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

Le Président

Monsieur le Président
Communauté de Communes
Touraine Val de Vienne
14 route de Chinon
37220 PANZOULT

Chambray-lès-Tours, le 05 septembre 2019

Objet
Avis sur arrêt de projet PLUi
Touraine Val de Vienne

Référence
N/Réf. : HF NB 19060

Dossier suivi par
Nelly BUCHERON
Pôle TERRITOIRES
Tél. 02 47 48 37 77
nelly.bucheron@cda37.fr

Monsieur le Président,

Vous m'avez adressé, pour avis, les documents relatifs au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Touraine Val de Vienne.

L'examen attentif des différentes pièces de ce dossier reçues dans mes services le 13 juin 2019, m'amène aux remarques ci-après.

Ce projet de PLUi, en adéquation avec le SCoT, prévoit d'atteindre une population d'environ 27520 habitants à l'horizon 2035, ce qui correspond à une augmentation d'environ 1930 habitants par rapport à 2015.

Pour atteindre cet objectif, la communauté de communes estime avoir un besoin de 2556 logements. Les densités brutes envisagées pour les constructions seront comprises entre 12 et 15 logements par hectare selon les pôles (pôles de proximité, pôles relais ou pôles majeurs). La taille des ménages est estimée diminuer de 2,21 à 1,99.

Une part des besoins sera réalisée dans le tissu existant (48%), le reste sera en extension (52%).

Des OAP sont envisagées sur les secteurs à urbaniser (habitat, équipements ou zones d'activités). D'autre part, sont également définies des OAP thématiques.

Dans ce cadre, la commune de Maillé a souhaité intégrer 2 sites bâtis isolés du bourg (Heurtellière - 3 Moulins) à l'OAP « secteur de reconstruction ». Il conviendrait de vérifier que le périmètre envisagé ne porte pas atteinte à l'évolution du site d'exploitation agricole en activité, en particulier au nord du secteur.

Concernant le règlement écrit, les remarques sont consignées dans le tableau annexé à ce courrier. Leur prise en compte sera indispensable pour répondre à votre souhait de valorisation et d'accompagnement de l'agriculture sur le territoire, volonté affichée dans les orientations du PADD.

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

Sous conditions de la prise en compte des remarques précitées et des observations annexées, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur l'arrêt de projet du PLUi de la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne.

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

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

CHAMBRE D'AGRICULTURE d'Indre-et-Loire

Henry FREMONT

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

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

Annexe : PLUi Communauté de Communes Touraine Val de Vienne, remarques sur le règlement écrit

Références au dossier			Observations à considérer
Chapitre 1	3.1 page 17	Affouillements et exhaussements	En zone N souvent cultivée, les affouillements exhaussements devront être permis pour les équipements et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
Chapitre 1	3.2 page 17	Ouvrages techniques et infrastructures	Il sera précisé « *hors parcs photovoltaïques au sol* », leur installation devant être réservés à des secteurs spécifiques (STECAL).
Chapitre 1	3.4 page 19	Clôtures	Il sera précisé « *hors clôtures agricoles et forestières* ».
Chapitre 1	3.5 page 21	Eau potable	Il sera ajouté « *si le réseau existe à proximité* », en effet, la réglementation impose la potabilité de l'eau pour certains usages, mais pas le recours au réseau public surtout si ce dernier n'est pas disponible à proximité.
Chapitre 1	3.5 page 23	Réseaux électriques et télécommunication	En lien avec le coût engendré, l'enfouissement systématique de tout nouveau réseau ne parait concevable qu'en zone U ou AU, pas dans les zones A ou N.
Chapitre 1	4 page 24	Destinations, sous destinations / Exploitation agricole	L'exploitation agricole trouve sa définition dans le code rural communément reprise dans les documents d'urbanisme. La définition exprimée ici devra donc être précisée. Ainsi, sont également à considérer les constructions nécessaires au prolongement de l'acte de production agricole qui ont pour support l'exploitation (voir art. L 311-1 du Code Rural).

Références au dossier			Observations
Chapitre 1	6 page 32	Implantation des constructions par rapport aux voies départementales	L'article L 111-6 du Code de l'urbanisme cité ici indique des exceptions qu'il conviendra de rappeler. En effet, les bâtiments agricoles (y compris les serres / cf. dispositions particulières) ne sont pas concernés par la règle.
Zone UA	1.1.2 page 36	Interdiction	Il ne semble pas judicieux d'interdire les ICPE compatibles avec l'habitat.
Zone UA	1.1.3 page 36	Limitation de l'usage des constructions	Une activité économique professionnelle de maraîchage paraît difficilement compatible avec les restrictions posées.
Zone UA	1.2.1 page 37	Emprise au sol, bâtiments agricoles	Une limitation à 50 m² de surface cumulée d'emprise au sol de bâtiments agricole de maraîchage est totalement inadaptée à une entreprise. S'il s'agit de jardinage alors ce n'est pas une activité de maraîchage.
Zone UA	1.2.1 page 37	Hauteur des constructions, bâtiments agricoles	Une limitation de hauteur à 3 m pour un bâtiment agricole (serres comprises) est totalement inadaptée. Il semblerait qu'il s'agisse donc de considérer du jardinage plutôt que de bâtiments d'activité économique agricole. Dans les 2 cas, le règlement devra être adapté.
Zone UA	1.2.1 page 38	Implantation	La règle concernant l'obligation d'édifier toute construction nouvelle sur au moins 4 m de façade, à l'alignement par rapport aux voies n'est pas du tout adaptée aux bâtiments agricoles, y compris aux serres. Il est donc nécessaire d'ajuster et de rendre cohérentes toutes les dispositions concernant les bâtiments agricoles dans cette zone.
Zone UA	1.2.2 page 43	Toitures, dispositions particulières	Les bâtiments agricoles doivent être exclus des dispositions, ces règles ne sont pas adaptées. Proposition de rédaction « *Pour les constructions à usage d'activité économique artisanale, industrielle ou agricole, il n'est pas fixé de règles* ».

