

## PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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

Tours, le 24 avril 2020

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

Vote électronique du 06 avril 2020

#### I – **OBJET** : ÉTUDE D'UN DOSSIER D'ÉLABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DES ARTICLES L.151-12, L.151-13, L.153-17 3° DU CODE DE L'URBANISME ET L.112-1-1 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME

**1-1 - Pétitionnaire** : Madame la Présidente de la Communauté de Communes de Bléré Val de Cher

**1-2 – Adresse du pétitionnaire** : Communauté de Communes de Bléré Val de Cher  
37 rue Gambetta  
37150 Bléré

**1-3 – Objet du dossier** : Élaboration du PLUi - CC de Bléré Val de Cher

#### II – **RÈGLEMENTATION 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.153-17 3° du Code de l'urbanisme

#### III – **ONT PARTICIPÉ A LA PROCÉDURE DE VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE DE LA CDPENAF** :

##### **Membres avec voix délibérative** :

- Monsieur Xavier ROUSSET, Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire, Adjoint, représentant la Préfète d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Éric PRÉTESEILLE, 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 Dominique DURAND, représentant le Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Fabien LABRUNIE, représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs
- Madame Colette JOURDANNE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Monsieur Antoine REILLE, représentant le Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Franck MALLET, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Jacques THIBAUT, représentant le porte parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Nicolas STERLIN, représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles
- Monsieur Joël BOISARD, Co-Président de Terres de Liens Centre
- Monsieur Serge GERVAIS, Maire de Charnizay,
- Monsieur Daniel BORDIER, représentant le Président de la Coordination Rurale d'Indre-et-Loire
- Monsieur Jacques LE TARNEC, représentant le 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 Dominique BOUTIN, représentant le Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine a donné son pouvoir au représentant du président de la Ligue de Protection des Oiseaux (Dominique DURAND)

#### **IV- : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur l'élaboration du PLUi de Bléré Val de Cher :**

- Considérant le souhait de la Communauté de Communes de Bléré Val de Cher (CCBVC) d'accueillir 2 816 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, soit un taux d'évolution annuel de + 1,10 % par an sur la période 2020 et 2030 contre +1,16 % par an entre 1999 et 2016 et 1,43 % par an entre 2009 et 2016,
- Considérant que la taille des ménages à l'horizon du PLUi sera de 2,30 personnes par logement contre 2,34 en 2016,
- Considérant que la démarche de l'EPCI (CCBVC) vise à réaliser un total de 1 335 logements neufs à l'horizon du PLUi, soit environ 133 logements par an contre 94 logts par an entre 1990 et 2018 (2 816 sur 28 ans),
- Considérant que le projet prévoit la réalisation des logements selon la répartition suivante :
  - 28 % soit 378 logements par densification dans les tissus urbains,
  - 72 % soit 957 logements par extension
- Considérant que le projet mobilisera en complément de la production neuve sur la durée du PLUi :
  - 33 logements vacants
  - 44 résidences secondaires
  - 55 bâtiments par changement de destination
- Considérant que les densités minimums brutes seront de :
  - 20 logements/ hectare pour le pôle majeur de Bléré
  - 16 logements/hectare pour les pôles relais de La-Croix-en-Touraine, Saint-Martin-le-Beau et Athée-sur-Cher
  - 14,5 logements/hectare pour Civray-de-Touraine
  - 11,3 logements/hectare pour le reste des communes du territoire
- Considérant que le projet a classé tous les écarts et les hameaux du territoire en zones A et N du PLUi à l'exclusion des hameaux urbains structurés, classés en zone UH qui comportent pour certains uniquement des possibilités de densification,
- Considérant que la consommation foncière affectée à la production des nouveaux logements et des équipements publics est de 70 hectares,
- Considérant que le rapport de présentation du PLUi ne fait apparaître l'analyse du foncier potentiel du territoire que sur la seule commune de Francueil,
- Considérant que le PLU de Saint-Martin-le-Beau, approuvé en 2019, a classé le secteur de la Bigarrière en zone d'urbanisation future dite 2AU alors que le PLUi classe le secteur de la Bigarrière en zone d'urbanisation immédiate dite 1AU,
- Considérant, que la CC BVC fait partie du SCoT Amboise Bléré Château-Renault approuvé en juillet 2018 qui a fixé pour la CC BVC les objectifs suivants :
  - 73 hectares de consommation foncière pour l'habitat et les équipements publics,
  - entre 1 400 à 1 500 logements à produire à l'horizon 2030 hors renouvellement urbain (changement de destination, démolition..),
  - 20 logts/ha pour les pôles urbains dont Bléré avec une préconisation à 21 logts/ha
  - 16 logts/ha pour les pôles relais dont Athée-sur-Cher, La Croix-en-Touraine et Saint-Martin-le-Beau avec une préconisation à 17 logts/ha
  - 13 logts/ha pour le reste des communes avec une préconisation à 14 logts/ha
  - que 28 % des logements neufs soient réalisés dans les enveloppes urbaines existantes
- Considérant que le projet de PLUi prévoit une extension de 65 hectares pour les activités économiques dont 62,4 hectares sont prévus pour la zone d'activités de Bois Gaulpied à Bléré-Sublaines,
- Considérant que le SCoT ABC a fixé un maximum de 70 hectares d'extension pour les activités économiques,
- Considérant qu'à l'exception du territoire de Bléré, l'ensemble des zones d'extension (habitat et activités économiques) sont classées en zones d'urbanisation immédiates dites "1AU",
- Considérant que les zones 1AUh, 1AUPb et 1AUPc à vocation d'habitat limitent respectivement les emprises au sol à 40%, 50% et 60%,

