

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

Référence : SUDT/UPO/Secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Arlette GUILLEMET

Tours, le 9 mars 2017

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

Séance du 7 février 2017

**I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER D'ÉLABORATION DE PLAN LOCAL D'URBANISME
DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DES L'ARTICLES L.151-12, L.151-13
et L.153- 17 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-Avertin

1-2 – Adresse du pétitionnaire : Hôtel de Ville – BP 128
37551 SAINT-AVERTIN CEDEX

1-3 – Référence du dossier : Projet de PLU arrêté de Saint-Avertin

1-4 – Objet du dossier : Révision du PLU de Saint-Avertin

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 du code de
l'urbanisme

III – ÉTAIENT PRÉSENTS :

3-1 – Membres avec voix délibérative :

- Monsieur Laurent BRESSON Directeur Départemental des Territoires Adjointe, représentant le Préfet d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Jean-Pierre GASCHET représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- Monsieur Jacky GAUVIN Maire de Luzillé
- Monsieur Jean-Luc VIGIER représentant le Directeur Départemental des Territoires
- Monsieur Olivier FLAMAN représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Nicolas STERLIN représentant le Président de l'UDSEA
- Monsieur Maxime BILLET représentant les Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire
- Monsieur Daniel BORDIER représentant le Président de la Coordination Rurale 37
- Monsieur Michel de la TULLAYE représentant le Syndicat de la propriété privée rurale
- Monsieur Antoine REILLE Président des propriétaires forestiers de Touraine
- Monsieur André LAURENT représentant Terre de Liens Centre
- Monsieur Fabien LABRUNIE représentant la Fédération départementale des chasseurs
- Monsieur Dominique BOUTIN représentant le Président de la SEPANT

- Monsieur Thierry DAMIEN représentant la LPO
- Monsieur François GARNOTEL représentant l'INAO

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

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir de nouveaux habitants et d'atteindre en 2030 environ 16 200 habitants (contre 14 893 habitants en 2013 et 14 094 habitants en 1999), soit un taux annuel d'évolution de 0,47 % (contre 0,39% entre 1999-2013 et 1,63 % entre 1990 et 1999),
- Considérant la démarche de la commune visant à réaliser environ 1071 logements neufs sur la période 2013-2030, soit environ 60 logements par an (contre 77 logts/an entre 2000 et 2009 et 48 logts/an entre 2010 et 2015),
- Considérant que les logements vacants représentent seulement 4,15 % du parc en 2013,
- Considérant que la réalisation de 480 logements est nécessaire pour maintenir la population sur place au regard de la diminution de la taille des ménages estimée (diminution de 2,30 pers/ménage en 2013 à 2,14 pers/ménage en 2030),
- Considérant que seulement quelques bâtiments situés en zone "N" pouvant faire l'objet de changement de destination ont été identifiés sur le zonage réglementaire,
- Considérant la volonté de la commune de favoriser les nouvelles constructions à usage d'habitation dans le tissu urbain existant soit un potentiel de 300 constructions nouvelles à usage d'habitation (restructuration d'îlots, espaces libres, densification, divisions parcellaires),
- Considérant l'identification d'un secteur AU en "extension" à vocation d'habitat, "Les Masnières" (600 logts – 28,2 ha – 21 logts/ha),
- Considérant l'identification d'une extension d'un secteur UXd à vocation d'activité "Le Portail" d'une superficie de 4 ha,
- Considérant que la zone agricole "A" stricte représente 0 ha (contre 0 ha dans le PLU précédent), la zone naturelle "N" stricte 273,04 ha (contre 198,07 ha dans le PLU précédent) et les zones U et AU 829,88 ha (contre 807,86 ha dans le PLU précédent),
- Considérant que le projet a défini 5 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans la zone naturelle "N" : Nl de 102,82 ha (loisirs et sportif), Nc de 59,68 ha (captage d'eau, loisirs, gens du voyage), Nd de 42,58 ha (coteaux et vallées), Nh de 4 ha (3 hameaux-écarts) et Ne de 3,51 ha (valorisation des déchets verts),
- Considérant que les annexes à l'habitation sont autorisées en zone "N" (dans la limite de 30 m² d'emprise au sol) à condition d'être implantées à une distance maximum de 20 mètres de la construction à laquelle elles se rattachent,
- Considérant que les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées en zone "N" dans la limite de 30 % de l'emprise au sol pour les bâtiments existants.

3 avis distincts :

1) Le projet recueille 15 votes défavorables sur 15 votants au regard de l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article L153-17 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 L153-17 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du projet de PLU pour les raisons suivantes :

- Les densités de logements dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble doivent être plus ambitieuses. Sur les secteurs des "Giradières" (2 ha), "Puits Coellier" (1 ha en retirant les espaces boisés) et "Houssaye" (5 ha) une densité brute (avec VRD) globale de 25 logements par ha doit être clairement recherchée et affichée dans les OAP. L'objectif de 93 logements à réaliser sur l'ensemble de ces 3 secteurs n'est pas assez ambitieux (seulement 11,6 logts/ha);
- Le secteur de "Masnières" de 28,2 ha, après identification de la superficie précise de la trame verte mériterait également des OAP, même simples dans un premier temps. Celles-ci devraient également rechercher une densité brute (avec VRD) de 25 logements par ha soit un minimum de 705 logements à terme sur ce secteur. Cet objectif doit être d'autant plus facilement atteint que la commune doit réaliser un nombre significatif de logements sociaux (étant soumise à l'article 55 de la loi SRU) et que ce type d'habitat peut favoriser une certaine densité urbaine acceptable ;
- Les surfaces nécessaires pour l'extension de la zone à vocation sports-loisirs (La Bellerie – 2,6 ha) et la création d'un nouveau cimetière (6,2 ha) ne sont pas suffisamment expliquées et justifiées.

2) Le projet recueille 15 votes défavorables sur 15 votants au regard de l'article L. 151-13 (ex L 123-1-5) du code de l'urbanisme sur les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL).

La CDPENAF émet un **avis défavorable** au regard de l'article L. 151-13 (ex L 123-1-5) du code de l'urbanisme sur les STECAL (secteur de taille et de capacité limitées) définis sur les plans graphiques pour les raisons suivantes :

- Le STECAL NI de 102,84 ha dédié au renforcement des équipements de loisirs et de sports et situé en zone inondable n'est pas justifié et doit être considérablement réduit au profit de la zone N ;
- Le STECAL Nc d'environ 60 ha situé en zone inondable dédié aux activités d'accueil des gens du voyage, de loisirs/tourisme vert, d'agropastoralisme doit être réduit au profit de la zone A ou N. Des STECAL de taille très réduite peuvent cependant être identifiés et différenciés en fonction de diverses vocations.

3) Le PLU arrêté recueille 15 votes favorables sur 15 votants au regard de l'article L151-12 du code de l'urbanisme relatif à l'extension des maisons d'habitation et leurs annexes en zone A.

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 zone A.

**Pour le Préfet d'Indre-et-Loire
Le Président de séance,**

Signé

Laurent BRESSON