



Le Président

Monsieur le Président
Communauté de Communes
Touraine-Est Vallées
48 rue de la Frelonnerie CS 70078
37270 MONTLOUIS-SUR-LOIRE

Chambray-lès-Tours, le 28 mars 2025

Monsieur le Président,

Objet
Avis sur arrêt de projet PLUi
Communauté de Communes
Touraine-Est Vallées

Référence
N/Réf. : BB/IHB 25003

Dossier suivi par
Isabelle HALLOIN-BERTRAND
Pôle ALIMENTATION et
TERRITOIRES
isabelle.halloin@cda37.fr

Copie/mail :

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

République Française
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 183 700 038 00015
APE 9411Z
www.cda37.fr

Par courrier reçu le 15 janvier 2025, vous nous avez adressé sous forme de lien de téléchargement les éléments relatifs au projet de **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i) de la Communauté de Communes TOURAINE-EST VALLÉES.**

L'examen attentif des différentes pièces de ce dossier nous amène à formuler les remarques ci-après.

Ce projet de PLUi prévoit d'atteindre une population d'environ 44 890 habitants à horizon 2035, soit une croissance démographique de 0,7 % par an, le taux de croissance de la décennie précédente s'établissant en moyenne à 0,8 % par an. Ces prévisions reposent sur une production de logements estimée à 3 680 logements entre 2020 et 2034, elle-même fruit d'une analyse de potentiel de densification et de l'urbanisation des zones à vocation d'habitat retenues dans le projet de PLUi. Sur les 3 680 logements construits de 2020 à 2034, environ 2 060 contribueraient à un apport de population extérieur et 1 430 répondraient au phénomène de desserrement des ménages.

Si le taux de vacance n'est pas précisé, il est envisagé la mobilisation de 75 logements issus de logements vacants et résidences secondaires.

Plus de 140 changements de destination ont été identifiés en zone A et N, il conviendrait de préciser dans quelle mesure ils ont été pris en compte dans la production de logements à venir.

Sur la période du PLUi (de 2025-fin 2034), la Communauté de Communes estime le besoin de production de logements à 2 420, soit 240 logements en moyenne par an. La moitié de la production de logements est envisagée en densification : pour 700 d'entre eux sur sites projets avec OAP, pour 300 de façon diffuse par division parcellaire et pour 200 par occupation de « dents creuses ».

L'autre moitié de la production de logements est envisagée en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour un total de 54 ha.

.../...



Pour l'activité économique, le projet de PLUi envisage un besoin à hauteur de 9 400 m²/an, dont 70 % seraient envisagés par consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, dont 4 ha en STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitée) à vocation touristique.

Au travers de ce projet de PLUi, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ralentie mais reste non négligeable.

Concernant le **zonage**, nous notons des incohérences concernant la délimitation des zones agricoles. Nous rappelons que doivent être classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Aussi, la délimitation apparaît erronée notamment à l'Est du lieu-dit « Les Fondreaux » sur la commune de Vouvray ou encore au nord du lieu-dit « Thuisseaux » sur la commune de Montlouis-sur-Loire. Dans ces deux cas, des parcelles en cultures sont proposées en zonage N. Pour vérifier et corriger une grande partie de ces incohérences, il conviendrait à minima de confronter le zonage A envisagé avec l'assolement déclaré au titre de la PAC (registre parcellaire graphique RPG). Toute parcelle cultivée (grandes cultures, légumes, vignes, maraichage...) doit figurer au sein du zonage A et non du zonage N.

Un zonage **Aa1** est envisagé pour y permettre des dispositifs agrivoltaïques alors que ceux-ci sont interdits en zone A. Ces derniers étant possibles en zone A, nous proposons que le zonage Aa1 soit remplacé par un zonage A. La lecture du règlement s'en trouverait également facilitée.

Des sites d'activité agricole figurent en **zone N**. Un tel classement peut limiter les capacités de développement et évolutions du bâti agricole. Aussi, il conviendrait de classer en zone A les sites d'exploitation agricole et leurs abords. Pour les recenser, le diagnostic agricole réalisé pourra utilement être mobilisé.

Un recours important est fait à une **protection d'ensembles bâtis via l'article L 151-19** du Code de l'Urbanisme et ce sur des périmètres parfois conséquents incluant bâtis et boisements. Dans le projet de PLUi, cette protection empêche fortement la démolition des éléments bâtis, contraint les constructions et interdit l'abattage d'arbres (sauf motif sanitaire). Ce type de protection se doit d'être justifié. Comme un changement de destination, les éléments protégés doivent être correctement décrits (fiches en annexes). Concernant les éléments bâtis, une identification et justification bâti par bâti est préférable à celle d'un ensemble en permettant de préciser clairement les bâtis visés.

Ce type de protection par ensemble bâti est particulièrement inadapté si le site bâti accueille des activités agricoles ou forestières. Ces dernières seraient fortement impactées dans leurs possibilités d'évolution et de développement : construction de bâtiments techniques, ...

