

PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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

Tours, le 04 avril 2018

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

Séance du 15 mars 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 : Madame le Maire de Saint-Pierre-des-Corps

1-2 – Adresse du pétitionnaire : Mairie
34 avenue de la République
37700 Saint-Pierre-des-Corps

1-3 – Référence du dossier : Projet de PLU arrêté de Saint-Pierre-des-Corps

1-4 – Objet du dossier : Élaboration du PLU de Saint-Pierre-des-Corps

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 :

- Madame Catherine WENNER, Directrice Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire Adjointe représentant la Préfète d'Indre-et-Loire, Présidente
- 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 Dominique DURAND représentant le président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Franck MALLET représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Fabien LABRUNIE représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs
- Monsieur Dominique BOUTIN représentant le Président de la Société d'Etude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- Monsieur Jean-Pierre GASCHET représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- Madame Colette JOURDANNE représentant le Syndicat de la propriété privée rurale

- Monsieur Jacques THIBAUT représentant le Porte Parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Maxime BILLET Président des Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire
- Madame Françoise PETITJEAN-STORDEUR représentant le Président de la Chambre des Notaires
- Monsieur Antoine REILLE Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Alain GUILLEMIN représentant le président du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle

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 Serge GERVAIS Maire de Charnizay a donné son pouvoir au représentant du Président de la Chambre des Notaires (Françoise PETITJEAN-STORDEUR)
- Monsieur Lilian GIBOUREAU représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité a donné son pouvoir au représentant du Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire (Olivier FLAMAN)
- Monsieur Didier FORGEARD représentant les Jeunes Agriculteurs de la Coordination Rurale d'Indre-et-Loire 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)

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

- Considérant le souhait de la commune de maintenir le nombre d'habitants de la commune à un seuil d'environ 16 000 habitants à l'horizon 2030 (contre 15 538 habitants en 2014),
- Considérant la démarche de la commune visant à réaliser environ 750 logements neufs d'ici 2030, soit 65 logements par an (contre 68 logts/an entre 2009-2016),
- Considérant que le PLH 3 de Tours Métropole Val de Loire fixe comme objectif à la commune de Saint-pierre-des-Corps la production de 65 logts/an entre 2018 et 2023,
- Considérant la volonté de la commune de réaliser près de 750 nouvelles constructions à usage d'habitation uniquement dans l'enveloppe urbaine existante de la manière suivante :
 - 150 logts dans le quartier du "Vieux Saint-Pierre" par densification d'espaces libres,
 - 230 logts dans le centre urbain par renouvellement urbain,
 - 30 logts dans le quartier "Est" à proximité immédiate de la gare,
 - 230 logts dans le quartier de la Morinerie,
 - 100 logts en comblement de dents creuses et division parcellaire dans le tissu urbain ce qui correspond à une moyenne constatée sur les 10 années passées,
- Considérant que la réalisation des 150 logements dans le quartier du "Vieux Saint-Pierre" se répartissent de la façon suivante :
 - îlot des Bastes classé 1AUa d'une superficie totale de 1,5 ha pour 20 à 25 logements soit une densité de 15 logts/ha,
 - îlot Jacquart classé 1Aub-1Auc d'une superficie totale de 2,32 ha pour 70 à 80 logements soit une densité de 32 logts/ha,
 - îlot Gabriel Péri classé 1Aud d'une superficie totale de 2,59 ha pour 65 à 75 logements soit une densité de 27 logts/ha,
 - îlot Gambetta classé 1Aue d'une superficie totale de 0,86 ha pour 10 à 20 logements soit une densité de 17 logts/ha,
- Considérant que la réalisation des 230 logements dans le centre urbain se répartissent de la façon suivante selon une densité moyenne de 25 logts/ha :
 - Angle Bd Jean Jaurès / Rue de l'Aubrière pour un potentiel de 20 logements,
 - centre commercial de la Rabâterie Angle pour un potentiel de 50 logements,
 - Angle Bd Jean Jaurès / Rue de la Rabâterie pour un potentiel de 20 logements,
 - îlot Rosenberg pour un potentiel de 50 logements,
 - îlot Maxime Bourdon / Anatole France pour un potentiel de 20 logements,
 - îlot Estienne d'Orves pour un potentiel de 20 logements,
- Considérant que 30 logements pourraient être réalisés dans le secteur sud Stalingrad sur 1 hectare à proximité immédiate de la gare,

- Considérant que la réalisation des 230 logements du quartier de La Morinerie se répartissent de la façon suivante selon une densité moyenne de 25 à 30 logts/ha :
 - Epines Fortes 1 pour 90 logements,
 - Epines Fortes 2 pour 90 logements,
 - 50 logements par changements de destination des bâtiments existants à vocation d'activité en habitation dans le secteur Ucm
- Considérant que le taux de logements vacants en 2013 s'établit à 6,10%, qu'il représente 469 logements et que ce taux constitue une valeur acceptable et peut être comparé aux 8 % pour le reste du Cœur Métropolitain,
- Considérant que la zone agricole "A" stricte représente 124,46 ha (environ 11% de la superficie communale) et la zone naturelle "N" stricte 187,25 ha (environ 16,50% de la superficie communale),
- Considérant que le projet a défini 7 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone naturelle dont 2 STECAL "Na" à vocation d'équipements publics pour 33,8 ha, 1 STECAL "Ng" concernant l'aire d'accueil des gens du voyage pour 2,25 ha, 3 STECAL "Nj" à vocation de jardins familiaux pour 15,3 ha et 1 STECAL "Nx" à vocation d'activités pour 2,07 ha,
- Considérant que le projet a défini 1 seul Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone agricole "Aj" à vocation d'activités agricoles et de jardins familiaux pour 5,8 ha,
- Considérant que le STEACL Nj se situe en zone AEM du PPRi Val de Tours – Val de Luynes qui n'autorise pas la réalisation d'abri de jardin,
- Considérant que le règlement du PLU du STECAL Nj autorise les abris de jardin limités à une emprise au sol de 9 m²,
- Considérant que la zone N et la zone A ne comportent aucun bâtiments existants notamment à usage d'habitation et qu'en conséquence le PLU ne prévoit pas de réglementer les annexes et les extensions de constructions à usage d'habitation dans les zones mentionnées ci-avant.

2 avis distincts :

1) Le projet recueille 18 votes favorables et 1 abstention sur 19 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 18 votes favorables et 1 abstention sur 19 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 avec la réserve suivante :

- mettre en cohérence le règlement du PLU avec celui PPRI notamment en ce qui concerne la possibilité de réaliser des abris de jardin en secteur Nj.

**Pour la Préfète d'Indre-et-Loire et
par délégation
La présidente de séance**

Signé

Catherine WENNER