Références au dossier			Observations
Zone UA	1.2.2 page 44	Clôtures	Il sera précisé « *hors clôtures agricoles et forestières* », en effet celles-ci ne sont pas concernées.
Zone UB	2.1.2 page 48	Interdictions	Voir zone UA
Zone UB	2.1.3 page 48	Limitation de l'usage des constructions	Voir zone UA
Zone UB	2.2.1 page 49	Emprise au sol, bâtiments agricoles	Voir zone UA
Zone UB	2.2.2 page 53	Toitures	Voir zone UA
Zone UB	2.2.2 page 54	Clôtures	Voir zone UA
Zone UZ	5.1.1 page 70	Tableau	Le secteur UZc devrait être affiché dans le tableau.
Zone A	page 87	Liste des STECAL	Proposition de rédaction pour le secteur Az « *Secteur agricole comprenant une activité non agricole* », l'agriculture étant une activité économique.
Zone A	7.1.1 page 88	Tableau	Le secteur Aenr devrait être affiché dans le tableau et dans la liste des STECAL (secteur cité page 89).
Zone A	7.1.3 page 89	Sont admis en A, 1er point	La zone A peut accueillir les constructions nécessaires au prolongement de l'activité agricole <u>de l'exploitation</u>. Cela n'a pas de lien direct avec le lieu de production ou l'emplacement de la parcelle. Rédaction proposée : « *les nouvelles constructions…locaux destinés à la vente des produits <u>de l'exploitation</u>, locaux de stockage,…* »

Références au dossier			Observations
Zone A	7.1.3 page 89	Sont admis en A, 3ème point	Il est majeur de considérer le site d'exploitation (lieu d'activité) et non le siège (entité administrative). L'habitation de l'exploitant doit être citée comme logement de fonction. La taille et le volume d'une activité, le statut juridique de l'entreprise, n'interviennent pas dans la nécessité de présence sur place de l'exploitant. L'appréciation doit se faire par rapport à l'activité. Rédaction proposée : « *… Lorsqu'elles sont liées au <u>site</u> d'une exploitation agricole, les nouvelles habitations <u>si elles constituent le logement de fonction</u> nécessaire à l'exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :* - *Etre justifiés … au regard de <u>la nature de l'activité agricole</u>* - *Qu'il soit édifié … <u>au regard de l'activité existante</u>* - *En cas de constructions nouvelles, qu'elles soient localisées… distance maximale de 50 m d'un des bâtiments <u>constitutif du site sauf contrainte topographique ou sanitaire</u>.* »
Zone A	7.1.3 pages 90 à 92	Secteurs, desserte réseaux	En général la zone agricole n'est pas totalement desservie par tous les réseaux ou bien la capacité de ces réseaux est à renforcer pour permettre les projets qui nécessitent les raccordements. Il conviendrait donc de modifier la rédaction surtout pour mettre en cohérence les STECAL créés et cette règle.
Zone A	7.2.2 pages 96 et 97	Façades - Toitures	La rédaction devra permettre les serres ou tunnels de production agricole (élevage, maraichage, horticulture …) avec des parois ou couvertures plastique translucides, opaques, ou vitrée. Ainsi, par exemple la règle qui impose la teinte de même ton pour toiture et façade n'est pas adaptée.

Références au dossier			Observations
Zone A	7.2.2 page 97	Clôtures	Il sera précisé « *hors clôtures agricoles et forestières* », en effet celles-ci ne sont pas concernées.
Zone N	Page 99	Liste des STECAL	Proposition de rédaction pour le secteur Nz « *Secteur naturel comprenant une activité non agricole ou forestière* », l'agriculture et l'exploitation forestière étant des activités économiques.
Zone N	8.1.3 page 102	Limitation de certains usages	L'agriculture contribue à la gestion et l'entretien de la zone N non boisée. Ainsi, le point suivant sera ajouté : les constructions autorisées « *ne devront pas porter atteinte à l'exploitation agricole* ». De plus en N et secteurs indicés le permettant, devront être autorisés « *les affouillements et exhaussement nécessaires à l'exploitation agricole* »
Zone N	8.2.1 page 106	Emprise au sol STECAL	L'emprise au sol maximale de 1500 m² pour une unité de méthanisation paraît faible, il conviendra si besoin de mettre en cohérence surface et destination des STECAL.
Zone N	8.1.3 pages 103 à 105	Secteurs, desserte réseaux	En général la zone naturelle n'est pas totalement desservie par tous les réseaux ou bien la capacité de ces réseaux est à renforcer pour permettre les projets qui nécessitent les raccordements. Il conviendrait donc de modifier la rédaction surtout pour mettre en cohérence les STECAL créés et cette règle.
Zone N	8.2.1 page 107	Tableau des autres STECAL	Il serait prudent d'ajouter « *Hauteur maximale hors élément techniques nécessaires (cheminée, silos…)* »
Zone N	8.2.2 page 110	Clôtures	Il sera précisé « *hors clôtures agricoles et forestières* » non concernées.

□□□□□