

PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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

Tours, le 21 février 2018

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

Séance du 13 février 2018

**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-Senoch

1-2 – Adresse du pétitionnaire : Mairie
4 Place de la Mairie
37600 Saint-Senoch

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

1-4 – Objet du dossier : Élaboration du PLU (révision du POS) de Saint-Senoch

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

III – ÉTAIENT PRÉSENTS :

Membres avec voix délibérative :

Membres avec voix délibératives :

- Monsieur Damien LAMOTTE Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire représentant la Préfète d'Indre-et-Loire, Président
- 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 d'Indre-et-Loire
- Monsieur Jacky GAUVIN Maire de Luzillé
- Monsieur Serge GERVAIS Maire de Charnizay
- Monsieur Dominique DURAND représentant le président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- 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 Fabien LABRUNIE représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs
- 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 Jacques THIBAUT représentant le Porte Parole de la Confédération Paysanne de Touraine

Pouvoir :

- Monsieur Daniel BORDIER représentant le président de la Coordination Rurale d'Indre-et-Loire a donné son pouvoir au représentant des maires (Jacky GAUVIN)
- Monsieur Daniel LANGE représentant le président du SMAT a donné son pouvoir au représentant du Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire (Jean-Luc VIGIER)
- Monsieur André LAURENT représentant le Président de Terres de Liens a donné son pouvoir au représentant du Porte Parole de la Confédération Paysanne de Touraine (Jacques THIBAUT)
- Madame Valérie ROBLIN-LAUBERTIE représentant la Présidente de la Chambre des Notaires a donné son pouvoir au représentant des Maires (Serge GERVAIS)
- Monsieur Maxime BILLET représentant le Président des Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire a donné son pouvoir au représentant du Président de l'UDSEA (Nicolas STERLIN)

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

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir de nouveaux habitants et d'atteindre 630 habitants en 2030 (contre 512 habitants en 2012),
- Considérant la démarche de la commune visant à réaliser 55 logements neufs d'ici 2030, soit environ 3 logements par an,
- Considérant la volonté de la commune de favoriser les nouvelles constructions à usage d'habitation essentiellement dans le tissu urbain existant du centre-bourg par :
 - la densification de foncier non-bâti (dents creuses, divisions parcellaires) pour 17 logements,
 - la réalisation de 3 opérations d'aménagement d'ensemble en zone 1AU (densité moyenne 10 logts/ha) pour 27 logements ainsi qu'une opération de 3 logements en zone urbaine U,
- Considérant la volonté de la commune de consolider l'urbanisation d'un seul hameau dénommé "Les Trois Poiriers" par la réalisation d'1 logement neuf,
- Considérant l'identification du secteur d'extension 1AU "Le Chêne" à vocation d'habitat d'une superficie totale de 0,67 ha soit un potentiel de 6 logements environ (densité estimée à 9 logts/ha),
- Considérant l'identification du secteur d'extension 1AU "D93 Nord" à vocation d'habitat d'une superficie totale de 0,76 ha soit un potentiel de 8 logements environ (densité estimée à 10,5 logts/ha),
- Considérant l'identification du secteur d'extension 1AU "Fosses 1" à vocation d'habitat d'une superficie totale de 0,83 ha soit un potentiel de 8 logements environ (densité estimée à 9,5 logts/ha),
- Considérant l'identification du secteur d'extension 1AU "Fosses 2" à vocation d'habitat d'une superficie totale de 0,50 ha soit un potentiel de 5 logements environ (densité estimée à 10 logts/ha),
- Considérant l'identification du secteur d'extension U "La Croix" à vocation d'habitat d'une superficie totale de 0,33 ha soit un potentiel de 3 logements environ (densité estimée à 9 logts/ha),
- Considérant l'identification du secteur d'extension à long terme 2AU à vocation d'habitat d'une superficie totale de 0,32 ha soit un potentiel de 2 logements environ (densité estimée à 6 logts/ha),
- Considérant que le projet prévoit la réalisation de 5 logements par changement de destination de bâtiments existants,
- Considérant que le taux de logements vacants en 2014 s'établit à 8,40%, qu'il représente 21 logements et que la collectivité ne prévoit aucune mesure pour mobiliser en partie la vacance sur le territoire,
- Considérant que la zone agricole "A" stricte (A et Ap) représente 1481 ha (environ 62% de la superficie communale) et la zone naturelle "N" stricte 893 ha (environ 37% de la superficie communale) et les zones U, 1AU et 2AU 31,3 ha (environ 1,3% de la superficie communale),
- Considérant que le projet a défini 1 seul secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) en zone agricole "A"(Aac) pour 1 hectare qui correspond au lieu-dit "Les Granges" où une entreprise générale du bâtiment est implantée,

- Considérant que le projet a défini 1 Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au lieu-dit "Les Trois poiriers" dans la zone naturelle "N" (Nh) pour 3,3 hectares à vocation d'habitat,
- Considérant que les bâtiments situés en zones A ou N pouvant faire l'objet de changement ont été identifiés sur le zonage réglementaire,
- Considérant que les annexes à l'habitation sont autorisées en zone A à condition d'être implantées à une distance maximum de 30 mètres et que l'emprise au sol ne dépasse pas 50 m² et que la hauteur est limitée à 4 mètres
- Considérant que les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 50% avec un maximum de 100 m²

3 avis distincts :

1) Le projet recueille 16 votes favorables 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 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 de PLU sous réserve de prise en compte des remarques suivantes :

- que la densité des secteurs à vocation d'habitat soit portée en moyenne à un minimum de 13 logements par hectare et ce pour être en cohérence avec les prescriptions des SCoT en vigueur et en cours d'élaboration du département de l'Indre-et-Loire et avec les récents PLU du secteur (Beaulieu-les-Loches, Perrusson et Mouzay...),
- que le projet prévoit la mise en oeuvre d'actions ou de mesures afin de diminuer le taux important de logements vacants et tendre vers un taux acceptable de 5% à 6 % maximum,
- qu'au regard des réserves formulées, l'une des zones d'urbanisation immédiate dite "1AU" soit retirée du projet,
- que la zone N au lieu-dit «Le Laitier» soit classée en A eu égard à sa vocation majoritairement agricole.

2) Le projet recueille 16 votes favorables 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.

3) Le projet recueille 16 votes favorables 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 L151-12 du code de l'urbanisme relatif à l'extension des maisons d'habitation et leurs annexes en zones A et N avec la remarque suivante :

- le règlement des zones A et N doit tenir compte de la doctrine départementale qui prévoit pour les annexes une implantation à 15-20 mètres maximum du bâtiment principal y compris pour les piscines et d'une superficie limitée à 30-40 m² (sauf pour les piscines). Concernant les extensions, elles doivent être limitées à 40 % de la surface du bâtiment principal sans toutefois dépasser 100 m².

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

Signé

Damien LAMOTTE