

12 avril 2018

Eléments de bilan de la CDPENAF 2017

Département d'Indre-et-Loire

*DDT d'Indre-et-Loire, Service Urbanisme et Démarches
Territoriales / unité Urbanisme Planification*

Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

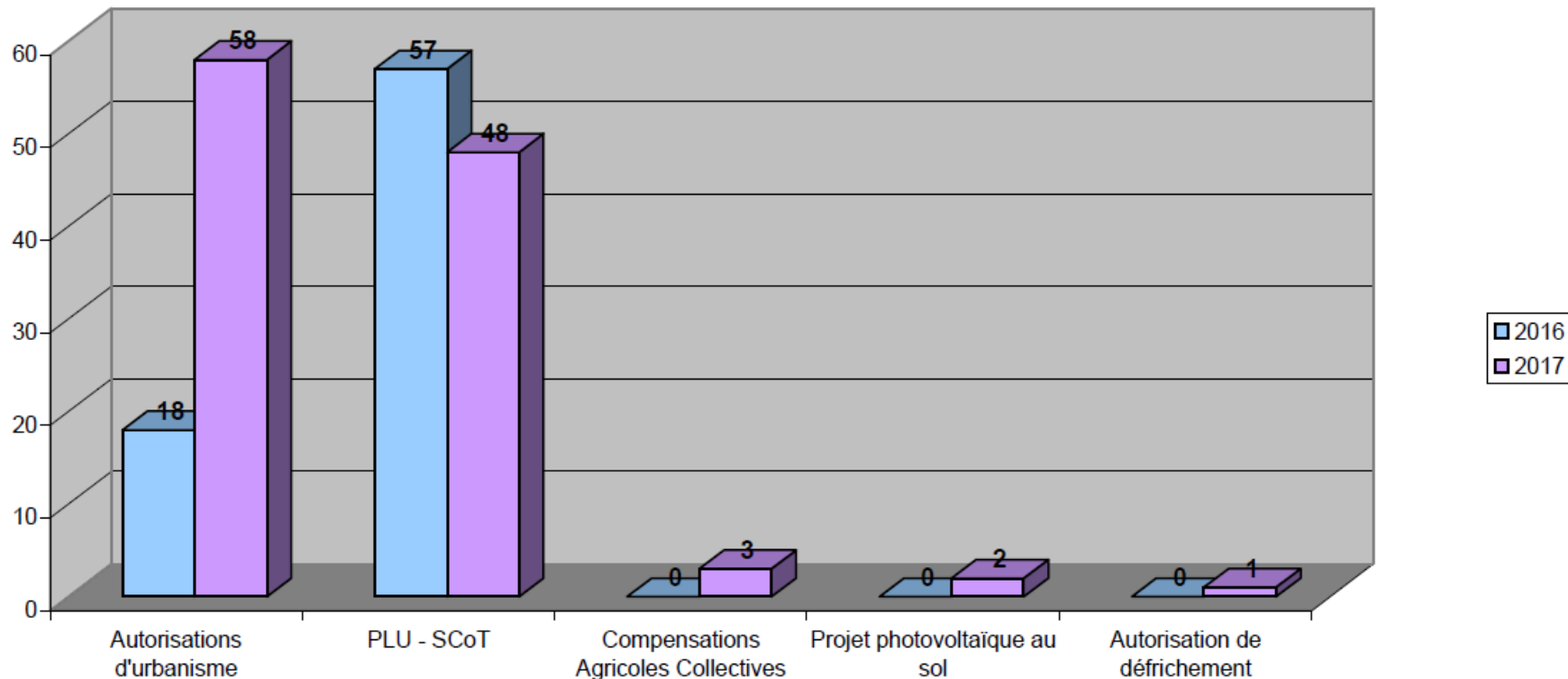
**Présent
pour
l'avenir**

Bilan de la CDPENAF 2017

- 10 CDPENAF + 1 par vote électronique
- 110 avis rendus
 - *58 autorisations d'urbanisme*
 - *52 autres*

Répartition des 110 avis en 2017

Les avis autres qu'autorisation d'urbanisme

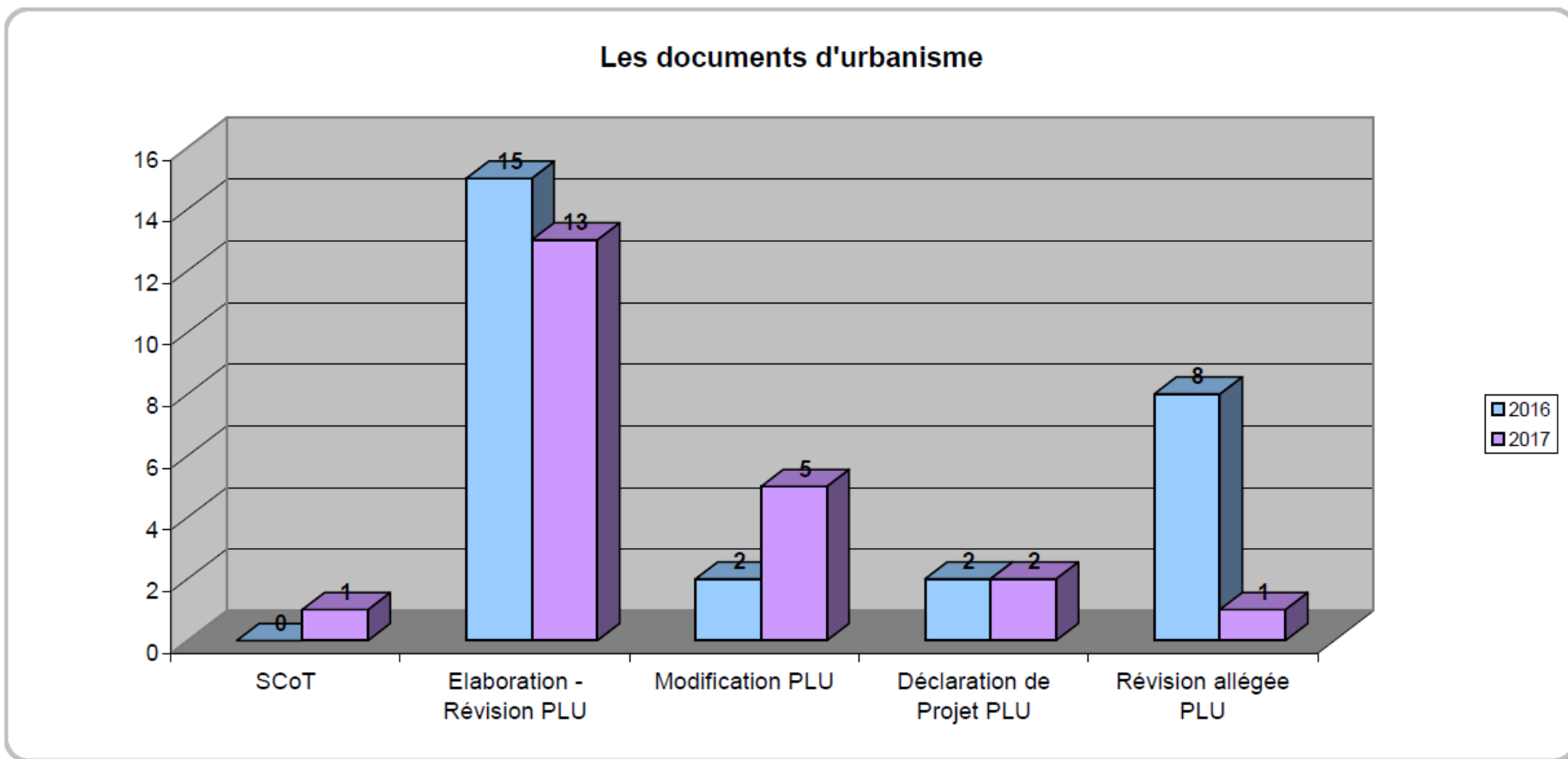


DDT 37 - SUDT/UP

(75 avis en 2016)

