Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

Référence : SUDT/UP/Secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Dominique BERTHONNEAU

Tours, le 19 JUIL. 2019

REÇU
Le 25 JUIL. 2019
CC Touraine Val de Vienne

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE RÉUNION DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Séance du 11 juillet 2019

I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER D'ÉLABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNALE DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DES ARTICLES L.151-12, L.151-13 DU CODE DE L'URBANISME ET L.112-1-1 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME

1-1 - Pétitionnaire : Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Touraine Val de Vienne

1-2 – Adresse du pétitionnaire : Communauté de Communes
14 route de Chinon
37220 PANZOULT

1-3 – Référence du dossier : PLUi de la CC Touraine Val de Vienne

1-4 – Objet du dossier : Élaboration du PLUi - CC Touraine Val de Vienne

II – RÉGLEMENTATION APPLICABLE :

Textes de référence :

Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 : article 51
Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014
Article L.112-1-1 du code rural et de la Pêche Maritime
Articles L.151-11, L.151-12, L.151-13, L.153.17 3° du code de l'urbanisme

III – ÉTAIENT PRÉSENTS :

Membres avec voix délibérative :
- Monsieur Eric PRETESEILLE, Chef du Service Urbanisme et Démarches de Territoires de la Direction Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire, représentant la Préfète d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Dominique BERTHONNEAU, Adjoint au Chef de l'Unité Urbanisme et Planification de la Direction Départementale des Territoires, représentant le Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et Loire
- Monsieur Lilian GIBOUREAU, représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité
- Monsieur Dominique BOUTIN, représentant le Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- Monsieur Dominique DURAND, représentant le Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Nicolas STERLIN, représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles
- Monsieur Jean-Pierre GASCHET, représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- Monsieur André LAURENT, représentant le Président de Terres de Liens
- Madame Colette JOURDANNE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Monsieur Martin SOULIEZ, représentant le Président de la Chambre des Notaires
- Monsieur Antoine REILLE, Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Franck MALLET, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Jacques LE TARNEC, représentant du Président du Conseil Tours Métropole Val de Loire

Pouvoirs :
- Monsieur Jacky GAUVIN, Maire de Luzillé a donné son pouvoir au représentant du Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire (Jean-Pierre GASCHET)
- Monsieur Fabien LABRUNIE représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs a donné son pouvoir au représentant du Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale (Colette JOURDANNE)
- Monsieur Jacques THIBAULT, représentant le porte parole de la Confédération Paysanne de Touraine a donné son pouvoir au représentant du Président de Terres de Liens (André LAURENT)
- Monsieur Daniel LANGÉ, représentant le Président du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle a donné son pouvoir au représentant du Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles (Nicolas STERLIN)

IV- : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur l'élaboration du PLUi Touraine Val de Vienne : (avis simple)

- Considérant le souhait de la CC Touraine Val de Vienne d'atteindre une population d'environ 27 520 habitants en 2035 soit environ 1 930 supplémentaires par rapport à 2015, soit un taux d'évolution annuel de + 0,35 % par an contre + 0,18 % par an sur la période 2008 à 2015,
- Considérant que la taille des ménages à l'horizon 2035 serait de 1,99 personnes par logement contre 2,21 en 2015,
- Considérant que la démarche de la commune vise à réaliser 2 556 logements d'ici 2035 au rythme de 109 logements par an entre 2014 et 2035 dont 289 logements ont déjà été réalises entre 2014 et 2018,
- Considérant que le projet prévoit la réalisation des logements selon la répartition suivante :
    - 24,3 % des logements soit 621 logements par densification des ensembles bâtis
    - 11,3 % des logements soit 289 logements déjà réalisés
    - 51 9 % des logements soit 1 326 par extension,
    - 2,9 % des logements soit 75 logements par changement de destination
    - 9,6 % des logements soit 245 logements par mobilisation des logements vacants
- Considérant que le taux de logement vacant s'établira à 6 % en 2035 pour pour 9,6 % en 2015,
- Considérant que les densités brutes minimales s'élèvent à 15 logts/ha (pôles majeurs), 14 logts/ha (pôles relais) et 12 logts/ha (pôles de proximité – autres communes)
- Considérant que le projet de PLUi a créé un niveau de densité intermédiaire de 14 logements par ha qui n'existe pas dans le SCoT du Pays du Chinonais approuvé le 20 juin 2019,
- Considérant que ce niveau de densité pour les pôles relais est de nature à favoriser l'économie des sols,
- Considérant que certains secteurs d'extension du territoire participent à l'étalement urbain et à une consommation importante de l'espace,
- Considérant que le projet de PLUi demeure ambitieux en terme de constructions nouvelles par rapport aux réalisations constatées entre 2008 et 2018,
- Considérant que parmi les 8 catégories de STECAL (s) en zone agricole et les 12 catégories de STECAL (s) en zone naturelle et forestière certains nécessitent d'être justifiés au regard d'un projet précis et d'autres d'être redimensionnés pour se limiter à l'emprise du bâti existant avec la possibilité d'extension limitée,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'annexes dont l'emprise au sol totale doit être inférieure à l'emprise au sol de l'habitation principale
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'extension limitées à 150 m² cumulés pour une habitation inférieure à 100 m² et 50 % pour une habitation dont l'emprise est supérieure à 100 m²,

