

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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

Tours, le 27 octobre 2017

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE REUNION
DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE
DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

Séance du 12 octobre 2017

**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 Maire de Saint-Cyr-sur-Loire

1-2 – Adresse du pétitionnaire : Mairie
Parc de la Perraudière
37540 Saint-Cyr-sur-Loire

1-3 – Référence du dossier : Projet de PLU arrêté de Saint-Cyr-sur-Loire

1-4 – Objet du dossier : Elaboration du PLU (révision du POS) de Saint-Cyr-sur-Loire

II – RÉGLEMENTATION APPLICABLE :

2-1 – 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.153-13, L.153-16 2°, L.153.17, L.142-4 du code de
l'urbanisme

III – ÉTAIENT PRÉSENTS :

3-1 – Membres avec voix délibérative :

- Madame Catherine WENNER Directrice Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire par intérim représentant le Préfet d'Indre-et-Loire, Présidente jusqu'à 16h00
- Monsieur Jean-Luc VIGIER Chef du Service Urbanisme et Démarches de Territoires de la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire représentant le Directeur Départemental des Territoires, puis président à partir de 16h00
- Monsieur Sylvain LECLERC représentant le Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire à partir de 16h00
- Monsieur Jean-Pierre GASCHET représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire jusqu'à 15h30
- Monsieur Jacky GAUVIN Maire de Luzillé
- Monsieur André LAURENT représentant le Président de Terres de Liens
- Monsieur Olivier FLAMAN représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Antoine REILLE Président des Propriétaires Forestiers de Touraine départ à 18h15
- Monsieur Nicolas STERLIN représentant le Président de l'UDSEA

- Monsieur Fabien LABRUNIE représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs départ à 16h00
- Monsieur Jacques THIBAUT représentant le Porte Parole de la Confédération Paysanne de Touraine départ à 17h50
- Monsieur Dominique BOUTIN représentant le Président de la SEPANT
- Monsieur Lilian GIBOUREAU représentant le Directeur de l'INAO
- Madame Colette JOURDANNE représentant le Syndicat de la propriété privée rurale
- Monsieur Dominique DURAND représentant le président de la LPO
- Monsieur Daniel BORDIER représentant la Coordination Rurale d'Indre-et-Loire

Pouvoirs :

- Monsieur Maxime BILLET représentant le Président des Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire a donné son pouvoir au représentant de l'UDSEA (Nicolas STERLIN)
- Monsieur Jean-Pierre GASCHET représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire a donné son pouvoir à monsieur Nicolas STERLIN à partir de 15h30
- Monsieur Fabien LABRUNIE représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs à donne son pouvoir à monsieur Antoine REILLE à partir de 16h00
- Monsieur Dominique BOUTIN représentant le Président de la SEPANT a donné son pouvoir à monsieur Dominique DURAND LPO à partir de 17h50

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

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir de nouveaux habitants et d'atteindre en 2030 environ 19 000 habitants (contre 15 994 habitants en 2014), soit un taux annuel d'évolution de 0,93 % à rapprocher de 0,5 % par an entre 2008 et 2013,
- Considérant la démarche de la commune visant à réaliser environ 100 à 120 logements neufs d'ici 2030 contre 122 entre 2000 et 2009 et 71 entre 2009 et 2014,
- Considérant que la commune doit produire annuellement environ 100 logements pour maintenir sa population avec le maintien de la taille des ménages à 2 en 2030,
- Considérant que les logements vacants représentent 7,3 % du parc en 2014 (soit environ 630 logements) et que ce taux est maintenu sur la durée du PLU,
- Considérant que le taux en 2014 des résidences secondaires représente 1,6 % et que ce taux est conservé à l'horizon du PLU,
- Considérant que le PLU a identifié un potentiel théorique maximum de 2 260 logements qui se répartit entre les zones urbaines et les zones à urbaniser,
- Considérant que la majorité des sites de développement à vocation d'habitation et d'activités ont fait l'objet de procédure de Zone d'Aménagement Concertée,
- Considérant la volonté de la commune de favoriser les nouvelles constructions à usage d'habitation uniquement dans le tissu urbain existant par des opérations de restructuration d'îlots, d'espaces libres, de densification et de divisions parcellaires,
- Considérant que les surfaces dédiées au logement et à l'activité représentent respectivement 43 ha et 54 ha, soit environ 100 ha,
- Considérant que le projet a défini les 3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans la zone naturelle "N" suivants :
 - Ne à vocation d'accueil et de loisirs pour 2,30 ha
 - Nx à vocation d'activité pour 0,34 ha
 - Np à vocation patrimoniale pour 50,16 ha
- Considérant que les annexes et les extensions à l'habitation sont autorisées en zone N à condition d'être implantées, soit en limite séparative (Ne), soit à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives (N et Np), soit à une distance de 10 mètres minimum des limites séparatives. Les superficies des annexes et des extensions sont limitées à 40m² (y compris la piscine) ou + 25 % de l'emprise au sol en N, à 40m² pour les annexes et extensions en Np, à 100 m² pour les extensions en Nx et à + 25 % de l'emprise au sol en Ne.

