



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
INDRE-ET-LOIRE

**Le Président**

**Monsieur le Maire**  
**Mairie**  
**Place du Général Leclerc**  
**BP31**  
**37250 VEIGNE**

Chambray-lès-Tours, le 30 mai 2016

Monsieur le Maire,

**Objet**

Avis sur arrêt de projet PLU

**Référence**

N/Réf. : HF NB 16028

**Dossier suivi par**

Nelly BUCHERON  
Pôle TERRITOIRE  
Tél. 02 47 48 37 77  
nelly.bucheron@cda37.fr

Vous m'avez adressé, pour avis, les documents relatifs à l'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de votre commune, dossier reçu par mes services le 3 mars 2016.

Ce projet prévoit d'atteindre une population de 6950 habitants à l'horizon 2026, soit une augmentation d'environ 900 habitants par rapport à la population estimée de 2012 et un taux de progression annuel moyen de 1,4 %.

Pour atteindre cet objectif, vous estimez nécessaire de produire environ 500 à 550 logements, soit en moyenne 50 à 55 logements par an sur une dizaine d'année.

Le potentiel urbanisable en densification des zones urbaines permet d'envisager la production d'environ 240 logements.

Les possibilités de mobilisation de logements vacants ou de résidences secondaires sont faibles sur votre territoire.

Les extensions urbaines envisagées complètent les besoins et permettent de répondre aux objectifs avec un potentiel estimé de production de 300 logements.

Les densités envisagées des opérations d'ensemble sont en moyenne de 15 à 17 logements par hectare.

La progression de population reste ambitieuse, toutefois, le nombre de logements reste cohérent. Vu la situation géographique de votre commune au regard de l'agglomération tourangelle, la densité des opérations d'ensemble pourrait être augmentée.

Le rapport ne comporte pas de tableau de synthèse des différentes zones, secteurs et leur superficie. L'ajout de ces éléments paraît indispensable pour une aide à la compréhension du projet.

Le diagnostic agricole pourrait être conforté dans le rapport de présentation afin de montrer le réel enjeu de préservation de cette activité sur le territoire. La mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP), comme évoqué dans le dossier, pourrait effectivement contribuer à la pérennité de l'exploitation agricole sur la commune.

**Siège Social**

38 rue Augustin Fresnel  
BP 50139  
37171 CHAMBRAY-LES-TOURS CEDEX  
Tél : 02 47 48 37 37  
Fax : 02 47 48 17 36  
Email : [accueil@cda37.fr](mailto:accueil@cda37.fr)



Le zonage fait apparaître une surface importante d'Espaces Boisés Classés (EBC). Cette protection est très contraignante au niveau administratif. Ainsi, pour les parcelles concernées par un Plan Simple de Gestion qui sont de fait protégées par une gestion adaptée, il conviendrait de supprimer la protection EBC. De plus, afin de faciliter l'entretien des lisières en contact avec les parcelles agricoles, les voies de circulations ou les constructions, une bande de quelques mètres de retrait de la trame serait pertinente.

Il est envisagé une zone 2 AU d'extension de la zone d'activité. Le dossier ne comprend pas d'éléments de justification de la zone. Tant que le zonage ne sera pas motivé, ce secteur devra rester en zone agricole A ou naturelle N.

Plusieurs secteurs de surfaces conséquentes sont en zone Ne sans différenciation des règles qui s'y appliquent. Il serait prudent de préciser les règles de constructibilité selon la vocation de chacun de ces secteurs.

Concernant le règlement écrit, la nouvelle réglementation ouvrant la possibilité d'autoriser « les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA agréées », il paraît nécessaire de l'ajouter dans l'article A-2, toutes les règles de construction (articles suivants) pouvant être similaires à celles des bâtiments agricoles.

Concernant l'article A4, le raccordement au réseau d'eau potable pour les nouvelles constructions, ne devra être imposé que si ce réseau existe à proximité et s'il est suffisant.

L'article 11 devra indiquer clairement que les bâtiments agricole et constructions nécessaires aux CUMA ne sont pas concernés par ces règles qui sont en effet inadaptées.

Il conviendra également de préciser, en zone A et N, que les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les règles particulières sur les clôtures.

Vous avez effectué un travail sérieux afin de limiter les extensions de l'urbanisation. Votre projet de P.L.U. répond globalement aux enjeux identifiés sur la commune.

Sous condition de la prise en compte des remarques précitées, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur ce projet de P.L.U. arrêté.

Conformément aux dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme, cet avis sera joint en annexe au dossier soumis à enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

**Chambre d'Agriculture  
Indre et Loire**

38 rue Augustin Fresnel  
BP 50139

37171 CHAMBRAY-LES-TOURS CEDEX

Tél : 02 47 48 37 37

Fax : 02 47 48 17 36

Email : [accueil@cda37.fr](mailto:accueil@cda37.fr)



Henry FREMONT