- Considérant que les zones d'extension dédiées à l'habitat comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont les principes d'aménagement sont globalement identiques sur tous les secteurs,
- Considérant que le projet comporte des STECAL (s) en zones A et N du PLUi dont les périmètres représentent une superficie totale de 18,4 hectares pour les 8 STECAL (s) en zone A et de 142,5 hectares pour les 38 STECAL (s) en N,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'extensions pour les constructions à usage d'habitation limitée à 50% de la construction existante dans la limite de 100 m<sup>2</sup>,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'annexes d'une emprise au sol limitée à 50 m<sup>2</sup> à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale,
- Considérant que le règlement écrit des zones N et A autorisent le changement de destination des bâtiments existants,
- Considérant que l'article R. 151-35 du Code de l'urbanisme impose à l'auteur du PLU de faire apparaître sur les documents graphiques les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination,
- Considérant que le règlement graphique des zones A, N, U et 1AU autorise la réalisation de parc photovoltaïque au sol.

### **3 avis distincts :**

1) Le projet recueille **10 votes défavorables** et 4 votes favorables sur 14 votes au regard de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article L.153-17 3° du code de l'urbanisme.

**La CDPENAF émet un avis défavorable** au regard de l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article L.153-17 3° du code de l'urbanisme sur l'ensemble du projet aux motifs suivants :

- **l'insuffisance de justification** (actes notariés, promesses de vente, projet de dépôt d'autorisation d'urbanisme...) **de l'ouverture à l'urbanisation de 62,4 hectares d'extension de la zone du Bois Gaulpied,**
- **le manque de généralisation du phasage** (1AU et 2AU) **des zones à urbaniser** à vocation d'habitation sur les territoires communaux et/ou la programmation dans le cadre des OAP,
- **l'absence d'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination** en zones A et N du PLUi conformément à l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme (pour rappel les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et de la CDNPS en zone N),
- **la possibilité de réaliser des parcs photovoltaïques au sol en zones A et N** du PLUi ainsi que des affouillements et exhaussements de sol liés à l'exploitation des énergies renouvelables en zones U et 1AU,
- **la redondance en matière de protection des zones forestières** entre les **Espaces Boisés Classés et les secteurs déjà soumis à Plan de Gestion.**

2) Le projet recueille **8 votes favorables** et 7 votes défavorables sur 15 votes 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 avec la **condition impérative** d'apporter des compléments de justification pour les STECAL (s) identifiés comme des projets (exemple : Epeigné-les-Bois, Courçay, Céré la Ronde...) ainsi que certains centres équestres (Saint-Martin-le-Beau, La Croix en Touraine, Luzillé). Enfin, il est précisé que les règlements écrits de l'ensemble des STECAL (s) ne doivent pas autoriser des constructions nouvelles à usage d'habitation.

3) Le projet recueille **9 votes favorables** et 3 votes défavorables sur 15 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 maisons d'habitation et leurs annexes en zones A et N sous réserve que :

- les annexes soient implantées à une distance maximum de 15 à 20 mètres par rapport à l'habitation principale,
- l'implantation des piscines et les constructions associées aux piscines (pool house) soient réglementées à l'identique des annexes.

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

**Signé**

**Xavier ROUSSET**