

REÇU LE  
29 FEV. 2016  
3281  
MAIRIE DE GRACAY

MONSIEUR LE MAIRE  
MAIRIE DE GRACAY  
Place du marché  
18310 GRACAY

Saint-Doulchard, le 25 FEVRIER 2016

Siège Social  
2701, route d'Orléans  
BP 10 - ZA Détour du Pavé  
18230 SAINT-DOULCHARD  
Tél : 02 48 23 04 00  
Fax : 02 48 65 18 43  
accueil@cher.chambagri.fr

ENVIRONNEMENT ET TERRITOIRES  
Réf. : EG/BG/LL

Objet : avis sur la carte communale de Graçay

Affaire suivie par Loïc LEROUX

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 23 décembre 2015 reçu par la Chambre d'agriculture le 4 janvier 2016, la mairie de Graçay nous a transmis pour avis son projet de carte communale.

Après lecture de l'ensemble des documents, un avis technique m'a été remis et un certain nombre de remarques ont été formulées. Vous le trouverez en accompagnement de ce courrier.

Au vu de l'avis technique, après étude du contexte de la commune, nous donnons un avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte de nos remarques.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président de la Chambre d'agriculture du Cher,  
Etienne GANGNERON



Saint-Doulchard, le 25 FEVRIER 2016

Affaire suivie par Loïc LEROUX

Rappel du contexte :

Par courrier en date du 23 DECEMBRE 2015 reçu par la Chambre d'agriculture le 4 JANVIER 2016s, la mairie de Graçay nous a transmis pour avis son projet de PLU.

Après lecture des nouveaux documents, le projet appelle les commentaires suivants :

PADD :

Limitier la consommation d'espace :

Les orientations présentées dans le PADD quant à la manière dont la consommation d'espace pour ouverture à l'urbanisation est envisagée sont bien expliquées. Il y a un bon travail de phasage et d'explication.

Le principe évoqué dans le PADD de « privilégier la densification à l'intérieur des limites » me semble effectivement atteint.

La commune a aussi fait le choix de privilégier le bourg et d'éviter le mitage des espaces agricoles.

Il pourrait y avoir débat sur la future zone d'activité de Plaisance mais la municipalité explique de manière intéressante page 19 le pourquoi de la création future de cette zone et le besoin qu'elle a de la prévoir. Le choix de le classer en 2AU<sub>i</sub> est une volonté forte d'inscrire le projet dans le temps.

Rapport de présentation :

Concernant le besoin de construction et l'évolution de la population :

La commune table sur une hypothèse d'accueil de 93 nouveaux habitants.

$93/2.1 = 44.28$  maisons soit 45.

Le rythme de consommation a été de 4 à 5 maisons par an.

Graçay possède un taux de vacances de 8%, inférieure à la moyenne du département.

La mairie annonce un besoin de 6Ha pour atteindre son objectif.

Si on multiplie 45 par 1100m<sup>2</sup> de moyenne, on arrive à 4,8Ha. Considérant aussi que dans les espaces prévus pour être utilisés, il y aura des



équipements collectifs (gendarmerie, par exemple), cela semble être en cohérence avec les chiffres annoncés.

**Règlement et cartes de zonage :**

**Page 30 du règlement de la zone A, article A 2 :**

Concernant les installations de production d'électricité, notamment les fermes solaires, qu'entendez-vous par cela ?

S'il s'agit de pouvoir produire des fermes de champs photovoltaïques au sol, je vous rappelle l'opposition de principe du monde agricole, sauf à mobiliser du foncier de type friche industrielle, pollué et ne pouvant pas être restitué à l'agriculture pour remise en production agricole. Les services préfectoraux partagent cette analyse.

Le terme de ferme solaire serait peut-être à changer et évoquer plutôt du photovoltaïque sur toiture.

**Page 35 du règlement de la zone A, article A 11 :**

Concernant le fait qu'il faut minimiser les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes des toitures sur bâtiment agricole, cela pourrait entraîner l'impossibilité de réaliser des installations photovoltaïques sur toitures agricoles.

Il conviendrait de réfléchir à une rédaction moins contraignante. Sachant en plus que les secteurs agricoles ne sont pas forcément à proximité des zones urbanisées, la problématique de réfléchissement étant donc moindre.

Au vu de l'ensemble de ces remarques, après étude du contexte de la commune, je vous recommande de rendre un **avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte de nos remarques.**

Loïc LEROUX  
Juriste de la Chambre d'agriculture - Chargé des dossiers urbanisme

Visa du Président de la Chambre d'agriculture du Cher,  
Etienne GANGNERON