Les documents d'urbanisme

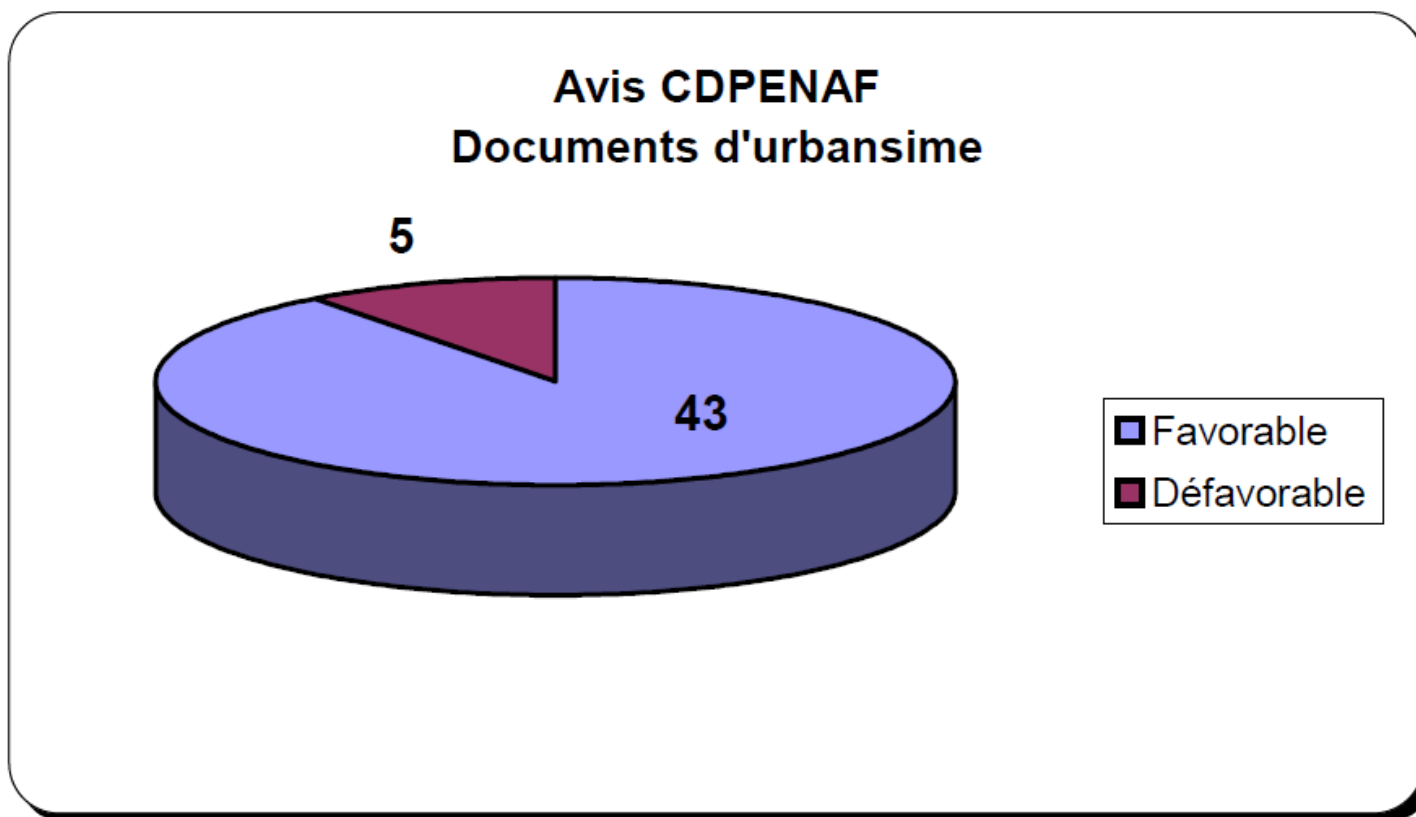
22 dossiers étudiés en 2017



DDT 37 - SUDT/UP

Les avis sur documents d'urbanisme

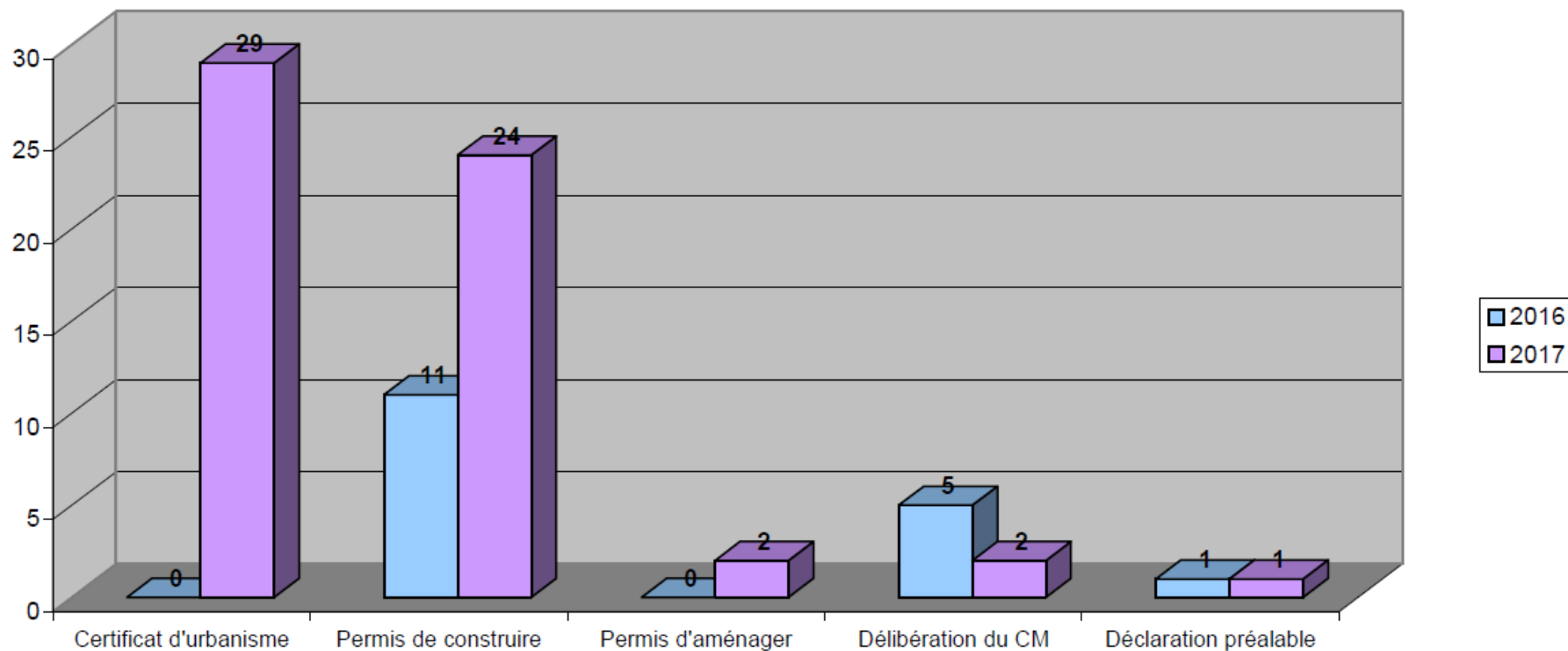
48 avis en 2017



Les autorisations d'urbanisme

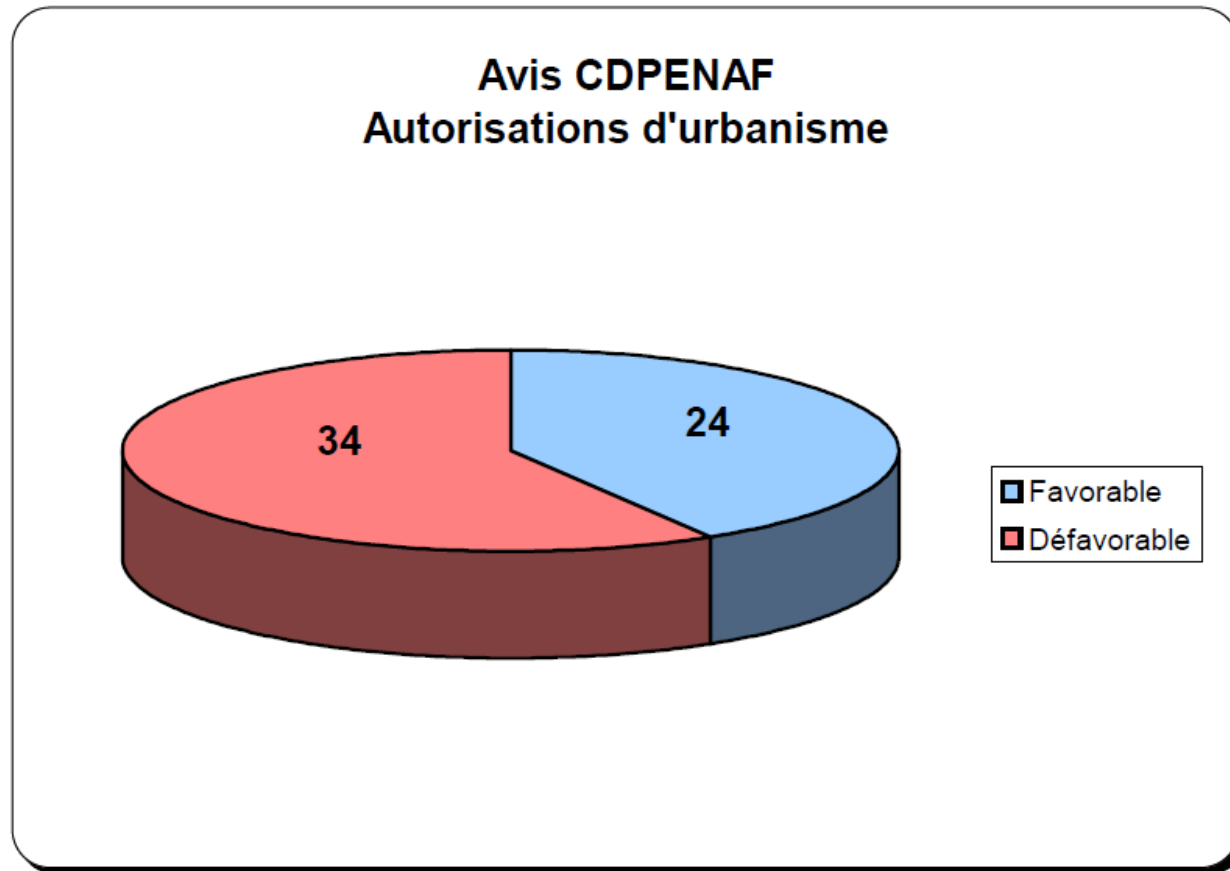
58 autorisations d'urbanisme étudiées en 2017

