



PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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

Tours, le 24 septembre 2019

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

Séance du 12 septembre 2019

I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER D'ÉLABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL 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 Chinon Vienne et Loire

1-2 – Adresse du pétitionnaire : Communauté de Communes
32 Rue Marcel Vignaud
37420 Avoine

1-3 – Objet du dossier : Élaboration du PLUi-H - CC de Chinon Vienne et Loire

II – RÈGLEMENTATION 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 Xavier ROUSSET, Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire, Adjoint, représentant la Préfète d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Éric PRÉTESEILLE, 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 Lilian GIBOUREAU, représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité
- Monsieur Dominique DURAND, représentant le Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Jean-Pierre GASCHET, représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- Monsieur Nicolas STERLIN, représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles
- Monsieur Daniel BORDIER, représentant le Président de la Coordination Rurale 37
- Monsieur Michel de LA TULLAYE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Madame Françoise PETITJEAN-STORDEUR, 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
- Monsieur Jacques THIBAUT, représentant le porte parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Gaby BARILLET, représentant le Président des Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-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 (Michel de LA TULLAYE)
- Monsieur Jacques MARDON, Président de Terres de Liens a donné son pouvoir à Monsieur Jacques THIBAUT, représentant le porte parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Pierre RICHARD, Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine a donné son pouvoir au représentant du Président de la Ligue de Protection des Oiseaux (Dominique DURAND)

IV- : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur l'élaboration du PLUi-H de Chinon Vienne et Loire :

- Considérant le souhait de la Communauté de Communes de Chinon, Vienne et Loire d'atteindre une population de 23 876 habitants en 2030 soit 1 262 habitants supplémentaires, donc un taux d'évolution annuel de + 0,34 % par an contre + 0,08 % par an sur la période 1990 – 1999, + 0,01 % entre 1999 et 2015 et + 0,03 % par an entre 2009 et 2015,
- Considérant que la taille des ménages à l'horizon 2030 serait de 2 personnes par logement contre 2,15 en 2015,
- Considérant que la démarche de la Communauté de Communes vise à réaliser 1 300 logements d'ici 2030 au rythme de 100 logements par an entre 2017 et 2030 (13 années d'exercice),
- Considérant que le projet prévoit la réalisation des logements pour une consommation foncière de 41,65 ha (habitat + équipements) selon la répartition suivante :
 - 61 % des logements dans les enveloppes déjà urbanisées dont 72 % seront réalisés sur les pôles Chinon-Avoine-Beaumont
 - 39 % des logements par extension
- Considérant que le taux de logement vacant s'établira à 7 % en 2030 pour 10,8 % en 2014,
- Considérant que les densités brutes minimales s'élèvent à 20 logts/ha (pôle majeur), 16 logts/ha (pôles relais) et 13 logts/ha (reste du territoire - autres communes)
- Considérant que le projet de PLUi se situe dans le périmètre du SCoT du Pays du Chinonais approuvé le 18 juillet 2019 qui a fixé :
 - une production de logements pour la CC de Chinon, Vienne et Loire de 1 300 à l'horizon 2030
 - une répartition de 61 % dans les enveloppes urbaines et 39 % en extension
 - des densités minimales brutes de 18 logts/ha (pôle urbain), 15 logts/ha (pôle relais) et 12 logts/ha (reste du territoire-autres communes)
- Considérant que le SCoT du Pays du Chinonais approuvé en juillet 2019 a fixé les extensions à 40 ha pour l'habitat et les équipements et 95 ha pour les activités économiques,
- Considérant que le projet de PLUi a prévu l'extension pour les activités à hauteur de 70 ha sans toutefois prendre en compte l'extension à long terme du CNPE d'Avoine pour 40 ha (réserve foncière classée 2AUnrj) fermée à l'urbanisation immédiate et dédiée à un futur projet d'intérêt national,
- Considérant que le projet de PLUi prévoit à Chinon, dans le secteur du « Bois Carré », une extension à vocation d'habitat de 4,2 ha pour la réalisation d'un projet « Senior » excentré du centre-ville,
- Considérant que l'ensemble des zones 1AU dédiées à l'habitat sont dotées d'Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- Considérant que le projet de PLUi prévoit la délocalisation du Super U sur une zone d'extension de 3,1 ha dans le quartier Saint-Lazare de Chinon, conforme au SCoT approuvé,
- Considérant que le projet de PLUi prévoit 70 STECAL (s) en zone agricole selon 7 types différents pour 207 ha et 144 STECAL (s) en zone naturelle et forestière selon 19 types différents pour 253 ha,
- Considérant que les STECAL (s) en zones A et N n'autorisent pas les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- Considérant le projet de PLUi-H a permis de déclasser environ 80 hectares du potentiel des zones à urbaniser des PLU communaux en vigueur en zones A ou N du PLUi-H,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'annexes dont l'emprise cumulée ne doit pas dépasser 30 m² et être implantée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à l'habitation existante,

3 avis distincts :

1) Le projet recueille 16 votes favorables et 2 abstentions sur 18 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 avec la condition d'apporter les évolutions suivantes :

- Chinon :

- justifier la zone 2AUnrj de 40 hectares au profit du CNPE Avoine qui constitue un complément à la réserve foncière des 90 hectares déjà affectés, soit un total de 130 hectares,
- supprimer la zone d'extension boisée 1AUh du secteur du «Bois Carré» destinée au projet de maison pour seniors et privilégier une relocalisation dans le potentiel de l'enveloppe urbaine à proximité des équipements et des services, en profitant notamment des nombreuses OAP sur Chinon-nord,
- afin d'optimiser le foncier disponible, augmenter les densités de logts/ha dans les OAP
- la délocalisation du Super U sur le site de Saint-Lazare est conditionnée aux engagements du porteur de projet à ne pas générer une friche commerciale

2) Le projet recueille 18 votes favorables sur 18 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.

3) Le projet recueille 18 votes favorables sur 18 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 L.151-12 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

Xavier ROUSSET