



**PRÉFÈTE  
D'INDRE-  
ET-LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Affaire suivie par :

**Dominique BERTHONNEAU**

Service Urbanisme et Démarches de Territoires  
Unité Planification et Urbanisme

Tours, le 21 juillet 2022

Tél. : 02.47.70.81.66

Courriel : [ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr](mailto:ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr)

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

**Séance du 07 juillet 2022**

**I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER DE RÉVISION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME DANS LE CADRE DE  
L'APPLICATION DES ARTICLES L.151-12, L.151-13, L.153-16 2° 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 la Commune de Sorigny**

**1-2 – Adresse du pétitionnaire : Mairie**

28 rue Nationale

37250 Sorigny

**1-3 – Objet du dossier : Révision du Plan Local d'Urbanisme de Sorigny**

## **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.151-12, L.151-13, L.153-16 2° du Code de l'urbanisme

## **III – ONT PARTICIPÉ A LA PROCÉDURE DE VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE DE LA CDPENAF**

### **Membres avec voix délibérative :**

- Monsieur Damien LAMOTTE, Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire, représentant madame la Préfète d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Eric 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 BOUTIN, représentant le Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- Monsieur Dominique DURAND, représentant le Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Madame Colette JOURDANNE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Madame Marie-Hélène BARRAULT, représentant les Co-Présidents de Terres de Liens Centre
- Monsieur Nicolas STERLIN, représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles
- Monsieur Jacques THIBAUT, représentant le porte-parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Michel LE PAPE, représentant le Président de la Coordination Rurale 37
- Monsieur Benjamin JEULAN, représentant le Président des Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire

### **Pouvoirs :**

- Madame Patricia SUARD représentant le Président du Conseil Tours Métropole Val de Loire a donné pouvoir au représentant de madame la Préfète (Damien LAMOTTE)
- Monsieur Alain BELLOY Président de la Fédération Départementale des Chasseurs a donné son pouvoir au représentant du Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale (Colette JOURDANNE)
- Madame Anne MARQUENET-JOUZEAU, Maire de Luzillé a donné son pouvoir au représentant du porte-parole de la Confédération Paysanne de Touraine (Jacques THIBAUT)
- Monsieur Mikelis GISLOT, représentant les Jeunes Agriculteurs de la Coordination Rurale d'Indre-et-Loire a donné son pouvoir au représentant du Président de la Coordination Rurale 37 (Michel LE PAPE)
- Monsieur Antoine de ROFFIGNAC, Président des Propriétaires Forestiers de Touraine a donné son pouvoir au représentant du Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire (Eric PRÉTESEILLE)
- Madame Bénédicte CHABANEIX, représentant le Président de la Chambre des Notaires a donné son pouvoir au représentant du directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité (Lilian GIBOUREAU)
- 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 Agricoles (Nicolas STERLIN)