Les autorisations d'urbanisme



Les autorisations d'urbanisme

58 avis donnés



Les avis sur documents d'urbanisme plus en détail

Les avis sur élaboration ou révision de PLU

13 dossiers

- *avis sur l'ensemble des PLU : **11** favorables - 2 défavorables - 19 remarques ou réserves*
- *avis sur STECAL : **12** favorables - 1 défavorable - 19 remarques ou réserves*
- *avis sur annexes et extensions : **13** favorables - 7 remarques ou réserves*

Révisions et Elaborations de PLU – Avis CDPENAF 2017

	Commune	Avis sur ensemble PLU		Remarques et réserves	Avis sur STECAL		Remarques et réserves	Avis sur annexes et extensions		Remarques et réserves
		Favorable	Défavorable		Favorable	Défavorable		Favorable	Défavorable	
1	Monnaie	X		3	X		2	X		2
2	Saint Avertin		X	3		X	2	X		/
3	La Riche	X		/	X		1	X		1
4	Tauxigny	X		1	X		2	X		/
5	Port-sur-Vienne	X		2	X		/	X		/
6	Nouâtre	X		1	X		1	X		/
7	Pussigny	X		/	X		/	X		/
8	Souvigné	X		/	X		/	X		/
9	Abilly	X		2	X		1	X		1
10	Cussay	X		/	X		/	X		1
11	Saint-Cyr-sur-Loire		X	2	X		1	X		1
12	Mazières-de-Touraine	X		2	X		/	X		1
13	Perrusson	X		3	X		/	X		/

11

2

12

1

13

Révisions et Elaborations de PLU – Avis CDPENAF 2017

Commune	Avis sur ensemble PLU		Remarques et réserves	Avis sur STECAL		Remarques et réserves	Avis sur annexes et extensions		Remarques et réserves
	Favorable	Défavorable		Favorable	Défavorable		Favorable	Défavorable	
1 Monnaie	X		- Augmenter la densité dans un secteur AU - supprimer un secteur 2AU d'activité - faire un tableau comparatif des surfaces POS – PLU	X		- Supprimer un secteur AC à vocation d'activité - Réduire un secteur Ah à vocation d'habitat	X		2 remarques sur distances et surface des annexes
2 <u>Saint-Avertin</u>		X	- Augmenter les densités dans les nouvelles opérations d'ensemble - Faire OAP et augmenter densité dans un secteur 1AU - justifier extension cimetière et sports loisirs		X	- réduire un secteur NI loisirs - réduire secteur Nc loisirs, tourisme et gens du voyage	X		RAS
3 La Riche	X		RAS	X		- Ne loisirs à mieux justifier et à ajuster	X		Préciser limite emprise des annexes et extensions
4 Tauxigny	X		- Augmenter les densités dans secteurs 1AU et 2AU	X		- mieux justifier Ny à vocation équipement - Préciser distance d'implantation dans secteur Nlc	X		RAS
5 Port-sur-Vienne	X		- Protéger le cas échéant boisements de côtes - corriger erreur matérielle emplacements réservés	X		RAS	X		
6 Nouâtre	X		- Faire figurer un tableau comparatif des surfaces POS-PLU	X		- Limiter la zone Ax au projet photovoltaïque soit 8 ha	X		
7 Pussigny	X		RAS	X		RAS	X		RAS
8 Souvigné	X		RAS	X		RAS	X		RAS
9 Abilly	X		- Réduire la zone UE activitée - Faire figurer un tableau comparatif des surfaces POS-PLU	X		- Supprimer zone Nv à vocation artisanat commerce	X		- Limiter la surface des extensions et annexes
10 Cussay	X		RAS	X		RAS	X		- Homogénéiser les règles sur les extensions
11 <u>Saint-Cyr-sur-Loire</u>		X	- Augmenter les densités dans 3 secteurs AU - Donner la possibilité aux exploitations agricoles de se développer ou de se maintenir en zone N	X		- Réduire la zone Nx au plus près du bâti	X		- Indiquer une distance d'implantation de 15-20 m pour les annexes en zone N
12 Mazières-de-Touraine	X		- Préciser que l'extension 2AUc soit réservé pour l'entreprise en place - Qu'un secteur Auh soit prioritairement urbanisé par rapport à un deuxième secteur	X			X		- Réduire la distance d'implantation des habitations à 50 m par rapport au bâtiments existants
13 Perrusson	X		- Réduire la zone d'activité 1AUz à 500 m ² - Extraire un corridor écologique d'une zone 1AU et éviter l'enclavement d'une parcelle agricole - Nombre important d'espaces boisés classés	X		RAS	X		RAS

11

2

12

1

13

Le cas de Saint-Cyr

Avis de la CDPENAF du 12 octobre 2017

11	Saint-Cyr-sur-Loire		X	<ul style="list-style-type: none">- Augmenter les densités dans 3 secteurs AU- Donner la possibilité aux exploitations agricoles de se développer ou de se maintenir en zone N
----	---------------------	--	---	---