Nous proposons de retirer des sites bâtis protégés les sites accueillant une activité agricole ou de préciser clairement par bâti et arbres, ceux justifiant de la protection au titre du L151-19. A cet effet, le diagnostic agricole pourrait utilement être valorisé pour identifier les sites L151-19 objet d'une activité agricole.

**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



Concernant les **changements de destination**, il convient de prévoir une fiche descriptive de chaque bâtiment identifié. Les changements de destination ne doivent pas être de nature à compromettre l'activité agricole ou forestière. De nouveau, le diagnostic agricole pourrait utilement être valorisé afin de préciser la distance du bâti identifié possiblement en changement de destination avec le site d'activité agricole le plus proche à date du diagnostic.

Concernant les boisements, vous avez souhaité utiliser la protection « **Espace Boisé Classé** » (**EBC**) sur de nombreux boisements du territoire. Ce classement strict exclut toute possibilité d'autorisation de défrichement. Nous notons plusieurs EBC à l'intérieur de la délimitation parcellaire en AOC viticole (commune de Montlouis-sur-Loire). Ce classement interdirait le retour à la viticulture de parcelles présentant un potentiel viticole.

Le classement EBC doit être utilisé avec parcimonie et de plus être réservé à des boisements exceptionnels. Ainsi, il convient de supprimer cette trame EBC sur tous les boisements pour lesquels elle n'est ni utile, ni justifiée et en particulier sur les parcelles concernées par un plan Simple de Gestion (PSG).

Nous préconisons également de supprimer la trame EBC le long des espaces cultivés, des cours d'eau, des chemins et voiries et sur les secteurs voués à un aménagement de loisirs même sommaire. Cette mesure de prudence vise à permettre l'entretien sans contrainte administrative forte de ces espaces de lisière entre champs et boisement notamment.

Pour les boisements hors PSG méritant une attention toute particulière, une protection au titre de l'intérêt paysager ou de l'intérêt écologique, s'avérerait tout à fait efficace et suffisante (articles L151-19 ou L 151-23 du Code de l'Urbanisme). Cette protection au titre de l'article 151-23 pourrait tout à fait être utilisée pour les boisements situés sur des terres en appellation viticole.

Concernant les **STECAL**, nous nous interrogeons sur la justification de ceux liés à des dispositifs photovoltaïques. Quel est l'état d'avancement des projets et la viabilité de ceux-ci. Nous notons notamment le STECAL Ame1 qui semble être envisagé sur une zone humide.

Les STECAL Nme 7 à 18 interrogent également en termes de risque de mitage du massif boisé avec des emprises au sol unitaires possibles jusqu'à 80 m².

Les espaces réservés sont relativement nombreux et peuvent à l'avenir venir consommer des espaces agricoles. Nous rappelons le classement en zone agricole protégée d'une partie du territoire. Ce classement a été déployé utilement afin de protéger durablement la vocation agricole des terrains face notamment à la pression foncière. Aussi, nous souhaitons que la Communauté de Communes soit vigilante à l'avenir et applique un principe également de sobriété foncière dans la mobilisation des espaces réservés (cheminement doux, ...).

**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



Nous vous félicitons de la démarche vertueuse déployée en zone de hameau (zone UD) où, par une délimitation des zones d'implantation à l'intérieur des unités foncières et une constructibilité limitée, vous contribuez à faciliter la cohabitation avec les activités agricoles et la gestion de l'interface entre les zones urbanisées et les zones A ou N.

Concernant le **règlement écrit**, des remarques concernant la rédaction des articles sont consignées dans le tableau annexé à ce courrier. Leur prise en compte sera indispensable pour améliorer la compréhension des règles fixées et pour concourir pleinement à votre objectif de faire de l'agriculture un pilier du développement économique et un axe d'innovation.

Le diagnostic agricole pourrait permettre de motiver ou justifier certaines règles et améliorer la prise en compte de l'activité agricole.

Vous avez mené un travail important pour aboutir à ce projet de PLUi. Toutefois, des modifications importantes doivent être apportées pour parfaire notamment la prise en compte de l'activité agricole et forestière.

Ainsi, sous la stricte condition de prise en compte des observations précitées et des remarques annexées, **la Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire émet un avis favorable sur l'arrêt de projet du PLUi de la Communauté de Communes TOURAINE-EST VALLÉES.**

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

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.

Bruno BOIS

Bef



**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

ANNEXE

PLUi Communauté de Communes TOURAIN-EST VALLÉES Autres remarques sur le règlement écrit

Chapitre 11	Article 1_1.1	Préciser « installations photovoltaïques au sol » La suppression du zonage Aa1 au profit du zonage A permettra de supprimer la mention « hors sous-secteur Aa1 » et ainsi faciliter lecture et compréhension
	Article 1_1.2	La suppression de la mention « à l'exception des installations agrivoltaïques du sous-secteur Aa1 » sera également de nature à faciliter lecture et compréhension
Pour toutes zones, il conviendrait de rappeler que les règles inhérentes aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles		

