

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

Référence : SUDT/UPO/Secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Arlette GUILLEMET

Tours, le 7 mars 2017

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE REUNION
DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE
DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

Séance du 17 janvier 2017

**I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER D'ÉLABORATION DE PLAN LOCAL D'URBANISME
DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DES L'ARTICLES L.151-12, L.151-13
et L.153- 17 DU CODE DE L'URBANISME , et L. 112-1-1 DU CODE RURAL
ET DE LA PÊCHE MARITIME**

1-1 - Pétitionnaire : Monsieur le Maire de Monnaie

1-2 – Adresse du pétitionnaire : Mairie – Place Charles de Gaulle BP 15
37380 MONNAIE

1-3 – Référence du dossier : Projet de PLU arrêté de Monnaie

1-4 – Objet du dossier : Révision du POS de Monnaie

II – RÉGLEMENTATION APPLICABLE :

2-1 – 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.153-13, L.153-16 2°, L.153.17 du code de
l'urbanisme

III – ÉTAIENT PRÉSENTS :

3-1 – Membres avec voix délibérative :

- Monsieur Laurent BRESSON Directeur Départemental des Territoires Adjointe, représentant le Préfet d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Jean-Pierre GASCHET représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- Monsieur Jacky GAUVIN Maire de Luzillé
- Monsieur Daniel LANGÉ représentant le SMAT
- Monsieur Jean-Luc VIGIER représentant le Directeur Départemental des Territoires
- Monsieur Olivier FLAMAN représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Nicolas STERLIN représentant le Président de l'UDSEA
- Monsieur Maxime BILLET représentant les Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire
- Monsieur Daniel BORDIER représentant le Président de la Coordination Rurale 37
- Monsieur Michel de la TULLAYE représentant le Syndicat de la propriété privée rurale
- Monsieur Antoine REILLE Président des propriétaires forestiers de Touraine
- Monsieur André LAURENT représentant Terre de Liens Centre
- Monsieur Fabien LABRUNIE représentant la Fédération départementale des chasseurs

- Maître Valérie ROBLIN-LAUBERTIE représentant la présidente de la Chambre des Notaires d'Indre-et-Loire
- Monsieur Dominique BOUTIN représentant le Président de la SEPANT
- Monsieur François GARNOTEL représentant l'INAO

Pouvoirs :

- Monsieur le Président de la LPO a donné pouvoir à Monsieur Dominique BOUTIN représentant la SEPANT

IV- : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur le projet arrêté du PLU de Monnaie : (avis simples)

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir de nouveaux habitants et d'atteindre en 2027 4900 habitants environ (contre 4200 habitants en 2013 et 3305 habitants en 1999), soit un taux annuel d'évolution de 1,2 % (contre 1,74% entre 1999-2013),
- Considérant la démarche de la commune visant à réaliser environ 300 logements neufs d'ici 2027, soit environ 30 logements par an (contre 32 logts/an entre 2000 et 2009 et 20 logts/an entre 2010 et 2015),
- Considérant que les logements vacants représentent seulement 5,6 % du parc en 2013,
- Considérant que la réalisation de 40 à 80 logements est nécessaire pour maintenir la population sur place au regard de la diminution de la taille des ménages estimée (diminution de 2,65 pers/ménage en 2013 à 2,51 pers/ménage en 2027),
- Considérant que quelques bâtiments situés en zones "A" ou "N" pouvant faire l'objet de changement de destination ont été identifiés sur le zonage réglementaire. Le projet a comptabilisé ces nouveaux logements qui pourraient être issus d'un changement de destination de ces bâtiments identifiés avec le potentiel de densification,
- Considérant la volonté de la commune de favoriser les nouvelles constructions à usage d'habitation dans le tissu urbain existant soit un potentiel de 60 constructions nouvelles à usage d'habitation (restructuration d'îlots, espaces libres, densification, divisions parcellaires),
- Considérant l'identification de 2 secteurs 1AU en "extension" à vocation d'habitat, "La Morietterie" (104 logts - 5,20 ha – 20 logts/ha) et "Fontenay" (30 logts – 1,50 ha – 20 logts/ha) d'une superficie totale de 6,7 ha soit un potentiel de 134 logements environ (densité moyenne de 20 logts/ha),
- Considérant l'identification de 3 secteurs 2AU en extension à vocation d'habitat, "Rue Nationale" (1,35 ha – 40 logts – 30 logts/ha), "Maison Rouge" (2,85 ha – 48 logts – 17 logts/ha) et "Tourtellierie" (1,53 ha – 26 logts – 17 logts/ha) d'une superficie totale de 5,73 ha soit un potentiel de 114 logements environ (densité moyenne de 20 logts/ha),
- Considérant l'identification d'un secteur 1AUc à vocation d'activité "Le Boulay" d'une superficie totale de 9,96 ha,
- Considérant l'identification de 2 secteurs 2AUc à vocation d'activité "La Carte" et "La Moineterie" d'une superficie totale de 8,38 ha,
- Considérant que la zone agricole "A" stricte représente 2683,95 ha (contre 2357,11 ha dans le POS) la zone naturelle "N" stricte 878,98 ha (contre 819,78 ha dans le POS) et les zones U et AU 255,51 ha (contre 281,51 ha dans le POS),
- Considérant que le projet a défini 3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole "A" : Ah de 20 ha, 4 hameaux à vocation d'habitat (La Liouriotterie, La Sinsonnière, Les Perrés et Le Houdeau-Le Fresne), un secteur Ac de 3,61 ha à vocation d'activité (La Moineterie) et un secteur As de 1,70 ha (station d'épuration / Les Champs),
- Considérant que le projet a défini 6 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans la zone naturelle "N" : Nx de 26,67 ha (Activités du domaine routier), Nj de 8,91 ha (jardins familiaux et maraîchage notamment à "La Morietterie"), Nte de 9,85 ha à vocation d'équipements, bureaux, hôtels, salle de réception, hébergement touristique ("Le Mortier Château), Nth de 3,01 ha (Le Buisson – Fontenay - Corçay), NL de 5,70 ha (L'Arche) et Nc de 0,17 ha (Fontenay – Le Mortier Château -12 pastilles),
- Considérant que les annexes à l'habitation sont autorisées en zones "A" et "N" à condition d'être implantées à une distance maximum de 30 mètres (y compris les piscines) dans la limite de 50 m² ou 30% d'emprise au sol de la construction à laquelle elles se rattachent (y compris piscines),
- Considérant que les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées en zones "A" et "N" dans la limite de 30 % de l'emprise au sol pour les bâtiments existants.