Enquête publique du 21/11/2017 au 21/12/2017

Approbation du PLU le 1^{er} mars 2018

Sites à vocation d'habitat par extension : densité moyenne 30 logts/ha

Central Parc : 57 logts/ha

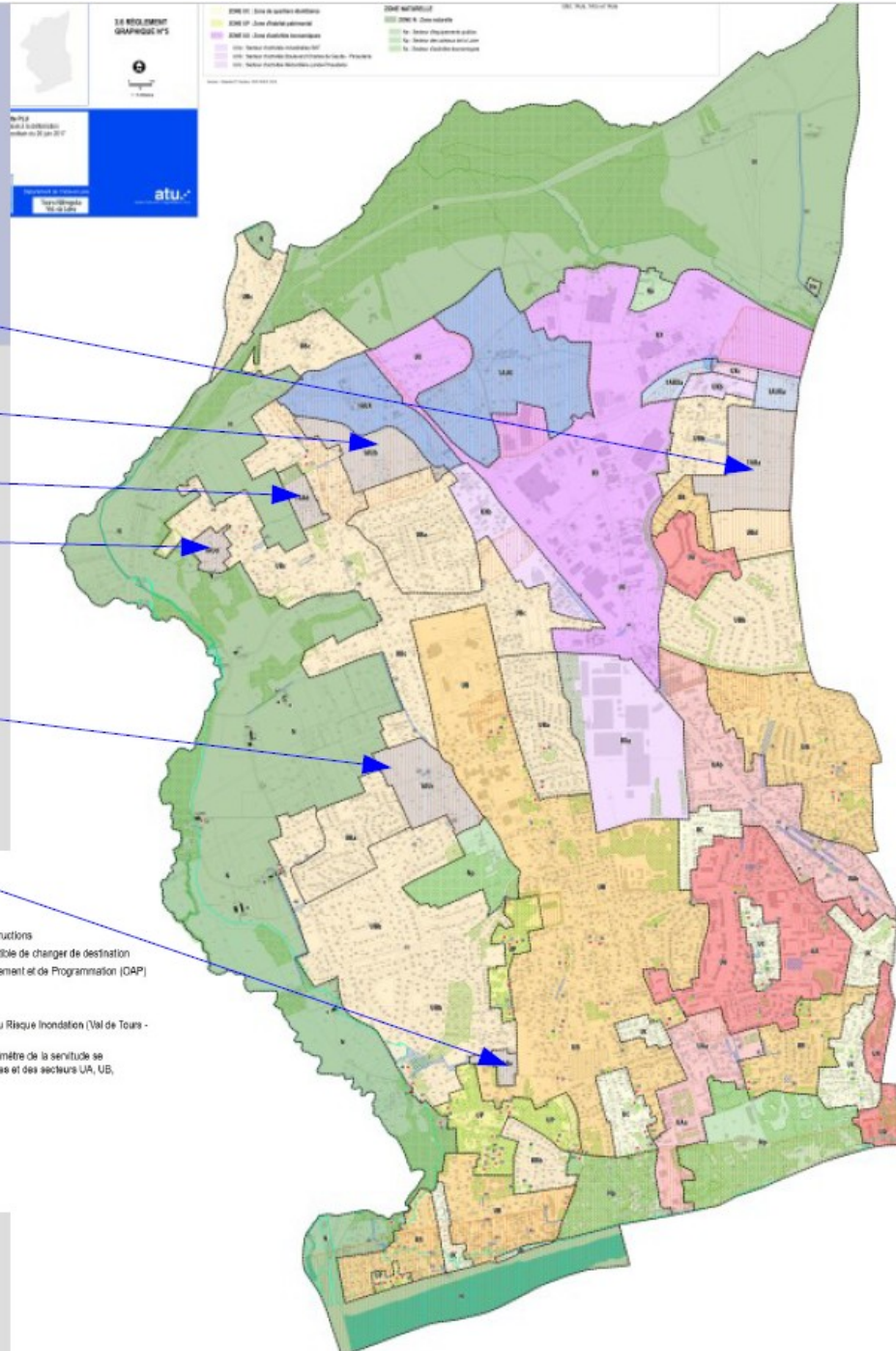
Croix de Pierre : 22 logts/ha

Gagnerie : 4 logts/ha

Louvre : 4 logts/ha

Haute Vaisprée : 10 logts/ha

Gruette : 50 logts/ha



--- Limite de zone

ZONE URBAINE

ZONE UA : Zone du Centre-ville

- UAa : Secteur du cœur de ville
- UAb : Secteur du boulevard Charles de Gaulle

ZONE UB : Zone urbaine mixte

- UBa : Secteur d'habitat dense
- UBb : Secteur d'habitat à densité moyenne
- UBc : Secteur d'habitat individuel à faible densité
- UBd : Secteur "Central Parc"

ZONE UC : Zone de quartiers identitaires

ZONE UP : Zone d'habitat patrimonial

ZONE UX : Zone d'activités économiques

- UXa : Secteur d'activités industrielles SKF
- UXb : Secteur d'activités Boulevard Charles de Gaulle - Pinauderie
- UXc : Secteur d'activités Ménardière-Larde-Pinauderie

ZONE À URBANISER

ZONE 1AU : Zone à urbaniser à vocation résidentielle

- 1AUa : Secteur à urbaniser Central Parc
- 1AUb : Secteur à urbaniser de la Croix de Pierre
- 1AUc : Secteur à urbaniser de la Haute Vaisprée
- 1AUd : Secteur à urbaniser du Louvre et de la Gagnerie
- 1AUe : Secteur à urbaniser de la Gruette

ZONE 1AUX : Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques

- 1AUX : Zone d'activités économiques à urbaniser
- 1AUXa : Secteur d'activités économiques MLP à urbaniser

ZONE NATURELLE

- ZN : Zone naturelle
- Nc : Secteur d'équipements publics
- Np : Secteur des cotéaux de la Loire
- Nx : Secteur d'activités économiques

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Emplacement réservé
- Espaces boisés classés
- Périmètre d'implantation des constructions
- Bâtiment en zone naturelle susceptible de changer de destination
- Périmètre d'Orientation, d'Aménagement et de Programmation (DAP)
- Élément bâti remarquable
- Élément végétal remarquable
- Périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation (Val de Tours - Val de Luynes)
- Servitude de mixité sociale : le périmètre de la servitude se superpose aux périmètres des zones et des secteurs UA, UB, UC, 1AUa, 1AUc et 1AUXa

Les suites données

- Les 2 petits secteurs : « Louvre » et « Gagnerie » ont été supprimés
- La densité de logements prévue dans le secteur Haute Vaisprée a été doublée et portée à 20 logements/ha
- Les nouveaux bâtiments agricoles sont désormais autorisés en zone « N » mais à proximité immédiate d'un site d'exploitation existant (seulement 15 m)

Le cas de Saint-Avertin

Avis de la CDPENAF du 7 février 2017 sur l'ensemble du PLU

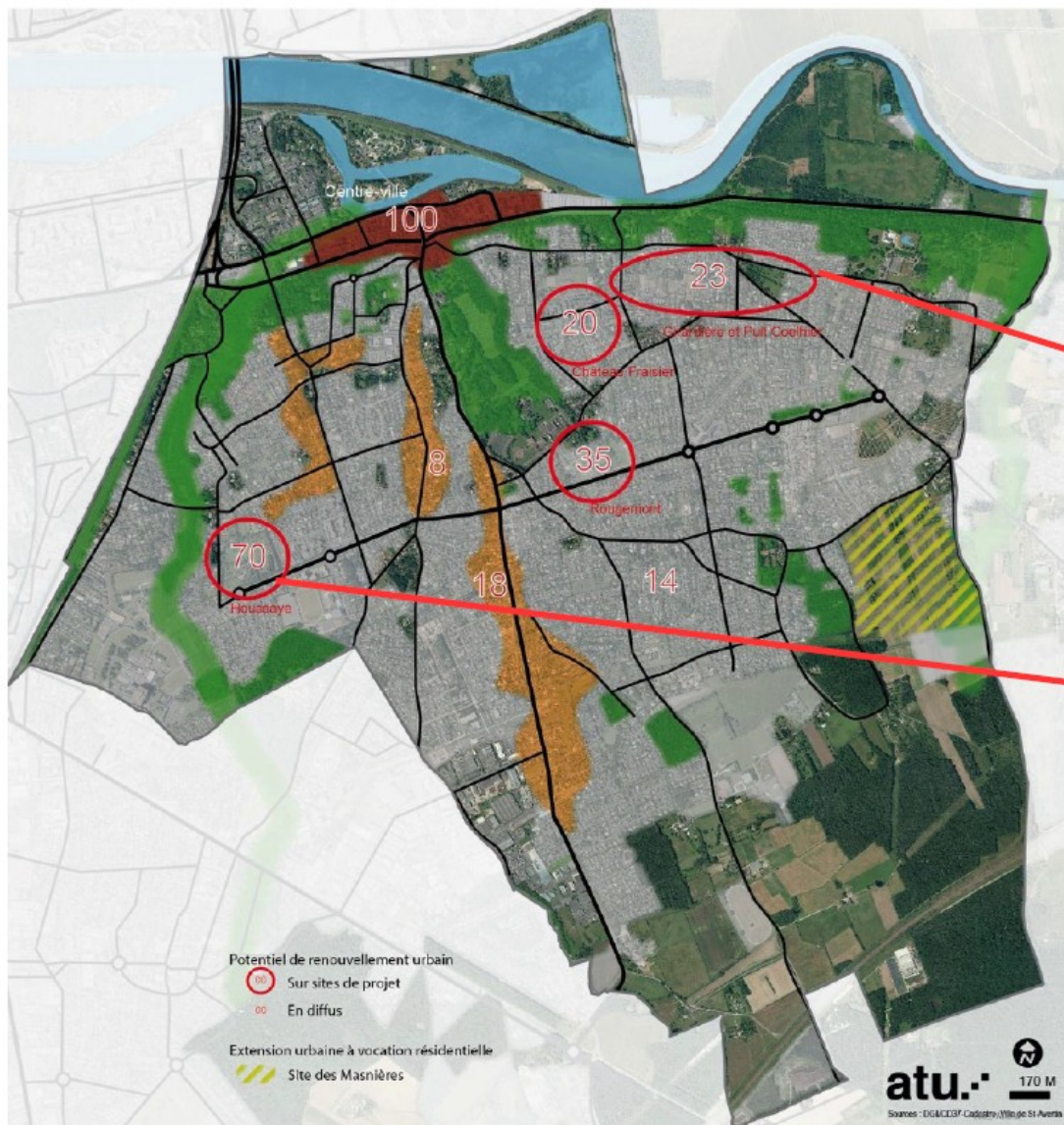
2	Saint Avertin		X	<ul style="list-style-type: none">- Augmenter les densités dans les nouvelles opérations d'ensemble- Faire OAP et augmenter densité dans un secteur 1AU- justifier extension cimetière et sports loisirs
---	---------------	--	---	--

