

PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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

Tours, le 17 septembre 2018

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

Séance du 06 septembre 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 Joué-Lès-Tours

1-2 – Adresse du pétitionnaire : Hôtel de Ville
Place François Mitterrand
BP 108
37301 Joué-Lès-Tours

1-3 – Référence du dossier : Projet de PLU arrêté Joué-Lès-Tours

1-4 – Objet du dossier : Révision du PLU de Joué-Lès-Tours

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 Thierry TRETON, Adjoint au 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 Olivier FLAMAN représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Dominique BOUTIN, 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
- Madame Colette JOURDANNE représentant le Syndicat de la Propriété Privée Rurale d'Indre-et-Loire
- 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 Daniel BORDIER représentant le Président de la Coordination Rurale d'Indre-et-Loire
- Monsieur Daniel LANGE représentant le Président du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle
- Monsieur Jacques LE TARNEC représentant du Président du Conseil Tours Métropole Val de Loire
- Monsieur Lilian GIBOUREAU représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité

Pouvoir :

- Monsieur Nicolas STERLIN représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles a donné son pouvoir au représentant du Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire (Olivier FLAMAN)
- Monsieur Fabien LABRUNIE représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs a donné son pouvoir au représentant du Syndicat de la Propriété Privée Rurale d'Indre-et-Loire (Colette JOURDANNE)
- Monsieur Dominique DURAND représentant le président de la Ligue de Protection des Oiseaux donne son pouvoir au représentant du Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine (Dominique BOUTIN)

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

- Considérant le souhait de la commune d'augmenter le nombre d'habitants d'environ 2 582, soit un seuil de 40 600 habitants à l'horizon 2030 (contre 37 748 habitants en 2014),
- Considérant la démarche de la commune visant à réaliser entre 1 840 à 2 350 logements neufs d'ici 2030, soit environ entre 150 à 195 logements par an (contre 185 logts/an entre 2010-2017),
- Considérant que le Plan Local de l'Habitat 3 de Tours Métropole Val de Loire fixe comme objectif à la commune de Joué-lès-Tours la production de 170 logts/an entre 2018 et 2023,
- Considérant la volonté de la commune de réaliser les 1 250 nouvelles constructions à usage d'habitation uniquement dans l'enveloppe urbaine existante dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain et de densification de la manière suivante :
 - 600 logements dans le centre-ville à raison d'une densité minimale de 60 logts/ha,
 - 520 logements dans les espaces situés à proximité des lignes existantes ou futures du tramway à raison d'une densité minimale de 45 logts/ha,
 - 200 logements en diffus par divisions parcellaires sur 6 ha,
- Considérant la volonté de la commune de réaliser les 1 100 nouvelles constructions à usage d'habitation en extension sur les sites suivants :
 - "Bercelleries" d'une superficie totale de 25 ha à raison d'une densité minimale de 37 logts/ha classé en zone 1AUa,
 - "Douzillière" d'une superficie de 13,2 ha à raison d'une densité minimale de 25 logts/ha classé en zone AU,
 - "Saint-Gatien" d'une superficie de 5,5 ha à raison d'une densité minimale de 25 logts/ha classé en zone 1AU,
- Considérant que le projet de PLU ne prévoit aucune zone d'extension pour les activités économiques,
- Considérant que la zone agricole "A" stricte représente 959,9 ha (+ 273 ha par rapport au PLU en vigueur) et la zone naturelle "N" stricte 893,6 ha (+ 122 ha par rapport au PLU en vigueur),
- Considérant que le projet n'a pas défini de Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone agricole "A",
- Considérant que le projet a défini les 9 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zones naturelles suivants :
 - "Nb" correspond aux équipements de loisirs, touristiques et culturels autour du lac des Bretonnières pour 20,4 ha,
 - "Nc" correspond à l'aire d'accueil des gens du voyages pour 4,4 ha,
 - "Ne" correspond à des équipements publics ou privés implantés sur le plateau pour 27 ha,
 - "Nh" correspond à quelques maisons regroupées sur le coteau pour 0,8 ha,
 - "Nj" correspond aux jardins familiaux le long du boulevard périphérique pour 8,27 ha,
 - "Ni" correspond à des équipements sportifs et de loisirs pour 50 ha,
 - "Np" correspond aux grandes propriétés situées principalement sur le coteau ainsi que sur le plateau pour 40,1 ha,
 - "Nr" correspond à une zone de risque important pour 0,08 ha,
 - "Nx" correspond à une activité implantée en zone inondable de la Varenne pour 2,7 ha,

- Considérant que le règlement du PLU autorise de façon identique en zones A et N les extensions aux constructions à usage d'habitation limitées à 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes ainsi que les annexes implantées à 20 mètres maximum de la construction principale et limitées à 50 m².

3 avis distincts :

1) Le projet recueille 18 votes favorables sur 18 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.

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.

2) Le projet recueille 18 votes favorables sur 18 au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL.

La CDPENAF émet un avis favorable au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL définis sur les plans graphiques sous réserve de prise en compte des remarques suivantes :

- la justification de la superficie du STECAL Ne estimée à environ 17 ha et correspondant à l'unité de valorisation des ordures ménagères doit être complétée,
- la justification de la création du STECAL Nh d'une superficie de 0,8 ha qui autorise les constructions nouvelles à usage d'habitation est insuffisamment développée.

3) Le projet recueille 18 votes favorables sur 18 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