

**Le Président**



Madame la Présidente  
Communauté de Communes Bléré Val de Cher  
39 rue Gambetta  
37150 Bléré

Chambray-lès-Tours, le 05 juillet 2019

Madame la Présidente,

**Objet**  
Avis sur arrêt de projet PLU  
Saint-Martin-le-Beau

**Référence**  
N/Réf. : HF NB 19041

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

**Copie**  
Mme le Maire de la commune  
de Saint-Martin-le-Beau

Vous m'avez adressé, pour avis, les documents relatifs au projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Saint-Martin-le-Beau.

L'examen attentif des différentes pièces de ce dossier reçues dans mes services le 12 avril 2019, m'amène aux remarques ci-après.

Ce projet de P.L.U. prévoit d'atteindre une population d'environ 3480 habitants à l'horizon 2030, soit un gain d'environ 330 habitants par rapport à la population de 2016.

Pour atteindre cet objectif vous estimez un besoin de 140 logements supplémentaires sur environ 10 ans.

Ainsi, la progression moyenne annuelle de la population serait de 0,63 %.

La répartition envisagée est la suivante : 40 logements par densification ou renouvellement du tissu urbain existant, 70 à 90 logements en secteur d'extension (La Bigarrière, densité 15 à 20 logements/ha ; 4,50 ha) et 2 secteurs mixtes concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Plantes Baron et La Gare).

Quelques changements de destination sont envisagés en zones A et N (5 logements) et il est prévu la mobilisation de 20 logements vacants.

L'objectif est d'atteindre une densité brute moyenne de 16 logements par hectare, modulée en fonction des secteurs.

Il n'est pas prévu d'extension de zones d'activités artisanales ou industrielles.

**Le PADD** (p.15) précise l'engagement de la commune de mettre en place une Zone Agricole Protégée (ZAP). Cette volonté de préserver l'activité agricole est une préoccupation que nous partageons et soutenons. Le périmètre de cette ZAP devra donc être le reflet des secteurs à protéger et à conserver afin de maintenir à long terme, l'agriculture sur le territoire.

**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)



Les secteurs en zone A ou N du PLU, qui contribuent au maintien, au développement et au fonctionnement adapté des entreprises agricoles, pourront donc potentiellement être inclus dans le périmètre de la ZAP.

La volonté de « *maintenir ou développer les Plans Simple de Gestion forestiers* » (p.16) ne peut faire l'objet de préconisations ou de règles dans le PLU. De plus, ces PSG s'imposent aux secteurs en Espaces Boisés Classés qui n'ont, par conséquent, pas lieu d'être instaurés dans ce cas.

Ainsi, la rédaction de l'orientation n°6 du PADD pourra être revue en ce sens, le classement EBC étant maintenu sur les boisements exceptionnels par leur qualité, leur rôle ou leur implantation, non concernés par un PSG, et les articles L 151-19 ou L 151-23 du Code de l'urbanisme étant privilégiés pour les autres boisements, éléments contribuant au maintien de la qualité du paysage et de la biodiversité.

L'orientation n°8 du PADD (p.22) précise la volonté de prendre en compte l'activité agricole du territoire et d'affirmer sa vocation diversifiée. Afin de sécuriser la rédaction de ce paragraphe, les activités de maraîchage et la viticulture étant des activités agricoles, et la « zone maraîchère » étant également une zone de productions horticoles, je vous propose la rédaction suivante :

« - Eviter les nouvelles constructions en zone agricole, excepté à destination agricole ; autoriser l'évolution de l'existant - extension mesurée des constructions des tiers, annexes, etc. sous conditions. »

« - Interdire la construction de logements au sein de la zone maraîchère et horticole, et limiter les capacités d'évolution des logements existants. »

« - Reconnaître la spécificité des besoins de chaque type d'activité agricole - viticulture, maraîchage ou autre - en autorisant des occupations adaptées. »

Concernant le **plan de zonage**, vous avez souhaité protéger la grande majorité des boisements avec une trame « Espaces Boisés Classés » (EBC). Comme vu précédemment, cette protection est à utiliser avec parcimonie. Il conviendra donc de supprimer cette trame EBC sur tous les boisements pour lesquels elle n'est ni utile, ni justifiée. Il conviendra également d'en extraire tous les cheminements concernés. De plus, un retrait de la trame est fortement conseillé le long des espaces cultivés, des cours d'eau et des chemins et voiries afin de permettre l'entretien sans contrainte administrative forte de ces espaces.

Plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) sont déterminés en zones agricoles A et naturelles ou forestières N.

**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)



L'un d'entre eux, secteur Na est réservé aux activités équestres avec élevage équin. La taille de ce STECAL est importante et les règles de constructibilité souples (voir plus loin). Toutes les précautions devront être prises afin de favoriser le regroupement du bâti en cas de constructions nouvelles. Ainsi, en dehors de toute justification, le STECAL devrait se limiter au bâti existant et son périmètre immédiat.