Enquête publique du 1/06/2017 au 3/07/2017

Approbation du PLU le 27 novembre 2018

PLU arrêté présenté en CDPENAF

Environ 300
logements dans tissu
urbain existant

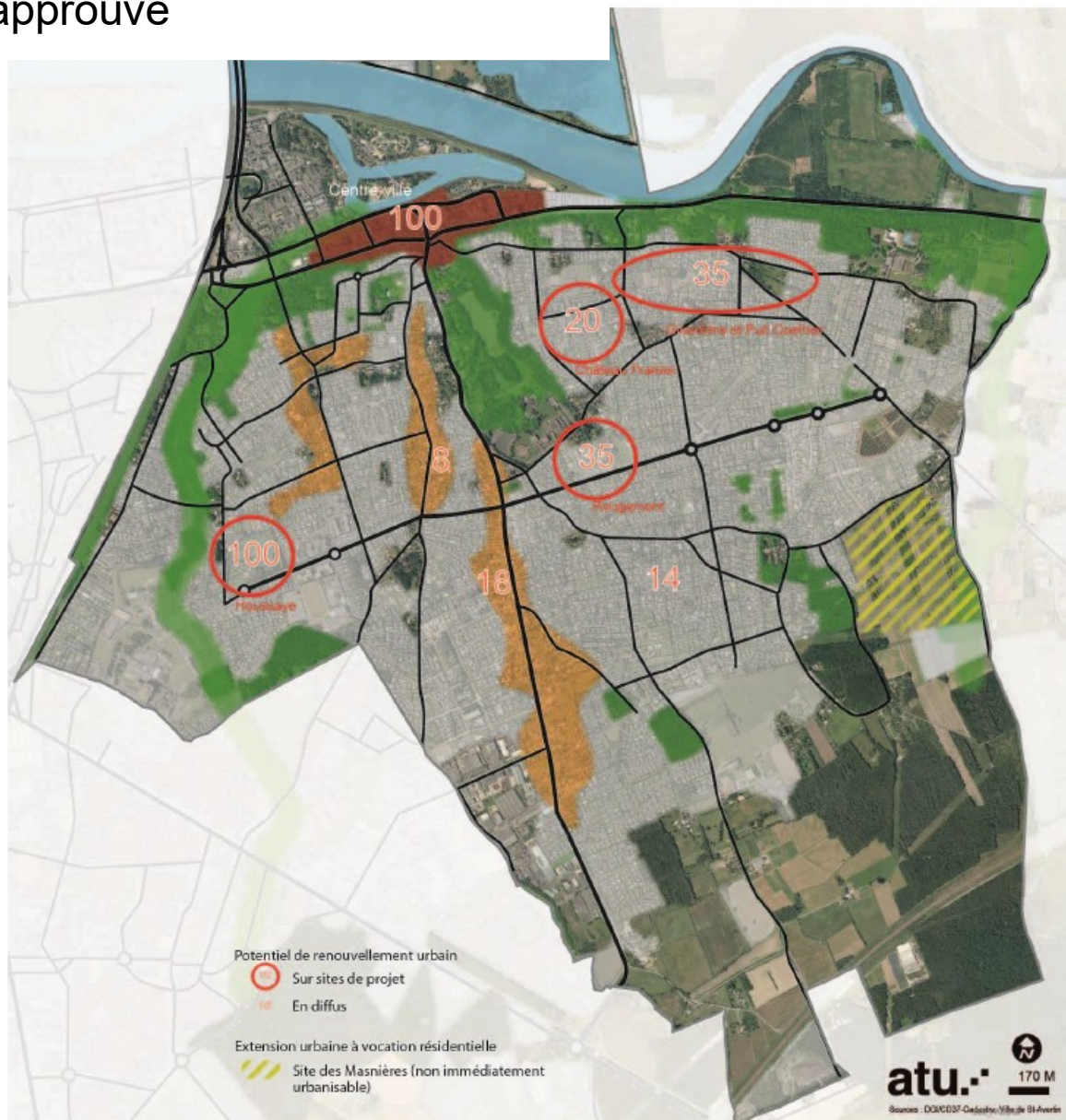


« Les Girardières »
2 ha
« Puits Coellier »
1 ha
23 logements
7,6 logts / ha

« Houssaye »
5 ha – 70 logements
14 logs / ha

Extrait du PV de la CDPENAF

Les densités de logements dans plus ambitieuses. Sur les secteurs (espaces boisés) et "Houssaye" (5 doit être clairement recherchée e l'ensemble de ces 3 secteurs n'est



Le projet passe de 93 logements sur 8 ha à 135 logements soit une densité qui passe de 11,6 logts/ha à 16,8 logts/ha

Extrait de l'avis de la CDPENAF

Le secteur de "Masnières" de 28, mériterait également des OAP, mais il faut rechercher une densité brute (avec une ligne à terme sur ce secteur. Cet objectif est de réaliser un nombre significatif de logements. Ce type d'habitat peut favoriser une

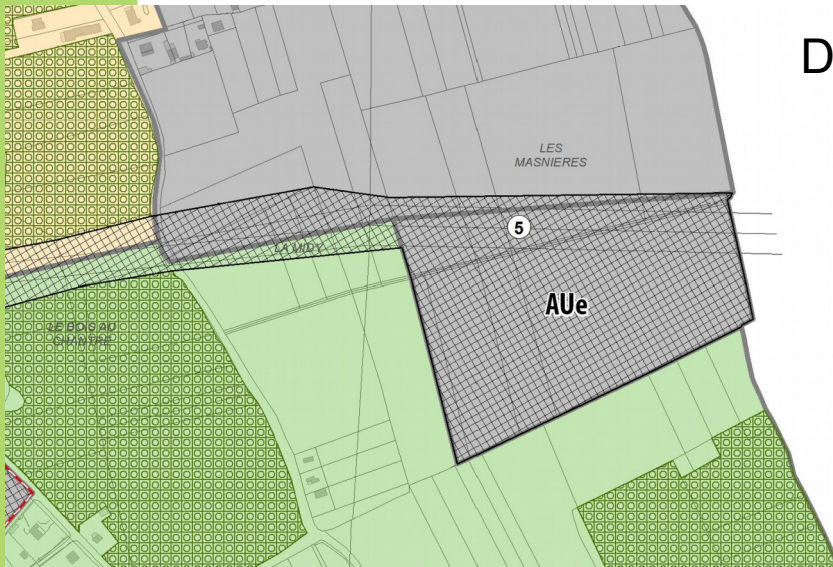
Dossier approuvé

Aucune OAP n'a été formalisée dans ce secteur (non obligatoire)

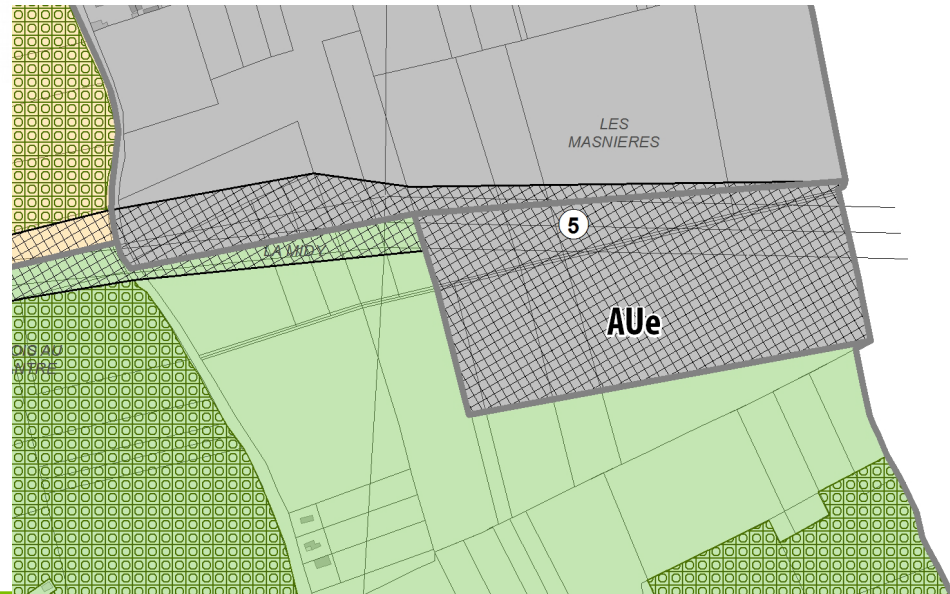
Le rapport de présentation a été complété pour expliquer qu'une ligne à haute tension et qu'un corridor écologique impactent le terrain de 3-4 ha

