



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

Le Président

Monsieur le Maire
Mairie
37530 Nazelles-Négron

Chambray-lès-Tours, le 23 juin 2015

Monsieur le Maire,

Objet
Avis sur arrêt de projet PLU

Référence
N/Réf. : HF NB 15018

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

Vous avez bien voulu m'adresser, 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 14 avril 2015.

Ce projet prévoit d'atteindre une population de 3960 habitants à l'horizon 2025, soit une augmentation de 370 habitants par rapport à la population de 2015.

Ce rythme ambitieux correspond à la croissance envisagée pour la Communauté de Communes dans le SCoT.

Pour atteindre cet objectif vous estimez que 310 nouveaux logements seront nécessaires sur cette période, soit en moyenne la production de 31 logements par an.

Peu de résidences secondaires ou de changements de destination sont mobilisables.

La densification des secteurs urbanisés (50 logements), l'opération débutée sur les Hauts de Libéra (30 logements) et l'extension envisagée sur Les Pas d'Anes (200 logements) permettront de répondre aux objectifs.

Il est ainsi envisagé un secteur 1AUh de 5,80 ha et un secteur 2AUh de 7,30 ha soit 13,10 ha identifiés pour développer l'habitat en continuité de l'urbanisation actuelle.

Une zone de loisirs NLi3a de près de 46 ha est prévue autour de l'espace socio-culturel et sportif existant. Ce secteur de grande superficie reste à motiver, aucun projet n'étant véritablement exposé. Il conviendra donc de réduire cette zone et la limiter à l'existant.

Le règlement écrit appelle les observations suivantes :

Article A4-1 et N4-1 : il ne peut être imposé un branchement au réseau public d'eau potable en zone agricole et en zone naturelle. En effet, la qualité de l'eau potable est règlementée mais pas sa provenance. La rédaction de ces articles est donc à reconsidérer.

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



Article A4-4 et N4-4 : il conviendrait de préciser que cette règle s'impose si le réseau est disponible à proximité immédiate, ce qui n'est pas toujours le cas en zone rurale.

Article A6 : l'implantation des constructions par rapport à l'alignement de toutes les voies et emprises publiques à une distance d'au moins 5 mètres s'avère consommateur d'espace et n'est pas justifié. Il conviendrait de diminuer cette distance à 3 mètres sauf contrainte imposée par la sécurité.

Article A11-4 et N11-4 : « *implantation des clôtures agricoles en recul de 50 cm par rapport à la limite de propriété* ». Ces clôtures sont réglementées dans le code rural. Dans ce dossier, rien ne permet de justifier cette disposition imposée sur la totalité des zones A et N. Cette règle est donc à supprimer.

Article N2-2 : cet article devra autoriser la construction de bâtiment d'exploitation forestière ainsi que les affouillements et exhaussement qui y sont liés.

Enfin, la protection Espace Boisé Classé est utilisée très largement, y compris sur des parcelles en AOC. Je vous invite à revoir ce classement afin de le limiter aux boisements qui le nécessitent réellement.

Votre projet de P.L.U. reste ambitieux en termes de production de logements, il répond globalement aux enjeux identifiés sur le territoire et à la protection de l'activité agricole et forestière.

Vous avez conduit un travail sérieux de concertation avec les exploitants agricoles d'une part et avec les différents services et organismes concernés d'autre part.

Vous avez intégré les remarques majeures exprimées par mes collaborateurs au cours de l'élaboration de ce document d'urbanisme.

Sous condition de la réduction de la surface de la zone NLi3a, de la reprise des secteurs EBC et de la prise en compte des remarques sur le règlement écrit, 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.



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