3 avis distincts :

1) Le projet recueille 17 votes favorables sur 17 votes au regard de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La CDPENAF émet un avis favorable au regard de l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime sur l'ensemble du projet sous réserve d'apporter des modifications sur les secteurs des communes suivantes :

- Antogny le Tillac : supprimer ou différer l'urbanisation des 2 zones 1AUh (potentiel constructible important et absence de réseau d'assainissement public)
- Crouzilles : différer l'urbanisation de la zone 1AUh sur le secteur de Mannes (potentiel constructible important et classement en zone A au PLU en vigueur)
- Ligré : phaser (1AUh au Nord et 2AUh au Sud) la zone d'extension du secteur de la Morlière (secteur de 6 ha disproportionnée par rapport à la taille de la commune)

- Marigny Marmande : supprimer la zone 1AUh du secteur de la Croix (potentiel constructible important, participe à l'étalement urbain)
- Neuil : supprimer la zone 1AUh du secteur de l'École (potentiel constructible important, participe à l'étalement urbain)
- Sainte-Maure-de-Touraine : supprimer la zone 1AUh du secteur de Toizelet (potentiel constructible important, participe à l'étalement urbain, éloignement de la centralité et exposition aux nuisances)
- Sainte-Maure-de-Touraine : supprimer ou différer la zone 1AUh du secteur de Cabernet (potentiel constructible important, participe à l'étalement urbain, éloignement de la centralité et exposition aux nuisances)
- Theneuil : différer la zone 1AUh en 2AUh du secteur Grande Rue-Entrée (étalement linéaire et classer 2AU au PlUi en vigueur)
- La-Tour-Saint-Gelin : supprimer la zone 1AUh en entrée de bourg (potentiel constructible important, participe à l'étalement urbain)
- Verneuil le Château : privilégier le développement de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine (secteur des jardins) et supprimer ou différer les 3 extensions 1AUh

2) Le projet recueille 17 votes favorables sur 17 votes au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL.

La CDPENAF émet un avis favorable au regard de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL définis sur les plans graphiques sous réserve d'apporter des modifications étant entendu que pour l'ensemble des STECAL des communes suivantes, les emprises des STECAL doivent être impérativement justifiées au regard d'un projet défini :

- Marcilly-sur-Vienne : réduire le périmètre Ah (Les Perrières) dans sa partie Nord en limite des constructions existantes
- Theneuil : classer les fonds de jardin en zone Aj sur le secteur Ah des Monpas afin de ne pas autoriser de constructions nouvelles à usage d'habitation en deuxième rang
- Avon-les-Roches : justifier les périmètres des 2 STECAL Al sur les secteurs du Chêne Brûlé et à l'extrémité sud du bourg
- Chaveignes : justifier le périmètre du STECAL Al sur le secteur du Colombier
- Crissay-sur-Manse : justifier les périmètres des 2 STECAL Al
- Crissay-sur-Manse : justifier les périmètres des STECAL Ntr qui autorisent notamment sous conditions les nouvelles constructions à usage de logement. Les périmètres des STECAL Ntr du PLUi qui concernent l'habitat troglodyte doivent se limiter au plus près des constructions existantes et le règlement ne devrait pas permettre les nouvelles constructions à usage d'habitation
- Crouzilles : justifier le périmètre du STECAL Al sur le secteur de la Sablière
- Lémeré : justifier le périmètre du STECAL Al sur le secteur de Saumuret
- Noyant-de-Touraine : justifier le périmètre du STECAL Nep pour la construction d'une salle polyvalente

3) Le projet recueille 17 votes favorables sur 17 votes au regard de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

La CDPENAF émet un avis favorable au regard de l'article L151-12 du code de l'urbanisme relatif à l'extension des maisons d'habitation et leurs annexes en zones A et N sous réserve que le règlement soit conforme à la doctrine de la DDT :

- prévoir pour les annexes une implantation à 15-20 mètres maximum du bâtiment principal y compris pour les piscines et d'une superficie limitée à 30-40 m² (sauf pour les piscines),
- les extensions doivent être limitées à 40 % de la surface du bâtiment principal sans toutefois dépasser 100 m².

Pour la Préfète d'Indre-et-Loire et par délégation
Le président de séance

Éric PRETESEILLE