Le cimetière

Dossier arrêté soumis à la CDPENAF



Extrait du dossier approuvé

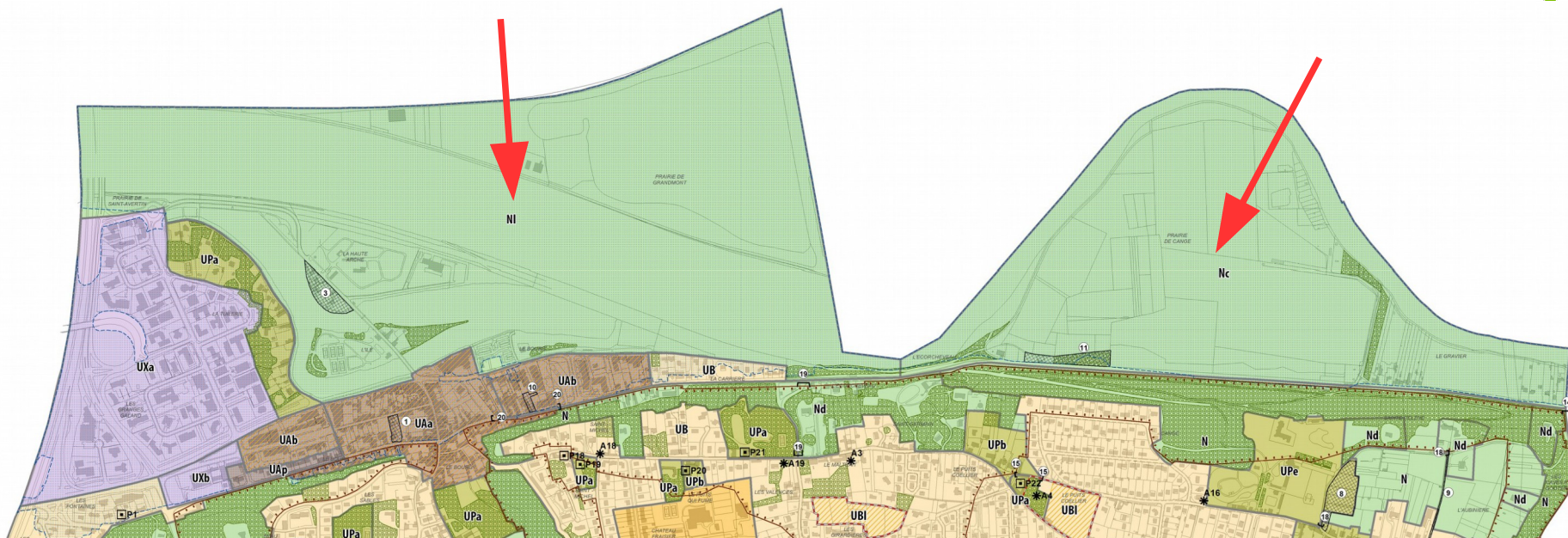


Avis de la CDPENAF du 7 février 2017 les STECAL du PLU de Saint-Avertin

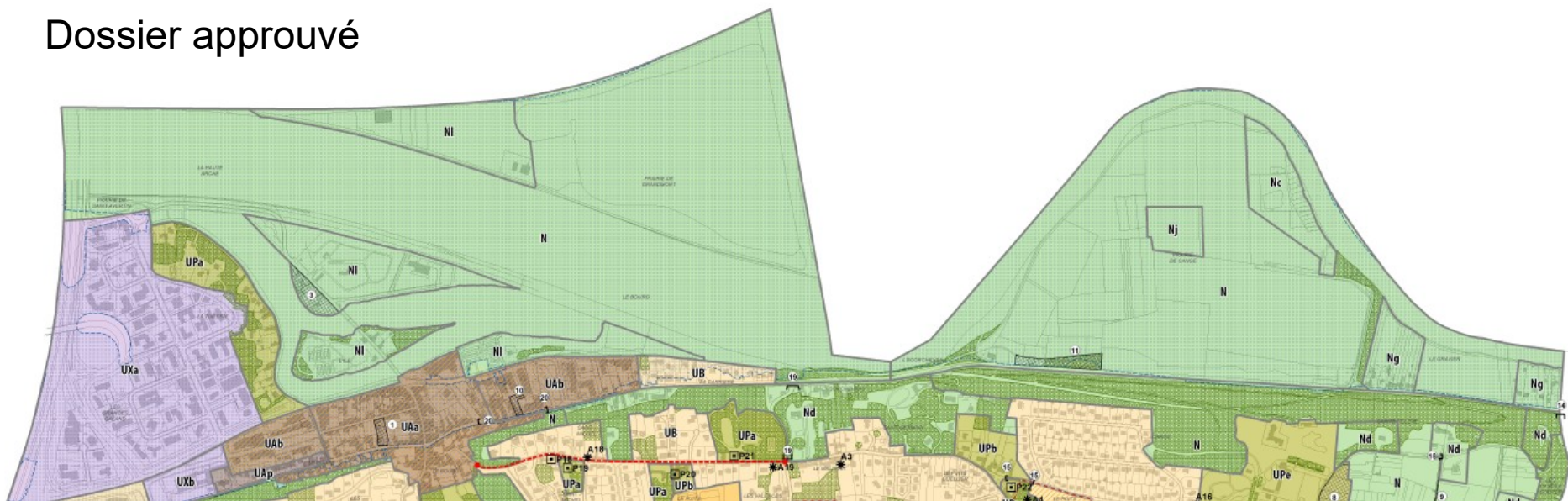
La CDPENAF émet un avis défavorable sur l'urbanisme sur les STECAL (secteur) pour les raisons suivantes :

- Le STECAL NI de 102,84 ha de zone inondable n'est pas justifié
- Le STECAL Nc d'environ 60 ha de zone de voyage, de loisirs/tourisme vers le STECAL de taille très réduite pour ces vocations.

Dossier arrêté présenté à la CDPENAF



Dossier approuvé



Révisions Allégées / Déclarations de projets / modifications de PLU – Avis CDPENAF 2017

	Communes	Objets	Modification	Déclaration de projet	Révision allégées	Favorable	Défavorable	Remarques et réserves
1	Fondettes	Création d'un stecal Ax artisanal	X			X		RAS
2	Souvigny-de-Touraine	Extension des maisons et autorisation des annexes en zone A et N	X			X		RAS
3	<u>Charentilly</u>	En zones A et N Autorisation d'annexes et extensions Identification des bâtiments pouvant changer de destination	X				X	- fixer une distance de 15 à 20 m pour les annexes y compris piscine - le changement de destination de certains bâtiments identifiés n'est pas souhaitable
4	Reugny	Identification des bâtiments pouvant changer de destination	X			X		RAS
5	Souvigny-de-Touraine	Règles pour constructions d'annexes et extensions en zone A et N	X			X		RAS
6	Loches	3 Stecal habitat communautaire pour gens du voyage		X		X		RAS
7	Vouvray	1 Stecal pour gendarmerie		X		X		- reclasser l'équivalent de la surface en "A" au détriment du U ou AU - s'engager à faire une ZAP - prendre des mesures contre les dérives de produits phytopharmaceutiques
8	<u>Yzeures-sur-Creuse</u>	2 Stecal Ad pour autoriser des constructions à usage d'habitation			X		X	- trop grand et trop permissif

5

2

1

6

2

Le cas de Charentilly

Remarques de la CDPENAF le 11 juillet 2017

- Le changement de destination est possible pour les bâtiments identifiés sans préciser la destination. Parmi ces bâtiments sont identifiés des bâtiments pour lesquels le changement de destination à des fins d'habitation n'est pas souhaitable au regard de la structure du bâtiment : C'est notamment le cas pour les bâtiments AC n°21 (repère L), C n°1267 (repère G) ou A n°67 (repère E). Les bâtiments en bardage bois n'ont pas vocation à devenir des bâtiments à usage d'habitation.
- Le plan fourni de localisation de ces bâtiments n'est pas satisfaisant. Les bâtiments doivent être identifiés individuellement pour ne laisser aucune ambiguïté au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- L'emprise au sol des annexes doit être limitée à 30 m² maximum comme indiqué dans la proposition de règlement (sauf pour les piscines),
- La distance d'implantation des annexes par rapport au bâtiment principal auquel elles sont rattachées doit être de 15 ou 20 mètres maximum y compris pour les piscines et abris de jardins,
- que les extensions de bâtiments soient limitées à 30 % d'emprise au sol du bâtiment mais avec une limite 100 m² d'emprise au sol

Approbation du PLU le 7 novembre 2017

Extraits projet arrêté du PLU de Charentilly soumis à la CDPENAF

A n° 67
(repère E)



Le Verdet :

Deux granges isolées – mur en maçonnerie – Angles pierres de taille – Charpente traditionnelle. – Couverture ardoises – grange fermée. Bon état général recouverte d'un enduit.

C n° 1267
(repère G)



Les Ligneries :

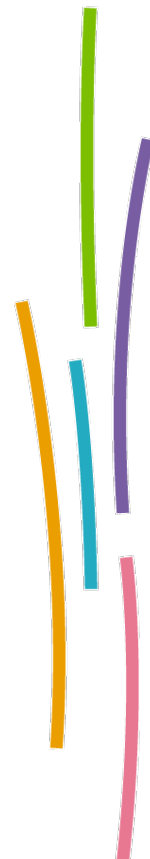
Grange isolée – mur en bardage bois. Charpente traditionnelle - Couverture en ardoises – Grange fermée. Bon état général.

AC n° 21
(repère L)



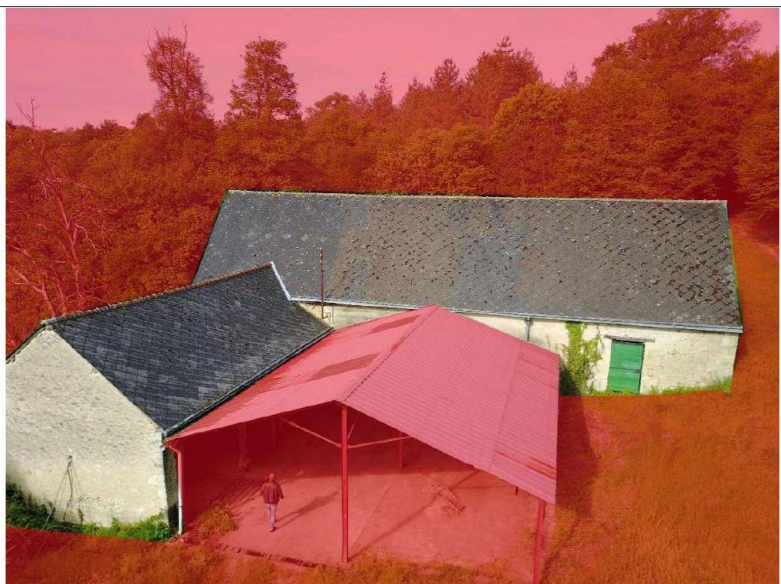
La carrière :

Grange isolée – mur en bardage bois. Charpente traditionnelle – Couverture en ardoises. Grange fermée.





