



**Monsieur le Maire**  
Mairie de Cléry-Saint-André

94 Rue du Maréchal Foch  
45370 CLERY SAINT ANDRE

Orléans, le 3 septembre 2018

Monsieur le Maire,

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

Sur la thématique agricole, le rapport de présentation recense les exploitations agricoles ; les élevages, certains projets de bâtiment. Les éléments sont nombreux et un réel travail semble avoir été conduit sur l'agriculture. Une approche plus précise de l'assolement des cultures permanentes aurait été un plus pour mesurer l'impact des projets d'aménagement. Il serait également nécessaire de reporter les distances d'éloignement des bâtiments d'élevage sur les plans de zonage. Cela permettra de s'assurer que, pour les installations classées, aucune nouvelle zone constructible n'est autorisée à moins de 100m des bâtiments (conformément à la réglementation), ce qui ne semble pas être le cas aujourd'hui. Page 34 du rapport de présentation, le dossier présente également la liste nominative et détaillée des exploitations agricoles. Ces données sont personnelles et confidentielles (notamment les données d'entreprises). Par ailleurs ce sont les seules données nominatives du rapport. Nous demandons que cette liste soit supprimée et gardée confidentielle.

Le bilan de consommation foncier apparait peu clair au regard des opérations en cours et/ou parties et traité sur 4 ans alors que la loi précise que le bilan doit s'effectuer sur une période de 10 ans. Ce recul sur 4 années où la commune a peut-être été particulièrement active peut biaiser le résultat. Par ailleurs la taille moyenne de 1170m<sup>2</sup> par logement créé sur les dernières années est une valeur très élevée pour une commune proche de la Métropole. Le projet prévoit de modérer ces valeurs, ce qui est un point très positif.

Depuis 2010, la démographie est en cours de stabilisation. Au cours de la dernière période, le diagnostic présente une croissance démographique de 0,9%. Il est également à noter que cette croissance est soutenue par un fort solde naturel (+0,7%) et un faible taux migratoire (+0,2%). La commune a retenu une croissance démographique en nette augmentation (1,2%) considérant que les perspectives de l'INSEE sur le secteur sont autour de 0,5% et que le SCoT prévoit un taux de croissance autour de 0,8%. Un risque d'incompatibilité pourrait être identifié.

Le Plu identifie un besoin de 180 logements. Il retient, conformément au Scot une moyenne de 650 m<sup>2</sup> par logement. Il faudrait préciser dans quelle mesure les 140 logements considérés comme des coups partis ont été pris en compte dans l'objectif de population. Par ailleurs le PLU prévoit une diminution de 2,5 à 2.2 le nombre de personnes par logement, alors que le rapport de présentation présente un nombre de personnes par ménage stable depuis 99 à 2,5.

Les différents projets recensés présentent des densités cohérentes. Cependant, le projet du centre bourg a attiré notre attention car il prévoit une superficie de 1700 m<sup>2</sup> par logement ce qui nous apparaît trop élevé. Malgré les enjeux paysagers, améliorer la densité dans cette zone à proximité immédiate du centre et des services nous paraît nécessaire. La prise en compte des dents creuses nous apparaît cohérente et la prise en compte des 80 logements qui pourraient sortir dans le diffus pertinente.

Le PADD affiche clairement l'objectif de protéger les espaces agricoles et d'accompagner le développement de cette activité, ce qui est un point fort du dossier. A ce titre, l'espace agricole pourrait être matérialisé dans le schéma de synthèse du PADD. Il apparaît également pertinent d'afficher, dès le PADD la volonté de permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles. De cette manière, de nouveaux bâtiments pourront être identifiés à l'occasion de l'évolution du PLU.

La justification du zonage Ap nous interroge. Il ne suit pas le périmètre de la zone AOC et la notion de co-visibilité avec la basilique n'est pas développée dans le rapport de présentation.

La zone Ap prévoit que les constructions et installations ne soient autorisées que pour les activités agricoles existantes à la date d'approbation. Cette disposition n'apparaît pas légale car elle n'est pas attachée à l'existence d'un bâtiment mais à l'existence de « l'exploitation agricole » avant la date du PLU. Elle s'apparenterait à induire un biais, non pas en fonction de l'existence d'une construction mais en fonction du pétitionnaire. Au-delà du côté légal, elle apparaîtrait difficile à mettre en œuvre. En effet, suffirait-il que l'entreprise soit immatriculée avant la date mais pas forcément sur la commune ? Que se passerait-il en cas de reprise d'entreprise ? Etc... Cette mesure est également un frein à l'installation d'agriculteurs sur la commune. En effet, cela signifie qu'un porteur de projet qui souhaiterait créer son activité en zone Ap ne le pourrait pas. Par ailleurs dans le règlement de la zone A, il pourrait être intéressant de préciser que les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont nécessaires à l'activité agricoles. L'extension de 50% des constructions d'habitation non agricoles apparaît élevée, nous proposons un seuil de 30% et un maximum de 25m<sup>2</sup> pour les emprises des annexes (qui doivent être réglementées).

Au vu de ces éléments, nous demandons d'étudier les remarques formulées ci-dessus et notamment de supprimer la zone Ap qui nous paraît être une source d'inégalité et de frein à l'installation d'agriculteurs sur la commune. 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,

Michel MASSON