

PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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

Tours, le 20 novembre 2017

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

**Séance du 09 novembre 2017**

**I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER D'ÉLABORATION DE PLAN LOCAL D'URBANISME  
DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DES ARTICLES L.151-12, L.151-13  
ET L.153-16 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 Mazières-de-Touraine

**1-2 – Adresse du pétitionnaire :** Mairie  
1 Rue du Général Chanzy,  
37130 Mazières-de-Touraine

**1-3 – Référence du dossier :** Projet de PLU arrêté de Mazières-de-Touraine

**1-4 – Objet du dossier :** Elaboration du PLU (révision du POS) de Mazières-de-Touraine

**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.153-13, L.153-16 2°, L.153.17, L.142-4 du code de l'urbanisme

**III – ÉTAIENT PRÉSENTS :**

**Membres avec voix délibérative :**

- Madame Catherine WENNER Directrice Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire par intérim représentant la Préfète d'Indre-et-Loire, Présidente
- Monsieur Jean-Luc VIGIER, Chef du Service Urbanisme et Démarches de Territoires de la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire, représentant le Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire
- Monsieur Jacky GAUVIN Maire de Luzillé
- Monsieur Serge GERVAIS Maire de Charnizay- Départ 16h50
- Monsieur Olivier FLAMAN représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Antoine REILLE Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Nicolas STERLIN représentant le Président de l'UDSEA
- Monsieur Fabien LABRUNIE représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs - Départ 16h40
- Monsieur Jacques THIBAUT représentant le Porte Parole de la Confédération Paysanne de Touraine

- Monsieur Dominique BOUTIN représentant le Président de la SEPANT
- Monsieur Lilian GIBOUREAU représentant le Directeur de l'INAO
- Monsieur Michel de la TULLAYE représentant le Syndicat de la propriété privée rurale
- Monsieur Dominique DURAND représentant le président de la LPO
- Monsieur Daniel BORDIER représentant le président de la Coordination Rurale d'Indre-et-Loire
- Madame Valérie ROBLIN-LAUBERTIE représentant la Présidente de la Chambre des Notaires
- Monsieur Daniel LANGE représentant le président du SMAT – Départ 16h30

Pouvoir :

- Monsieur André LAURENT représentant le Président de Terres de Liens a donné son pouvoir au représentant du Porte Parole de la Confédération Paysanne de Touraine (Jacques THIBAUT)
- Monsieur Jean-Pierre GASCHET représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire a donné son pouvoir au représentant de la Chambre d'Agriculture (Olivier FLAMAN)
- Monsieur Maxime BILLET représentant le Président des Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire a donné son pouvoir au représentant de l'UDSEA (Nicolas STERLIN)

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

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir de nouveaux habitants et d'atteindre en 2028, 1 500 habitants environ (contre 1 302 hab. en 2014 et 1 022 en 1999),
- Considérant la démarche de la commune visant à réaliser 100 logements d'ici 2028, soit environ 10-12 logements par an,
- Considérant la volonté de la commune de favoriser les nouvelles constructions à usage d'habitation dans le tissu urbain existant (dents creuses, divisions parcellaires et zones 1AUh et 2AUh "Le Bourg" d'environ 2,4 ha) soit un potentiel estimé à 60 logements et le reste des constructions pouvant être réalisées dans les secteurs 1AUh " La Tremblaie" (2 ha – 30 logements), et 2AUh "La Tremblaie" (1,3 ha – 20 logements)
- Considérant que le projet a inscrit une zone 2AUc de 2,25 ha exclusivement réservée à l'extension possible de l'entreprise Weser sans y autoriser d'autres implantations,
- Considérant que la zone agricole "A" stricte représente 1 293,83 ha (contre 1 360,90 ha dans le POS actuel), et la zone naturelle "N" stricte 1 955,75 ha (contre 1 879 ha dans le POS actuel) et les zones U et AU 77,32 ha (contre 84,07 ha dans le POS actuel),
- Considérant que le projet de PLU a pour conséquence d'augmenter globalement les zones A et N d'environ 10 ha par rapport au POS en vigueur approuvé en 2000,
- Considérant que le projet n'a défini aucun secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole "A",
- Considérant que le projet a défini des STECAL dans la zone naturelle "N" à savoir un secteur Nt (1,82 ha), NL (2,9 ha), Np (6,26 ha), Nf (1,91 ha) et Nj (2,66 ha),
- Considérant que les bâtiments situés en zones A ou N pouvant faire l'objet de changement ont été identifiés sur le zonage réglementaire,
- Considérant que les annexes à l'habitation sont autorisées en zones A et N à condition d'être implantées à une distance maximum de 20 mètres (y compris les piscines) dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (sauf piscines),
- Considérant que les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant en zones A et N et dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

### **3 avis distincts :**

1) Le projet recueille 19 votes favorables sur 19 votes au regard de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

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 L153-16 2° du code de l'urbanisme sur l'ensemble du projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- Que le secteur 2AUc soit uniquement mobilisé si besoin pour l'extension de l'entreprise Weser et en aucun cas y accueillir d'autres entreprises dont l'implantation doit s'effectuer sur les zones d'intérêt communautaire.
- Que le secteur 2AUh du "bourg" situé proche des services et équipements soit mobilisé pour l'urbanisation avant le secteur 2AU de "La Tremblaie". Ainsi il serait pertinent d'indiquer un indice 1 et 2 pour ces secteurs 2AUh comme cela a été fait pour les zones 1AUh.

2) Le projet recueille 19 votes favorables sur 19 votes au regard de l'article L.151-13 (ex L.123-1-5) du code de l'urbanisme sur les STECAL

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 STECAL définis sur les plans graphiques.

3) Le projet recueille 19 votes favorables sur 19 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 de la prise en compte des remarques suivantes :

En zone A :

- La règle concernant les annexes est ambiguë du fait qu'elle soit également attachée aux nouvelles constructions à usage d'habitation. Il convient de scinder les deux règlements.
- La distance de 100 mètres pour l'implantation des nouvelles constructions à usage d'habitation calculée à partir du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activités doit être réduite à 50 mètres dans un souci de réduction de la consommation d'espace et de limitation du mitage de l'espace agricole.

**Pour la Préfète d'Indre-et-Loire et  
par délégation  
La présidente de séance**

**Signé**

**Catherine WENNER**