Extrait du PLU approuvé de Charentilly

A n° 67
(repère E)



Supprimé

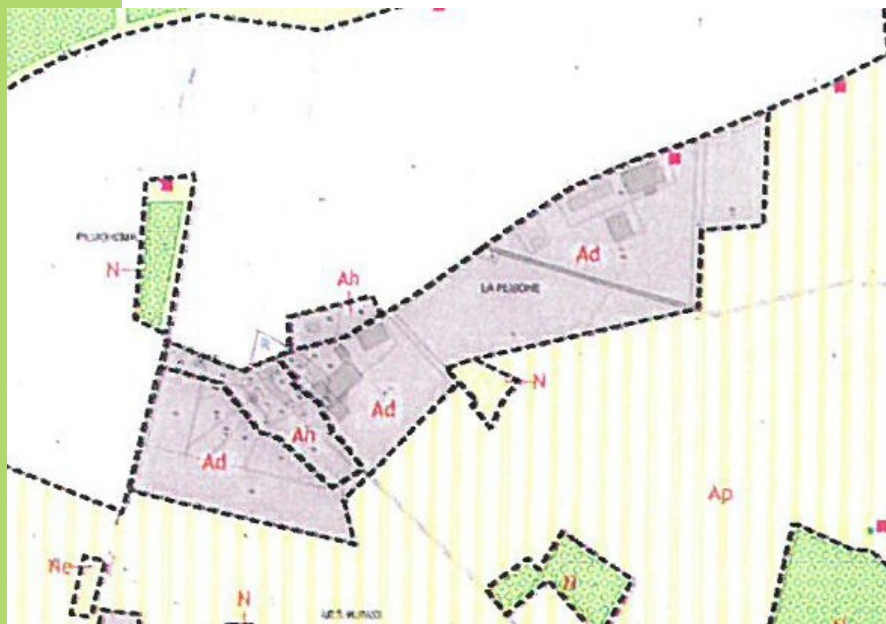
C n° 1267 (repère G)		Les Ligneries : Grange isolée – mur en bardage bois. Charpente traditionnelle - Couverture en ardoises – Grange fermée. Bon état général.
AC n° 21 (repère L)		La carrière : Grange isolée – mur en bardage bois. Charpente traditionnelle – Couverture en ardoises. Grange fermée.

Extrait du PLU approuvé de Charentilly

- l'extension des habitations existantes sous réserve :
 - l'extension en neuf n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de cette modification N°1 du P.L.U. de Charentilly, dans une limite de 100 m² d'emprise au sol.
- La construction d'annexes (hors piscine et abris de jardin) des habitations existantes sous réserves :
 - Qu'elles soient implantées dans la même zone que l'habitation,
 - Qu'elles soient dans une zone de 20 mètres mesurées à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
 - Que leur emprise au sol totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 30m² sur un niveau.]
 - Que leur hauteur maximum soit limitée à 4 mètres à l'égout de toiture ou à 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasses.
- Il n'est pas fixé de limite de surface de bassin pour les piscines qui seront implantées à l'intérieur d'une zone de 20 mètres mesurées à partir des murs extérieurs de l'habitation principale et implantés dans la même zone que cette dernière.
- Les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 15 m² implantés à l'intérieur d'une zone de 20 mètres mesurées à partir des murs extérieurs de l'habitation principale et implantés dans la même zone que cette dernière.

Le cas d'Yzeures-sur-Creuse

Projet initial d'extension de Stécal soumis à la CDPENAF le 17 janvier 2017



Projet approuvé le 8 juin 2017



La compensation agricole collective

Eviter – réduire – Compenser

- Zone d'aménagement à Sorigny – 11,33 ha – 80 388 €
- Projet photovoltaïque au sol Saint-Antoine-du-Rocher – 22,2 ha - 103 435 €
- Elargissement A10 – 40 ha – 298 724 €

Une idée à retenir

La qualité des projets s'améliore désormais en amont du passage du dossier en séance. Les différents avis portés par la CDPENAF depuis quelques années et les discours portés par différents services contribuent à limiter la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers



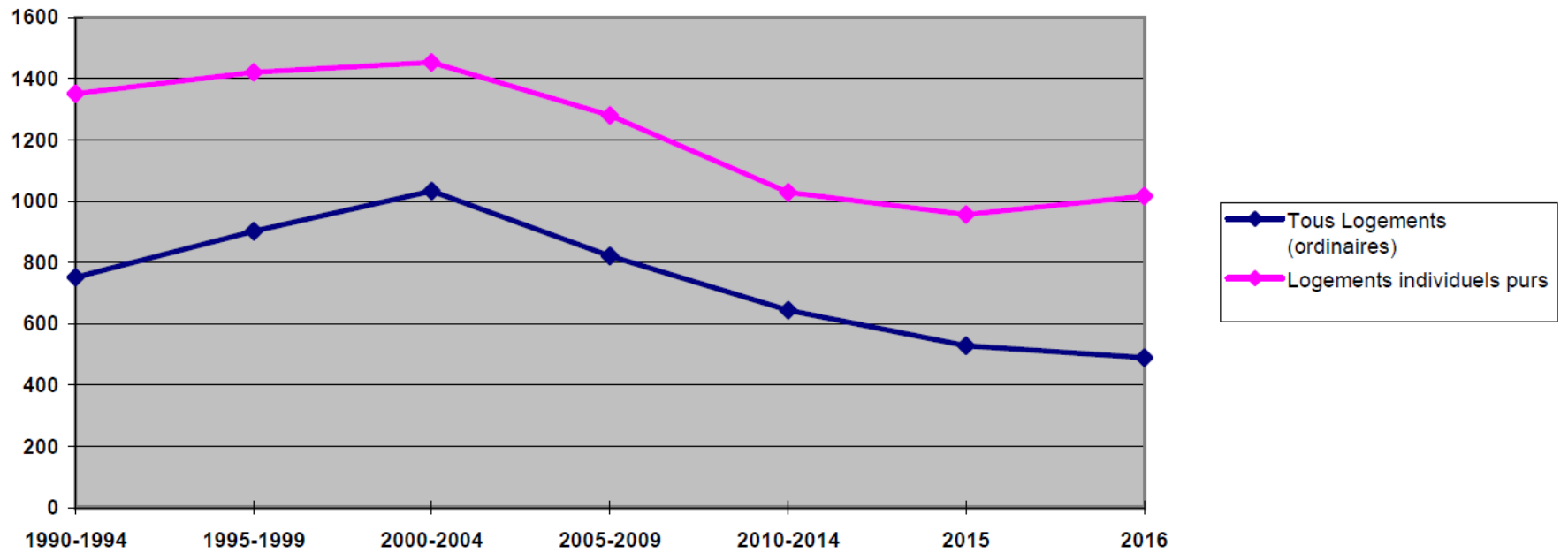
Illustrations par les chiffres

Foncier moyen mobilisé par le logement (en m²)
dans le département d'Indre-et-Loire

	Tous Logements (ordinaires)	Logements individuels purs
1990-1994	752 m ²	1352 m ²
1995-1999	902 m ²	1421 m ²
2000-2004	1034 m ²	1454 m ²
2005-2009	822 m ²	1281 m ²
2010-2014	644 m ²	1029 m ²
2015	528 m ²	957 m ²
2016	489 m ²	1017 m ²
Total 1990-2016	822 m²	1306 m²

