



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE**
INDRE-ET-LOIRE

Monsieur le Maire
Mairie
1 rue du Général Chanzy
37130 MAZIERES-DE-TOURAINÉ

Le Président

Chambray-lès-Tours, le 7 juin 2024

Monsieur le Maire,

Vous m'avez adressé, pour avis, les documents relatifs au projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de votre commune.

L'examen attentif des différentes pièces de ce dossier reçues sous forme de lien de téléchargement le 11 mars 2024, m'amène aux remarques ci-après.

Votre projet de PLU prévoit d'atteindre une population d'environ 1600 à 1620 habitants à échéance du PLU (10 ans), soit un gain annuel de +1% par an. Cet objectif apparaît raisonnable et guidé par un souci de maîtrise du développement de la commune qui a connu un taux de croissance de 1,4% par an entre 2009 et 2020.

Pour atteindre cet objectif, vous estimez un besoin de production de 100 logements d'ici 2033 soit 10 logements par an en moyenne.

Cette production de logements est envisagée pour moitié en densification et moitié en extension. Un objectif affirmé est celui de la création de 50% des futurs logements dans les espaces urbanisés du bourg.

Avec un taux de vacance de 4,8%, la mobilisation de logements vacants apparaît difficile et n'est donc pas prise en compte.

Concernant les changements de destination, plus d'une quarantaine sont identifiés, il conviendrait d'explicitier les raisons pour lesquelles le changement de destination n'est pas pris en compte dans la production de logements. Par ailleurs, il est à préciser que le changement de destination à usage de logement est possible en zone A et N sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole mais aussi de ne pas compromettre l'activité forestière.

.../...

Objet
Avis sur arrêt de projet PLU
Commune de
MAZIERES-de-TOURAINÉ

Référence
N/Réf. : HF/IHB 24015
V/Réf. :

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



Sauf erreur de notre part, les changements de destination identifiés ne sont pas décrits de façon individuelle. Ces éléments sont à intégrer au dossier.

Les potentialités à vocation d'habitats définies dans le PLU dès l'approbation du PLU sont envisagées au travers d'OAP sur la base de densités comprises entre 14,6 et 16,3 logements par hectare. Le nombre de logements à réaliser dans les secteurs 2AU n'est pas défini mais devra a minima respecter l'objectif fixé par le SCOT à savoir 15 logements/ha.

Concernant le règlement écrit, la lecture du document nous conduit à quelques remarques :

- Pour toutes zones, il convient de rappeler et préciser que les règles afférentes aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.
- En zone 2AU, il est souhaitable de prévoir une disposition similaire à celle applicable en zone 1AUh, à savoir que les activités agricoles sont à maintenir tant qu'il n'y a pas de nécessité impérieuse d'aménager.
- En zone A, pour les bâtiments agricoles, il est prévu que soient interdites les couvertures en matériaux brillants. Sur ce point, compte-tenu des enjeux de production d'énergie renouvelable, il conviendrait de préciser que les panneaux photovoltaïques ne sont pas considérés comme des matériaux brillants et peuvent être installés sur les bâtiments agricoles.
- En zone N, les extensions et changements de destination ne doivent pas compromettre l'activité agricole mais aussi l'activité forestière.

Concernant le zonage, nous nous interrogeons sur le secteur Aco. Nous notons que ce zonage est relatif à une OAP liée aux milieux prairiaux et ouverts. Il vise à maintenir l'activité agricole et préserver voire conforter la fonctionnalité des continuités écologiques. Si nous souscrivons pleinement à ce double enjeu, nous alertons sur le fait que les clôtures agricoles ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme et doivent en premier lieu remplir leur rôle vis-à-vis de l'enjeu agricole. Aussi, nous proposons de rédiger comme suit l'action : « conserver la perméabilité écologique des espaces par la mise en place de clôtures adaptées aux besoins de l'activité agricole mais permettant si possible également le passage de la faune. ».

**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 notons que 125 ha historiquement classés en zone A ne le sont plus dans l'actuel projet de PLU. Ces modifications sont liées en grande partie à des phénomènes d'enfrichement/boisement conduisant désormais à les retenir en zonage N. Toutefois, nous nous interrogeons sur une vingtaine d'hectares situés au sud du Bourg (section E) qui compte-tenu de leur exploitation en productions fourragères devraient être conservés en zonage A.

Vous avez accompli un travail conséquent pour aboutir à ce projet de PLU. Votre volonté de limiter la consommation de foncier se traduit effectivement dans ce document d'urbanisme soucieux d'un développement démographique raisonnable et d'une densification sur le bourg. Les aspects spécifiques liés à l'activité agricole et la préservation de sa dynamique ont été pris en considération.

Sous condition de la prise en compte des remarques précitées pour préciser et clarifier quelques points et répondre parfaitement à votre volonté de préserver l'activité agricole et forestière, **la Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire émet un avis favorable sur l'arrêt de projet du PLU de la commune de Mazières-de-Touraine.**

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