Le zonage fait apparaître des secteurs concernés par les AOC viticoles en zone N, cela ne paraît pas judicieux, le zonage devra donc évoluer pour un classement en zone agricole.

Concernant **le règlement écrit des zones A et N**, les remarques sont les suivantes :

- L'activité agricole intègre la viticulture, il serait donc judicieux de supprimer le terme « viticole » lorsqu'il est associé afin de limiter les confusions (p.6, p.58...).
- Les zones AM, AMa et AMa-i possèdent un riche potentiel agronomique pour les cultures maraîchères mais également pour les productions horticoles qui sont d'ailleurs présentes sur le secteur, souvent en mixité sur les entreprises. Il conviendrait de le préciser (p.6, p.73).
- Articles UA 11.1.2 et UB 11.1.2 - Toitures : les règles ne sont pas adaptées à des bâtiments d'activité viticole, en particulier les pentes de toits qui sont en général plus faibles et les couvertures qui sont majoritairement en bac acier.
- Zone A (p.73 1<sup>ère</sup> phrase) : la définition de la zone A sera reprise du code de l'urbanisme.
- Article A 2.1 (p.75) : les règles des secteurs Av et Az permettront clairement la construction de bâtiments nécessaires à la diversification agricole concernant le prolongement de l'acte de production et ayant pour support l'exploitation (transformation, vente, ...).

Elles permettront également la construction de bâtiments nécessaires aux CUMA agréées ; les règles des bâtiments agricoles pourront leur être appliquées.

- Article A 2.1 (p.75) : sera admise, « la construction de logements de fonction et ses annexes... » en lieu et place des « constructions nouvelles et leurs extensions pour les exploitations agricoles... ».
- Article A 2.1 (p.75) - Changement de destination : l'expression « activité de l'exploitant » sera remplacée par « activité de l'exploitation ».

**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)



- Article A 2.8 (p.80) : la phrase « les serres et installations directement liées à l'exploitation horticole et maraichère » sera remplacée par « les constructions et installations nécessaires aux activités horticoles et maraichères » afin de couvrir les besoins de ces productions et pas uniquement les serres.
- Article A 2.9 (p.80) - Changement de destination, aménagement ou extension : le terme « habitation » sera remplacé par « logement de fonction ».
- Article A 4.1 (p.83) : en l'absence de réseau public à proximité, les puits et forages pourront être autorisés comme dans l'article N 4.1 (p.100).
- Articles A 4.4 et N 4.4 (p.84 et 101) : s'il s'agit des extensions de réseaux en A et N, il ne paraît pas judicieux d'imposer l'enfouissement sur le domaine public.
- Article A 6.2 (p.85) : au regard des contraintes foncières ou de la consommation de foncier induit, le retrait de 10 mètres des voies communales n'apparaît pas toujours opportun. Il est proposé un « retrait minimal de 3 mètres sauf atteinte aux conditions de sécurité (routière, incendie ou autres) ».
- Article A 10.2 (p.87) : la hauteur des bâtiments agricoles étant limitée à 12 mètres au faitage, les éléments techniques qui y sont liés devront être intégrés aux exceptions (pas uniquement les silos). Toutefois, la hauteur pourrait tout à fait ne pas être réglementée.
- Article A 11.2 (p.89) : le verre transparent et les panneaux photovoltaïques devront également être autorisés sur toitures pour les bâtiments agricoles (serres ou autres).
- Article A 11.4 et N 11.4 (p.91 et 107) - Clôtures : il sera précisé « hors clôtures agricoles et forestières ».
- Article N 2.1 : en lien avec la vocation de la zone et au vu du développement de la filière bois-énergie, la zone N devra autoriser clairement les constructions, installations et équipements nécessaires à l'activité forestière et prévoir des règles adaptées.
- Article N 2.3 (p.97) - Zone Na : ce secteur naturel étant protégé des constructions à usage d'habitation, les constructions nouvelles pour le logement des personnels ne sont pas justifiées et n'ont pas à être autorisées sans condition dans la zone. Le bâti ancien pourrait toutefois faire l'objet d'un changement de destination possible pour cet usage.

**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)



Vous avez effectué un important travail pour aboutir à ce projet. Le PADD, le zonage et le règlement écrit restent toutefois à faire évoluer afin de permettre le véritable maintien de l'activité agricole, de son développement et de son évolution sur le territoire.

**Sous condition expresse de la prise en compte des remarques précitées, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur l'arrêt de projet du PLU de la commune de Saint-Martin-le-Beau.**

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, Madame la Présidente, 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](mailto:accueil@cda37.fr)