3 avis distincts :

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

La CDPENAF émet un avis favorable au regard de l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article L153-17 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du projet de PLU sous réserve de prise en compte des remarques suivantes :

- Que la densité de logements prévue dans le secteur 1AU de "La Morietterie" soit portée à 25 logements/ha y compris les équipements comme prévu initialement dans le projet et ce, afin de limiter la consommation d'espace et d'optimiser un secteur situé à proximité immédiate de la gare (la surface exacte du secteur mobilisé doit figurer sans ambiguïté dans le dossier),
- Que le secteur 2AUc "La Carte" à vocation d'activité à l'ouest de la voie (parcelles 209, 206 et 12) ne soit pas maintenu et soit conservé en zone agricole considérant que son urbanisation impacterait fortement le secteur agricole et que le secteur 1AUc "Le Boulay" de près de 10 ha est largement suffisant pour les besoins à moyen terme de la collectivité,
- Qu'un tableau général des surfaces du POS actuel et du projet de PLU soit réalisé dans le rapport de présentation. Les tableaux présents comportent quelques incohérences notamment concernant le secteur de "La Morietterie " (3,6 ha page 237 du rapport de présentation et 5,2 ha dans la carte et l'explication des OAP),

2) Au regard de l'article L. 151-13 (ex L 123-1-5) du code de l'urbanisme le projet recueille 17 votes favorables sur 17 votants.

La CDPENAF émet un avis favorable au regard de l'article L. 151-13 (ex L 123-1-5) du code de l'urbanisme sur les secteurs de taille et de capacité limitées définis sur les plans graphiques sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- Le secteur Ac à vocation d'activité dans le secteur de "La Moinetterie" (parcelles 63, 64, 65, 2, 3, 4,5) ne doit pas être maintenu et doit être conservé en zone "A". Le secteur Ac doit être limité à la stricte emprise foncière de la « friterie » actuellement installée sur ce site,
- Le secteur Ah "La Sinsonnière" doit être réduit à la stricte enveloppe urbanisée, ou aux éventuels stricts certificats d'urbanisme positifs délivrés. Le foncier restant doit être classé en zone agricole « A », cela concerne notamment les parcelles 48 et 143.

3) Au regard de l'article L151-12 du code de l'urbanisme le projet recueille 17 votes favorables sur 17 votants.

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 de la prise en compte des remarques suivantes :

- la distance maximale d'implantation des annexes par rapport au bâtiment principal auquel elles se rattachent doit être de 15-20 mètres maximum (y compris piscines),
- la surface des annexes doit être limitée à 30 m² (sauf piscine).

**Pour le Préfet d'Indre-et-Loire
Le Président de séance,**

Signé

Laurent BRESSON