

PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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

Tours, le 17 octobre 2019

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

**Séance du 10 octobre 2019**

**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 Président de la Communauté de Communes  
de Gâtine et Choisille – Pays de Racan

**1-2 – Adresse du pétitionnaire** : Communauté de Communes  
Le Chêne Baudet  
37360 Saint-Antoine-du-Rocher

**1-3 – Référence du dossier** : Projet de PLU arrêté de Saint-Christophe-sur-le-Nais

**1-4 – Objet du dossier** : Élaboration du PLU de Saint-Christophe-sur-le-Nais

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

**III – ÉTAIENT PRÉSENTS :**

**Membres avec voix délibérative :**

**Membres avec voix délibératives :**

- Monsieur Damien LAMOTTE, Directeur Départemental des Territoire 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 d'Indre-et-Loire, représentant le Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et Loire
- Monsieur Dominique BOUTIN, représentant le Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- Monsieur Julien PRÉSENT, 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 Daniel BORDIER, représentant le Président de la Coordination Rurale 37
- Madame Colette JOURDANNE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Monsieur Adrien BERNARD, 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 le 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
- Monsieur Daniel LANGÉ, représentant le Président du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle

Pouvoirs :

- 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 Joël BOISARD, Co-Président de Terres de Liens a donné son pouvoir à Monsieur Jacques THIBAUT, représentant le porte parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Lilian GIBOUREAU, représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité a donné son pouvoir au représentant du Directeur de la Direction Départementale des Territoire d'Indre-et-Loire (Thierry TRETON)
- Monsieur Nicolas STERLIN représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles a donné son pouvoir au représentant du Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire (Franck MALLET)

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

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir 94 habitants supplémentaires d'ici 10 ans soit 1 220 à l'horizon 2030 du PLU pour 1 126 en 2016, soit un taux d'évolution annuel de + 0,7 % par an contre + 1,1 % par an sur la période 1999 et 2010 et + 0,7 % entre 2010 et 2015,
- Considérant que la taille des ménages à l'horizon du PLU serait, selon une estimation, de 1,7 personne par logement contre 2,4 en 2016,
- Considérant que la démarche de la commune vise à réaliser environ 53 logements, soit 5,5 logements par an contre environ 4 logts par an entre 1990 et 2018,
- Considérant que le projet prévoit la réalisation des logements selon la répartition suivante :
  - 25 logements par densification dans l'enveloppe urbanisée soit 47 %
  - 28 logements par extension soit 53 %
- Considérant que 14 changements de destination de bâti existant ont été identifiés en zones A et N du PLU et qu'ils ne rentrent pas dans le calcul de production global,
- Considérant que le projet prévoit un taux de rétention de 70 % pour les projets de densification dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg,
- Considérant que la commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais se situe dans le périmètre du SCoT du Nord Ouest de la Touraine approuvé en 2009 et qu'aucune densité minimale pour les programmes de logements n'a été fixée,
- Considérant que le projet a classé tous les écarts et les hameaux du territoire en zones A et N du PLU,
- Considérant qu'aucun changement de destination n'a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme sur les 10 dernières années,
- Considérant que les 2 zones à urbaniser à court terme dites "1AUh" à vocation d'habitat comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation dont la densité est fixée à 12 logts/ha,
- Considérant que le projet prévoit une zone d'urbanisation à long terme dite "2AUh" de 1,5 ha pour la réalisation de 12 logements en extension linéaire le long de la voirie en partie Sud du centre-bourg,
- Considérant que le projet comporte des STECAL(s) en zones agricole, naturelle et forestière suivants :
  - Av "protection secteur AOC Coteaux de Loire" pour 55,3 ha
  - Ne "équipements publics" pour 0,9 ha
  - NI "espace naturel de loisirs" pour 2,7 ha
  - Nlc "air de camping-car" pour 0,8 ha
  - Np "protection du bâti patrimonial" en secteur diffus pour 3,3 ha
  - Ny "activité artisanale" pour 0,7 ha
- Considérant que les STECAL n'autorisent pas les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N des extensions de 40%, soit 40 m<sup>2</sup> pour les habitations existantes de moins de 100 m<sup>2</sup> et limitée à 100 m<sup>2</sup> pour les habitations existantes de plus de 100 m<sup>2</sup>,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N les annexes de 40 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et une implantation à 30 mètres maximum de l'habitation existante,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N les abris de jardin limités à 15 m<sup>2</sup> sans préciser de distance d'implantation.

### **3 avis distincts :**

1) Le projet recueille 18 votes favorables sur 18 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 2° 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 sous réserve de s'interroger sur la pertinence de la zone 2AUh compte tenu, d'une part, du taux de rétention de 70 % appliqué aux projets de densification, et d'autre part, de la non prise en compte du potentiel des logements issus de changements de destination en zones A et N.

Par ailleurs, les zones à urbaniser devront inclure sur les franges avec les espaces agricoles un aménagement de type végétalisation sur une profondeur de 10 mètres afin de limiter les risques de nuisances entre les différents usages des zones du PLU.

2) Le projet recueille 17 votes favorables et 1 abstention 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 L151-12 du code de l'urbanisme relatif à l'extension des maisons d'habitation et leurs annexes en zones A et N à la condition de préciser la distance d'implantation des abris de jardin qui ne devra pas excéder 20 mètres par rapport au bâtiment d'habitation existant.

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

**Signé**

**Damien LAMOTTE**