Source : Sitadel 2017 - DREAL-Centre

Foncier moyen mobilisé par logement (en m²) Département Indre-et-Loire

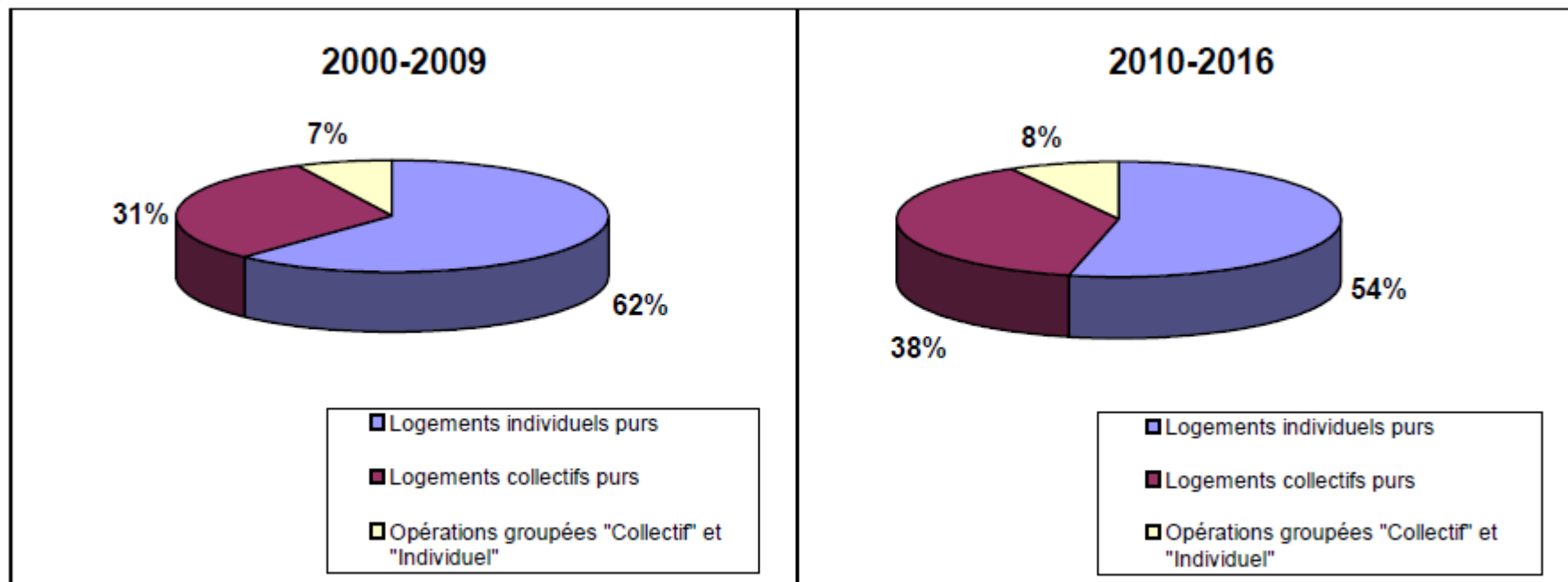


Source : Sitadel 2017 - DREAL-Centre

Densité nette de construction : nombre de logements construits rapporté à la surface de terrains construits correspondants (logements/ha)

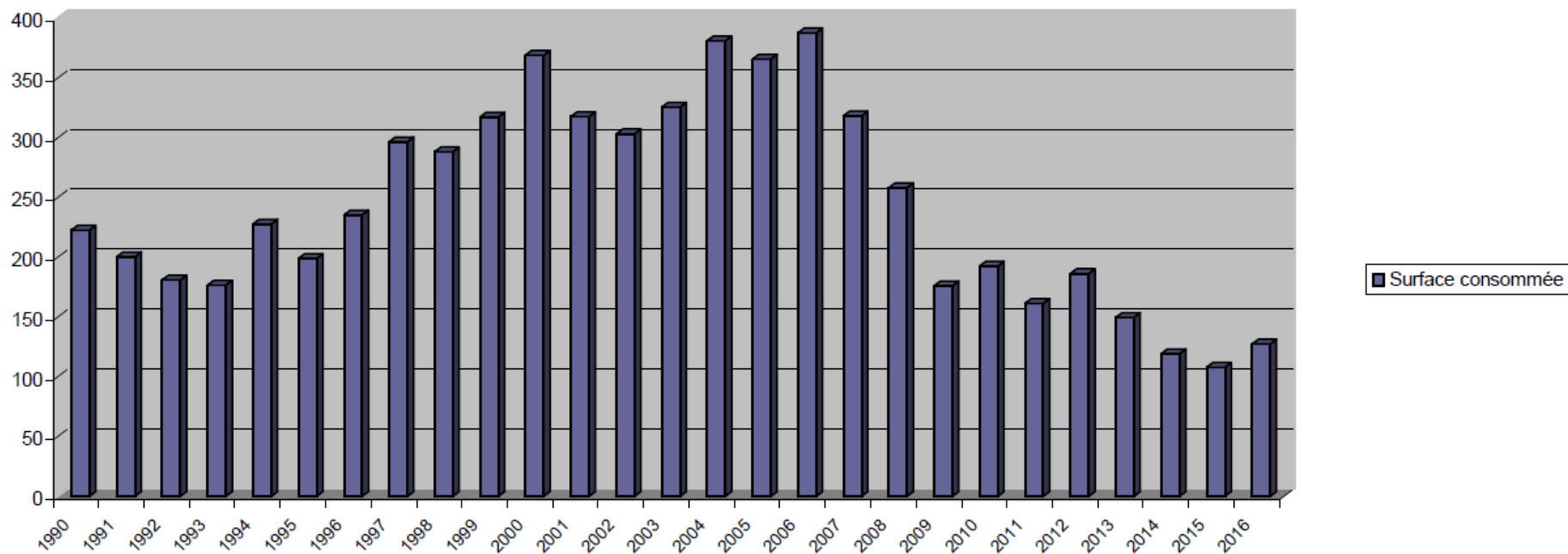
	Indre-et-Loire (273 communes)
1990 – 1994	13,3 (logt/ha)
1995 – 1999	11,1 (logt/ha)
2000 – 2004	9,7 (logt/ha)
2005 – 2009	12,2 (logt/ha)
2010	13,2 (logt/ha)
2011	13,3 (logt/ha)
2012	14,5 (logt/ha)
2013	15,4 (logt/ha)
2014	23,9 (logt/ha)
2015	18,9 (logt/ha)
2016	20,5 (logt/ha)
1990 - 2016	12,2 (logt/ha)

Part de logements Individuels - collectifs et Opérations groupées



Source : Sitadel 2017 - DREAL-Centre

Nombre d'hectares (sans VRD) consommés par l'habitat Département d'Indre-et-Loire



Source : Sitadel 2017 - DREAL-Centre

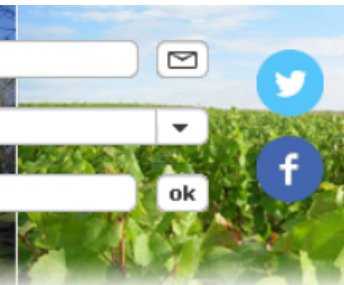
Internet sur le site internet de l'Etat

Un espace sur le site internet des services de l'État :

<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Commission-Departementale-de-Preservation-des-Espaces-Naturels-Agricoles-et-Forestiers-CDPENAF>



Les services de l'État en Indre-et-Loire



Contacts

Sites de la région

recherche



Services de l'Etat

Politiques publiques

Actualités

Publications

Démarches administratives

Vous êtes

Accueil > Politiques publiques > Aménagement du territoire, construction, logement

Partager

Politiques publiques

[Agriculture, forêt et développement rural](#)

[Alimentation - consommation](#)

**[Aménagement du territoire,
construction, logement](#)**

[Animaux](#)

[Citoyenneté et Elections](#)

[Collectivités Territoriales](#)

[Droits des femmes et égalité entre
femmes-hommes](#)

[Economie - Emploi - Formation](#)

[Environnement](#)

[Hébergement - Logement](#)

[Jeunesse, sports et vie associative](#)

[Risques naturels et technologiques](#)

[Sécurité et protection des personnes](#)

[Solidarité et populations vulnérables](#)

[Transports, déplacements et sécurité
routière](#)

Aménagement du territoire, construction, logement

Mise à jour le 29/03/2018

[CDPENAF \(accès réservé\)](#)

[Urbanisme - ADS \(accès réservé\)](#)

[Financement du parc public \(accès réservé\)](#)

Accessibilité

Aides au logement

Bâtiment

**Commission
Départementale de
Préservation des Espaces
Naturels, Agricoles et
Forestiers (CDPENAF)**

La Commission Départementale de
Préservation des Espaces Naturels

DDT d'Indre-et-Loire

Cité administrative du Cluzel
61 avenue Grammont
CS 74105
37041 Tours Cedex 1

Tel : 02 47 70 80 30

Les textes de référence

**Les dossiers qui doivent être
soumis pour avis**

Les arrêtés préfectoraux

**Récapitulatif des dossiers
passés et bilan**

**Les avis sur les dossiers
d'urbanisme**



Les services de l'État en Indre-et-Loire



Contacts

Sites de la région

recherche

Services de l'Etat

Politiques publiques

Actualités

Publications

Démarches administratives

Vous êtes

Accueil > Politiques publiques > Aménagement du territoire, construction, logement > Commission Départementale de Préservation des
Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) > Les avis sur les dossiers d'urbanisme > **CDPENAF 2018**



Les avis sur les dossiers d'urbanisme

CDPENAF 2018

CDPENAF 2017

CDPENAF 2018

Mise à jour le 23/02/2018

CDPENAF du 13 février 2018	> PV_PLU_Saint_Senoach - format : PDF - 0,09 Mb > PV_PLU_Ferriere_sur_Beaulieu - format : PDF - 0,09 Mb
CDPENAF du 11 janvier 2018	> PV_PLU_Mouzay - format : PDF - 0,09 Mb