

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 Ferrière-sur-Beaulieu

1-2 – Adresse du pétitionnaire : Mairie
1 Mail de la Mairie
37600 Ferrière-sur-Beaulieu

1-3 – Référence du dossier : Projet de PLU arrêté de Ferrière-sur-Beaulieu

1-4 – Objet du dossier : Élaboration du PLU (révision du POS) de Ferrière-sur-Beaulieu

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 Ferrière-sur-Beaulieu : (avis simples)

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir de nouveaux habitants et d'atteindre 915 habitants en 2030 (contre 739 habitants en 2014),
- Considérant la démarche de la commune visant à réaliser globalement 78 logements neufs d'ici 2030, soit environ 5 logements par an contre 6 logts/an entre 2009-2014,
- 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 réalisation de 60 logements dont :
 - 7 logements par comblement de dent creuse et densification parcellaire,
 - 53 logements dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble en extension du centre-bourg et zone urbaine du bourg
- Considérant la volonté de la commune de consolider l'urbanisation d'un seul hameau dénommé "La Brossardière" situé au nord-ouest du bourg par la réalisation de 18 logements neufs,
- Considérant que le parti pris d'aménagement consiste à accueillir les populations nouvelles uniquement dans le centre-bourg et dans le hameau de "La Brossardière" et qu'ainsi le projet ne prévoit aucun changement de destination de bâtiment existant en zones A et N ni aucun Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) destiné aux constructions nouvelles,
- Considérant l'identification du secteur d'extension 1AU "Allée des Forges" à vocation d'habitat d'une superficie totale de 2,1 ha soit un potentiel de 25 logements minimum (densité de 12 logts/ha),
- Considérant l'identification du secteur d'extension 1AU "Allée de la Gare" à vocation d'habitat d'une superficie totale de 0,2 ha soit un potentiel de 4 logements minimum (densité de 17 logts/ha),
- Considérant l'identification du secteur d'extension 1AU "Rue de la Buhetterie" à vocation d'habitat d'une superficie totale de 1,3 ha soit un potentiel de 15 logements minimum (densité de 11 logts/ha),
- Considérant l'identification du secteur d'extension 1AU "Allée du Lavoir" à vocation d'habitat d'une superficie totale de 0,3 ha soit un potentiel de 2 logements minimum (densité de 7 logts/ha),
- Considérant l'identification du secteur d'extension 1AU "Chemin des Chataigniers" à vocation d'habitat d'une superficie totale de 0,6 ha soit un potentiel de 4 logements minimum (densité de 7 logts/ha),
- Considérant l'identification du secteur d'extension 1AU "Allée de la Martinière" à vocation d'habitat d'une superficie totale de 0,6 ha soit un potentiel de 3 logements minimum (densité de 10 logts/ha),
- Considérant que la réalisation des 18 logements dans le hameau de "La Brossardière" ne sont pas conditionnés à des orientations d'aménagement notamment sur 2 parcelles respectivement de 1,5 ha et 0,5 ha,
- Considérant que le taux de logement vacant de 4% en 2014 devrait être porté à 5% en 2030 ce qui correspond à un taux de rotation acceptable du parc de logements,

- Considérant que la zone agricole "A" stricte (A et Ap) représente 589 ha (environ 30% de la superficie communale), la zone naturelle "N" stricte 1327 ha (environ 68% de la superficie communale) et les zones U et 1AU 44 ha (environ 2,2% de la superficie communale),
- Considérant que les extensions 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 40 % du bâtiment existant ou 100 m² maximum
- Considérant que les annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 40 m²

2 avis distincts :

1) Le projet recueille 17 votes favorables sur 17 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.

2) Le projet recueille 17 votes favorables sur 17 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 :

- la rédaction du règlement des zones A et N doit être simplifiée et 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