

Dans le RP, il est rappelé que Vitry est une clairière au cœur du massif d'Orléans ce qui a pour conséquence une « concurrence » pour l'espace dans cette clairière et nous partageons l'orientation du PADD qui inscrit la prise en compte d'un équilibre nécessaire entre espaces naturels et agricoles et espaces urbanisés. Il y a ainsi prévision d'une réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles envisagée par rapport aux 10 années précédentes : Le bilan de consommation p112 du RP indique de 2008 à 2017 une consommation de 25,56 ha pour l'habitat avec plusieurs opérations de lotissements, 2,24 ha pour l'équipement et 5,84 pour le développement économique (commerce). Il peut être regretté que dans le PADD, le pourcentage de réduction de la consommation par rapport aux 10 ans précédents ne soient pas clairement affichés dans les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace afin de mettre en évidence les efforts de la commune dans cette modération. Par ailleurs, on peut s'interroger sur l'absence de consommation d'espaces prévue pour l'équipement dans le cas où la réalisation d'équipements serait prévue à l'échelle du Plu alors que des emplacements réservés sont inscrits au-delà de la tache urbaine.

Dans le **règlement, en zone A**, il n'est pas précisé spécifiquement que les constructions à vocation d'habitat, à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole sont autorisées. Cette disposition permettrait 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 dans la limite d'un regroupement architectural et d'un logement par exploitation. Cela pourrait être un élément supplémentaire pour le maintien de l'activité agricole et le renouvellement des générations. Nous y serions favorables.

De façon plus générale, en Zone A, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées. Ce qui est positif pour le maintien et le développement de l'activité agricole du secteur.

Il est également précisé que sont autorisées les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits

agricoles de l'exploitation ce qui va permettre le développement éventuel de projets de ventes en circuits courts.

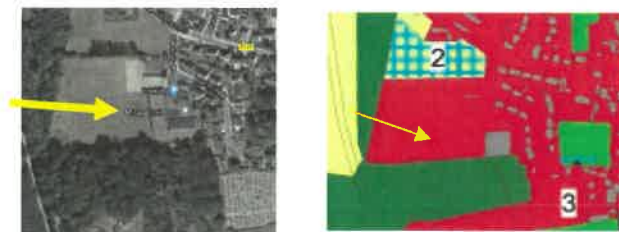
P 164 du Rapport de présentation, il est indiqué qu'aucun changement de destination de bâtiment agricole n'a été demandé lors de l'élaboration du PLU mais de nombreux bâtiments sont repérés dans une cartographie spécifique comme étant des régularisations. En plus de cette cartographie, un document récapitulatif présentant les différents bâtiments repérés permettrait de mieux appréhender la justification de ces très nombreux changements (près d'une centaine). Les changements de destination doivent être validés au cas par cas en CDPENAF, l'enjeu étant de voir s'aggraver le mitage du territoire même si la volonté première est de préserver des bâtiments à valeurs patrimoniales et de régulariser des états de fait. Sans plus de précision sur le changement de destination, il est difficile de se positionner sur l'impact de ces changements sur l'activité agricole.

Dans ce règlement, L'emprises au sol des extensions des habitations en zone A et N est limité à 50% de l'emprise au sol de la construction existante sans qu'il ne soit indiquée de limite maximale ce qui peut ouvrir la possibilité d'extension de grande taille si la construction principale présente déjà une grande emprise. Par ailleurs, il est question ici d'emprise au sol et non de surface plancher : avec une hauteur pouvant atteindre 8m, la surface plancher telle que définie peut donner lieu à une extension de très grande taille.

Les *abris pour animaux* non liés à l'exploitation agricole sont autorisés dans le règlement en zone A et N. Pour répondre à la question du bien-être animal, il convient de rappeler qu'un abri léger de l'ordre de 12m² est suffisant pour accueillir plusieurs chevaux au pré et que les abris naturels comme les lisières d'arbres sont suffisants pour abriter des animaux mis au pré à l'année. Les surfaces au sol proposées dans le règlement apparaissent surdimensionnées et la notion d'abris légers démontables n'est pas proposée. Les abris pour animaux doivent être, soit considérés comme des annexes et assujettis aux mêmes règles, soit donner lieu à des STECAL. Nous demandons que cette règle soit revue.

Il n'apparaît pas de zonage particulier pour les équipements. Ils se trouvent zonés en U alors qu'habituellement un zonage Ue est prévu permettant une adaptation du règlement à ce zonage. Ainsi, le cimetière, les équipements sportifs..., pourraient-ils être zonés en Ue.

Il semble par ailleurs que la zone d'équipements sportifs zonée en U comporte une parcelle cultivée et va au-delà de la tache urbaine définie dans le Scot. Dans la mesure où elle se trouve en dehors de l'enveloppe urbaine et qu'elle est productive, l'équipement de cette parcelle supposerait un zonage 1aue et la comptabilisation de cette surface dans la consommation foncière.



Concernant la zone Npv, l'analyse agronomique des sols pour le projet de panneaux solaires montre une qualité des sols qui selon la doctrine de la CDPENAF du Loiret ne permet pas le déclassement de ces parcelles en N. La valeur agronomique est suffisante pour permettre une activité agricole. Nous ne sommes donc pas favorables au zonage NPV. Nous demandons que le

zonage redevienne agricole. Un classement Apv peut s'envisager en adéquation avec la doctrine de la CDPENAF si le projet de panneaux photovoltaïques s'inscrit dans un projet « d'agrivoltaïsme » au sens strict ce qui n'apparaît pas être le cas actuellement (production d'énergie déconnectée du projet de production sous serre).

Au vu de ces éléments, notre avis est favorable au document PLU arrêté

- **Sous condition** de supprimer le zonage Npv au profit d'un zonage A compte tenu de la valeur agronomique des sols déterminée par l'étude réalisée afin que la doctrine de la CDPENAF du Loiret sur l'installation de panneaux solaires au sol sur des parcelles agricoles soit respectée et d'envisager un zonage APV si le projet évolue vers un réel projet d'agrivoltaïsme.
- Sous réserve de se conformer à la réglementation ne permettant pas l'édification d'abris pour animaux en zone A en dehors de STECAL si elle ne procède pas à de l'activité d'élevage.

Nous vous demandons également 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 Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Jean-Marie FORTIN

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a vertical stroke, positioned below the printed name.