3 avis distincts :

1) Le projet recueille 13 votes défavorables et 3 abstentions sur 16 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 du code de l'urbanisme.

La CDPENAF émet un avis défavorable au regard de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du projet de PLU pour les raisons suivantes :

- Dans un souci de réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels, les secteurs de "Gagnerie", "Louvre" et "Haute Vaisprée" ne peuvent être maintenus en l'état. En effet, il est proposé dans le projet de PLU de mobiliser pour ces trois projets 15,6 hectares d'espaces agricoles ou naturels pour réaliser seulement 120 logements dans une commune du Cœur Métropolitain (soit 7,7 logements/ha brut en moyenne – avec des densités brutes variant de 3 à 10 logements par ha en fonction des secteurs). Il convient en conséquence :

- soit de maintenir ces 3 secteurs en zone naturelle et forestière ou agricole (secteurs classés auparavant en zone "NAh stricte" non ouverts à l'urbanisation dans le POS caduc approuvé le 22 février 1999 considérant que ces trois secteurs ne sont pas nécessaires à l'atteinte des objectifs. En effet, il a été identifié un potentiel de 2 260 logements sur l'ensemble du projet (pages 37 et 38 du rapport de présentation – Tome 2) pour un objectif de 1500 à 1800 logements à réaliser entre 2017 et 2030 (page 261 du rapport de présentation – Tome 1). Les 120 logements estimés dans ces trois secteurs n'apparaissent donc pas indispensables,

- soit de revoir les densités envisagées et de les augmenter sensiblement pour atteindre un minimum de 25 logements/ha considérant que ces secteurs ne présentent pas de contraintes techniques ou topographiques particulières pouvant justifier une sous-densité. Cette densité serait par ailleurs conforme aux objectifs fixés par le SCoT de l'Agglomération Tourangelle en vigueur pour les sept communes de Cœur Métropolitain.

- L'activité agricole, encore présente sur le territoire communal, n'a pas été suffisamment prise en compte. Aucune zone agricole dite "A" n'a été définie dans le projet de PLU. De plus, la zone naturelle et forestière dite "N" ne permet ni le maintien dans de bonnes conditions, ni le développement des sites d'exploitation existants, le règlement interdisant toute possibilité de réaliser des constructions nouvelles nécessaires à l'activité agricole.

2) Le projet recueille 15 votes favorables et 1 abstention sur 16 votes au regard de l'article L.151-13 (ex L.123-1-5) du code de l'urbanisme sur les STECAL

La CDPENAF émet un avis favorable au regard de l'article L.151-13 (ex L.123-1-5) du code de l'urbanisme sur les STECAL définis sur les plans graphiques sous réserve de la prise en compte de la remarque suivante :

- Réduction de la zone "Nx" au plus près du bâtiment principal existant.

3) Le projet recueille 13 votes favorables et 3 abstentions sur 16 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 zone "N" sous réserve de la prise en compte de la remarque suivante :

- Les règlements doivent préciser la distance d'implantation des annexes par rapport au bâtiment principal afin d'éviter le mitage de l'espace. Une distance de 15 à 20 mètres par rapport au bâtiment principal d'habitation est préconisée.

Pour le Préfet d'Indre-et-Loire
La présidente de séance

Signé

Catherine WENNER