

## PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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

Tours, le 20 juin 2019

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

**Séance du 13 juin 2019**

#### **I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER DE RÉVISION DE PLAN LOCAL D'URBANISME 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 Maire de Loches

**1-2 – Adresse du pétitionnaire** : Mairie  
Place de l'Hôtel de Ville  
37600 Loches

**1-3 – Référence du dossier** : PLU de Loches

**1-4 – Objet du dossier** : Révision du PLU de Loches

#### **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 Damien LAMOTTE, Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire, représentant la Préfète d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Thierry TRETON, Adjoint au Chef du Service Urbanisme et Démarches de Territoires de la Direction Départementale des Territoires, représentant le Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire
- Monsieur Jacky GAUVIN, Maire de Luzillé
- Monsieur Jacques THIBAUT, représentant le porte parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Dominique BOUTIN, représentant le Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- Madame Françoise PETITJEAN-STORDEUR, représentant le Président de la Chambre des Notaires
- Monsieur Antoine REILLE, Président des Propriétaires Forestiers de 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

#### Pouvoirs :

- Monsieur Lilian GIBOUREAU représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité a donné son pouvoir au représentant du Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire (Thierry TRETON)
- 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 LE TARNEC représentant du Président du Conseil Tours Métropole Val de Loire a donné son pouvoir au représentant du Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine (Dominique BOUTIN)
- Monsieur Daniel LANGE, représentant le Président du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle a donné son pouvoir au représentant de madame la Préfète d'Indre-et-Loire (Damien LAMOTTE)
- Monsieur Franck MALLET représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire a donné son pouvoir au représentant du Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants (Nicolas STERLIN)

#### **IV- : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur la révision du PLU de Loches : (avis simple)**

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir entre 60 à 80 habitants supplémentaires (6 299 en 2015) à l'horizon 2030 soit un taux d'évolution annuel de + 0,10 % par an contre – 0,03 % par an sur la période 1999 et 2015 et + 0,23 % par an entre 1999 et 2009,
- Considérant que la taille des ménages à l'horizon 2030 serait de 1,72 personnes par logement contre 1,84 en 2015,
- Considérant que la démarche de la commune vise à réaliser environ 310 à 330 logements d'ici 2030, soit 24 logements par an contre 28 logts/an entre 1990 et 2017,
- Considérant que le projet prévoit la réalisation des logements selon la répartition suivante :
  - 180 à 190 logements par densification dans l'enveloppe urbanisée, soit 59 % de la production
  - 80 à 85 logements par changements de destination (bâti du centre-ville) et rénovation urbaine extension soit 25 % de la production
  - 50 à 60 logements par extension soit 16 % de la production
  - 5 logements par changement de destination en zones A et N
- Considérant que la densité brute pour les logements réalisés en extension sera de 15 logts/ha au minimum,
- Considérant que le projet a classé les écarts et les hameaux en zones A et N du PLU,
- Considérant que le projet identifie des bâtiments en zones A et N susceptibles de changer de destination,
- Considérant que les principales zones de densification-renouvellement urbain et d'extension à vocation d'habitat comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Considérant que le projet comporte des STECAL en zones agricole, naturelle et forestière suivants :
  - Al "centre équestre" pour 2,03 ha
  - 3 STECAL Ax "installations techniques " pour 0,39 ha
  - Ay "activités industrielles" pour 0,91 ha
  - Na "hébergement château de Bussière" pour 8,30 ha
  - Nei "valorisation prairie du Roy" pour 4,65 ha
  - Ngv "terrains de sédentarisation des gens du voyage" pour 0,95 ha
  - 2 STECAL Nli "camping + extension" pour 7,75ha
  - Nx "STEP" pour 1,77ha
- Considérant que l'ensemble de ces STECAL n'autorisent pas les constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception du projet d'hébergement touristique du château de Bussière,
- Considérant que le projet prévoit une extension de 15 ha à vocation d'activités économiques dont 5,7 ha classés 1AUI et 9,4 ha sont classés 2AUI,
- Considérant que la zone 2AUI ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir du moment où toutes les zones urbaines UI et 1AUI à vocation économique auront été remplies,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'extensions limitées à 40 m<sup>2</sup> pour les constructions existantes à usage d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'extensions limitée à 40 % ou 100 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol des constructions existantes à usage d'habitation supérieure à 100 m<sup>2</sup>,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'annexes d'une emprise au sol limitée à 40 m<sup>2</sup> à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale.

### **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 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 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du projet.

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 :

- de justifier le périmètre du STECAL Na "hébergement château de Bussière" pour une superficie de 8,30 hectares,
- que le projet d'hébergement touristique (yourte, roulotte, cabane dans les arbres...) prévoit des dispositions pour tenir compte de la sensibilité environnementale du site,
- de préciser que le classement "Espace Boisé Classé" ne permet aucune occupation du sol à usage d'habitation conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme.

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.

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

**Signé**

**Damien LAMOTTE**