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

- Considérant le souhait de la commune de Sorigny d'accueillir 780 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 soit 3 460 habitants ce qui correspond à un taux d'évolution démographique annuel estimé de + 1,51 % par an contre + 1,80 % entre 1999 et 2018,
- Considérant que la démarche de la commune vise à réaliser 355 logements entre 2020 et 2035, soit environ 24 logements par an dont une partie a déjà été réalisée,
- Considérant que le projet prévoit la réalisation des logements selon la répartition suivante :
  - 175 logements par densification du tissu urbain existant dont 15 changements de destination et 10 logements vacants, soit 50 % des besoins
  - 180 logements par extension urbaine sur le secteur UBz du «Four à Chaux» pour 12 ha , soit 50 % des besoins
- Considérant que la taille des ménages à l'horizon du PLU serait de 2,2 personnes par logement contre 2,51 en 2018,
- Considérant que le taux de logements vacants s'élève à 7,2 % en 2018 soit 82 logements et que le projet prévoit la mobilisation de 10 logements vacants à terme, dans la perspective de maintenir un taux de vacance d'environ 7 % à l'horizon 2035,
- Considérant que le taux de résidences secondaires s'élève à 1,39 % en 2018 et qu'il n'est pas prévu de le diminuer,
- Considérant que la commune de Sorigny se situe dans le périmètre du SCoT de l'Agglomération Tourangelle approuvé en 2013 et constitue au regard de son armature (services, commerces, équipements, activités) un pôle territorial à dominante économique devant composer avec le socle agronaturel (PADD) ,
- Considérant que la densité brute moyenne pour les opérations de logements réalisées en extension sera de 18/20 logts/ha contre 15 lgts/ha imposée par le SCoT,
- Considérant que le secteur d'extension à vocation d'habitat de la ZAC du "Four à Chaux" a été classé en zone urbaine dite UBz au PLU ce qui correspond selon le code de l'urbanisme à un secteur déjà urbanisé ou à un secteur où les équipements publics existant ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
- Considérant que la situation actuelle de la ZAC du "Four à Chaux" ne correspond pas à une zone urbanisée mais à une zone à urbaniser dite 1AU qui doit comporter une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui devrait notamment phaser l'opération et définir la typologie des logements, la forme urbaine, les mesures constructives de type éco-quartier, les équipements publics, attendus sur le secteur,
- Considérant que le cumul des espaces naturels et agricoles pour la construction de nouveaux logements et des équipements publics s'élèvent à 21,6 hectares dont 12 hectares en extension pour la ZAC du « Four à Chaux » et 2,6 hectares pour le plateau sportif d'une part, et à 47,7 hectares pour les activités économiques sur la Zone d'Activités (ZA) ISOPARC inscrite au SCoT de l'Agglomération Tourangelle d'autre part,
- Considérant que le projet a classé tous les écarts et les hameaux du territoire en zones A et N du PLU,
- Considérant que le projet prévoit la création des STECAL(s) suivants :
  - 1 STECAL Ae pour la plate-forme de déchets inerte pour 3,3 hectares,
  - 1 STECAL Ae pour l'activité forestière pour 1,7 hectares,
  - 1 STECAL Nev pour un parc photovoltaïque sur un délaissé LGV de 4,2 hectares,
  - 1 STECAL NI pour l'hébergement touristique pour 3,7 hectares.
- Considérant que le projet a identifié en zones A et N, 15 bâtiments susceptibles de changer de destination qui ont été inclus dans le volume global des logements à réaliser,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'extensions et d'annexes pour les constructions à usage d'habitation,

3 avis distincts :

1) Le projet recueille **13 votes favorables**, 1 vote défavorable et 4 votes par abstention 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 aux conditions suivantes :

- Reclasser la zone UBz du "Four à Chaux" en zone à urbaniser 1AU contenant une OAP qui précisera le phasage de l'opération ainsi que les typologies des logements, les formes urbaines, les mesures constructives (orientation, matériaux... ), les équipements et aménagements publics, (lieux de rencontres, jardins partagés.... )
- Rationaliser la surface dédiée aux équipements sportifs de manière à limiter drastiquement l'extension de la zone 1AUs de 2,6 hectares sur l'espace agricole.

2) Le projet recueille **17 votes favorables** et 1 vote par 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 à la condition :

- réduire le STECAL "NL" hébergement touristique (Château de Longue Plaine) de 3,7 hectares au périmètre seul du château, en exclure les jardins existants.

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 **à condition** que le document soit conforme à la doctrine de la DDT 37 :

- Préciser la référence de la construction principale par l'extension de 30 % limitée à 50 m<sup>2</sup>,
- Limiter à 30 m<sup>2</sup> la surface d'emprise au sol des annexes, abris de jardin inclus sauf pour les piscines avec une implantation à 15-20 mètres de la construction principale.

**Pour la Préfète d'Indre-et-Loire et  
par délégation**

**Le président de séance**

**Signé**

**Damien LAMOTTE**