

PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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

Tours, le 15 juin 2018

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

**Séance du 12 juin 2018**

**I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER DE REVISION DU 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-Etienne-de-Chigny

**1-2 – Adresse du pétitionnaire** : Mairie  
2 route de la Chappe  
37230 Saint-Etienne-de-Chigny

**1-3 – Référence du dossier** : Projet de PLU arrêté de Saint-Etienne-de-Chigny

**1-4 – Objet du dossier** : Révision du PLU de Saint-Etienne-de-Chigny

**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, 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 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
- Madame Nese KAPLAN, représentant le Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- Monsieur Jean-Pierre GASCHET représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- Monsieur Michel de La TULLAYE représentant le Syndicat de la propriété privée rurale
- Madame Françoise PETITJEAN-STORDEUR représentant le Président de la Chambre des Notaires
- Monsieur André LAURENT représentant le Président de Terres de Liens

- Monsieur Antoine REILLE Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Jacques THIBault représentant le Porte Parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Nicolas STERLIN représentant le Président de l'UDSEA
- Monsieur Lilian GIBOUreau représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité
- Monsieur Daniel LANGE représentant le président du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle
- Monsieur Gaby BARILLET représentant le Président des Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire

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

- Considérant le souhait de la commune d'augmenter le nombre d'habitants de la commune d'environ 170 à 190 habitants à l'horizon 2028 soit un taux d'évolution démographique annuel de + 1,1% contre + 1,31% entre 2008 et 2013,
- Considérant la démarche de la commune visant à réaliser entre 90 à 100 logements neufs d'ici 2028, soit entre 9 à 10 logements par an contre 9,8 logts/an entre 2005 et 2016,
- Considérant que le PLH 3 de Tours Métropole Val de Loire fixe comme objectif à la commune de Saint-Etienne-de-Chigny la production de 60 logements sur la période 6 ans (2018 à 2023) soit 10 logements par an,
- Considérant la volonté de la commune de maintenir une taille des ménages ambitieuse de 2,48 en 2028 contre 2,50 en 2013 à rapprocher de 2,0 pour Tours Métropole Val de Loire et 2,16 pour le Département,
- Considérant que le taux de logements vacants en 2013 s'élevait à 6,10% (40 logements), puis 8,13% (54 logements) en 2014 et que le projet ne prévoit pas d'orientations particulières pour mobiliser en partie le logement vacant,
- Considérant que le taux de résidences secondaires représente 5,6% en 2013 et que compte tenu de l'attractivité touristique de la commune il n'est pas prévu d'actions spécifiques pour mobiliser le parc de résidences secondaires,
- Considérant que le projet consiste à fixer une densité minimale de 15 logements par hectare contre 11 logements par hectare pour les dernières opérations,
- Considérant que les bâtiments situés en zones A et N pouvant faire l'objet de changement de destination, au regard de projets avérés, ont été identifiés sur le zonage réglementaire ce qui représente 6 bâtiments,
- Considérant que le développement à vocation d'habitat de la commune s'effectuera essentiellement dans l'enveloppe urbaine du secteur des "Terres Rouges" ainsi que par densification rue de "Bel – Air",
- Considérant que le cœur historique du "Vieux-Bourg" ne permettra que la réalisation de 3 à 4 constructions nouvelles,
- Considérant que les zones à urbaniser du projet représentent une superficie de 3,9 hectares contre 11,3 hectares dans le PLU en vigueur,
- Considérant que le projet a défini 3 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone naturelle dont :
  - 3 STECAL "Ne" à vocation d'équipements publics : théâtre de verdure, ateliers municipaux, parc de loisirs, cimetière pour 13,7 hectares,
  - 1 STECAL "Ny" dédié aux activités forestières pour 1,3 ha,
  - 1 STECAL "Nt" à vocation de tourisme dédié au domaine de Beauvois pour 3,8 ha,
- Considérant que la zone agricole "A" stricte représente 629,4 ha (environ 29,53 % de la superficie communale) contre 668,6 ha dans le PLU en vigueur et la zone naturelle "N" stricte 1411,4 ha (environ 67,11 % de la superficie communale) contre 1347,80 ha dans le PLU en vigueur,
- Considérant que les espaces boisés protégés au titre des Espaces Boisés Classés ont été réduits par rapport au PLU en vigueur pour tenir compte des plans de gestion durable, des espaces de clairière et les pourtours des constructions existantes ainsi que de la fixation d'une bande de 5 mètres autour des parcelles boisées protégées pour faciliter notamment l'entretien des routes et chemins,
- Considérant que les annexes à l'habitation sont autorisées en zones A et N à condition d'être implantées à une distance maximum de 20 mètres et que l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> à l'exclusion des piscines,
- Considérant que les extensions des constructions à usage d'habitation en zones A et N sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> pour une construction existante inférieure à 100 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> pour une construction existante supérieure à 100 m<sup>2</sup>,

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 L.153-16-2° du code de l'urbanisme sur l'ensemble du projet de PLU sous réserve de prise en compte des remarques suivantes :

- préciser que le taux de densité minimale de logements à l'hectare (15) s'entend comme une densité brute c'est à dire en incluant les surfaces affectées aux voiries et réseaux divers,

- indiquer les leviers que la collectivité envisage de mettre en place pour diminuer à terme le taux de logements vacants.

2) Le projet recueille 16 votes favorables sur 16 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 réserve de prise en compte de la remarque suivante :

- le STECAL "Ne" de l'île Buda situé en zone inondable de la Loire pourrait être indicé de la façon suivante "Nei" et faire l'objet d'un règlement spécifique en cohérence avec celui du PPRi.

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 L.151-12 du code de l'urbanisme relatif à l'extension des constructions à usage d'habitation et leurs annexes en zones A et N.

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

**Signé**

**Catherine WENNER**