

## PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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

Tours, le 19 mai 2020

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

Vote électronique du 13 mai 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** : Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Castelrenaudais

**1-2 – Adresse du pétitionnaire** : Communauté de Communes du Castelrenaudais  
5 Rue du Four Brûlé  
37110 Château-Renault

**1-3 – Objet du dossier** : Élaboration du PLUi - CC du Castelrenaudais

#### **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 2° du Code de l'urbanisme

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

- Monsieur Damien LAMOTTE, Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire, représentant la Préfète d'Indre-et-Loire, Président
- 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
- Madame Colette JOURDANNE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Monsieur Dominique DURAND, représentant le Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Pierre RICHARD, Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- 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 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 Fabien LABRUNIE, représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs a donné son pouvoir au représentant du président Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale (Colette JOURDANNE)

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

- Considérant le souhait de la Communauté de Communes du Castelrenaudais d'accueillir 1 360 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 soit un taux d'évolution annuel de + 0,80 % par an sur la période 2020 à 2030 contre +1,15 % par an entre 1999 et 2010 et + 0,60 % par an entre 2010 et 2016,
- Considérant que la taille des ménages à l'horizon du PLUi sera de 2,25 personnes par logement contre 2,33 en 2016,
- Considérant que la démarche de l'EPCI vise à réaliser un total de 800 logements à l'horizon du PLUi, soit environ 80 logements par an contre 113 logts par an entre 1990 et 2018 (3 184 sur 28 ans),
- Considérant que le projet prévoit la réalisation de 730 logements selon la répartition suivante :
  - 40 % soit 292 logements neufs par densification dans les tissus urbains,
  - 60 % soit 438 logements neufs par extension
- Considérant que le projet mobilisera 70 logements en complément de la production neuve sur la durée du PLUi :
  - 50 logements vacants
  - 20 bâtiments par changement de destination
- Considérant que les densités minimum brutes seront de :
  - 20 logements/ hectare pour le pôle majeur de Château-Renault
  - 16 logements/hectare pour les pôles relais de Nouzilly et Villedomer
  - 13 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 PLU à l'exclusion de 15 hameaux urbains structurés, classés en zone UH qui comportent des possibilités de densification uniquement,
- Considérant que la consommation foncière affectée à la production des nouveaux logements et des équipements publics est de 27,4 hectares,
- Considérant, que la CC CR fait partie du SCoT ABC approuvé en juillet 2018 qui a fixé pour le territoire de l'EPCI les objectifs suivants :
  - 44 hectares de consommation foncière pour l'habitat et les équipements publics
  - entre 850 à 900 logements à produire à l'horizon 2030 hors renouvellement urbain (changement de destination, démolition..)
  - 20 logts/ha pour les pôles urbains avec une préconisation à 21 logts/ha
  - 16 logts/ha pour les pôles relais avec une préconisation à 17 logts/ha
  - 13 logts/ha pour le reste des communes avec une préconisation à 14 logts/ha
  - que 34 % des logements neufs soient réalisés dans les enveloppes urbaines existantes
- Considérant que le projet de PLUi prévoit une extension de 62,7 hectares pour les activités économiques dont 44,5 hectares sont prévus pour la zone d'activités "Portes de Touraine" à Autrèche, 6,3 ha pour l'agglomération de Château-Renault, 2,8 ha pour Crotelles et 9,1 ha pour Saint-Laurent-du-Lin,
- Considérant que le SCoT ABC a fixé un maximum de 75 hectares d'extension pour les activités économiques,
- 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 67,5 hectares pour les 59 STECAL (s) en zone A et de 300 hectares pour les 80 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 limitées à 30 m<sup>2</sup> pour les constructions existantes inférieures à 100 m<sup>2</sup> et 30 % avec un maximum de 250 m<sup>2</sup> pour les constructions existantes supérieures à 100 m<sup>2</sup>,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'annexes (garage, abris de jardin) d'une emprise au sol limitée à 40 m<sup>2</sup> à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'un local technique pour piscine limité à 10 m<sup>2</sup> à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale,
- Considérant que le PLUi a identifié dans le règlement graphique des zones N et A des bâtiments susceptibles de changer de destination et que le règlement écrit autorise le changement de destination des bâtiments existants sous conditions.

### **3 avis distincts :**

1) Le projet recueille **7 votes favorables**, 2 votes défavorables et 3 abstentions sur 12 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 2° 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 **à la condition de prendre en compte les réserves suivantes :**

- l'absolue nécessité de **justifier** (actes notariés, promesses de vente, projet de dépôt d'autorisation d'urbanisme...) **l'ouverture à l'urbanisation de 2,8 hectares d'extension de la zone d'activités de Crotelles et de 9,1 hectares à Saint-Laurent-du-Lin**,
- **pertinence de la localisation** des zones d'extension à vocation d'habitat sur les communes du Boulay, Dame-Marie-les-Bois, Neuville, Nouzilly et Villedomer (Cf plans annexés),
- d'éviter la redondance en matière de protection des zones forestières en veillant à **ne pas classer en "Espace Boisé Classé" des secteurs déjà soumis à un Plan de Gestion**,
- d'apporter des compléments d'information dans le rapport de présentation notamment dans la partie "justifications" sur le potentiel disponible.

2) Le projet recueille **6 votes favorables**, 4 votes défavorables et 2 abstentions sur 12 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 (s) à la condition d'apporter des compléments de justification pour :

- STECAL Art (4,5 ha) dont la superficie doit être ajoutée aux secteurs de la zone A soit 67,55 ha contre 63 ha,
- STECAL Na de l'autoroute A10 comprend une grande parcelle agricole actuellement cultivée qu'il conviendrait de préserver,
- STECAL Ne à Nouzilly pour les terrains de sport qui apparaît disproportionné,
- STECAL Nt1 aux Hermites qui nécessite la justification d'une activité de camping-loisirs,
- STECAL Nt2 à Monthodon dont le projet de parc touristique ne semble pas exister,
- les périmètres des STECAL (s) dont les projets sont à l'étude.

3) Le projet recueille **11 votes favorables** et 1 vote défavorable sur 12 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 extensions aux constructions existantes en zones A et N soient limitées à 100 m<sup>2</sup> et que les implantations des annexes se situent entre 15 à 20 mètres du bâtiment existant.

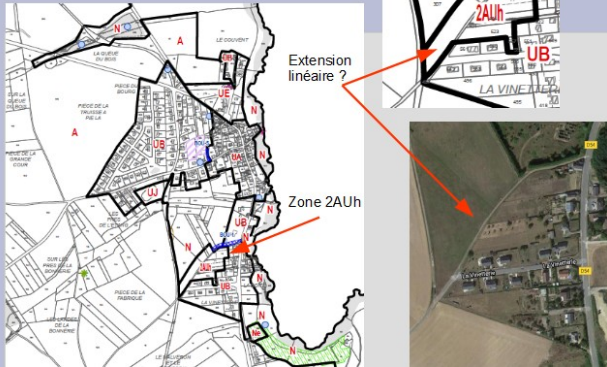
**Pour la Préfète d'Indre-et-Loire et par  
délégation  
Le président de séance**

**Signé**

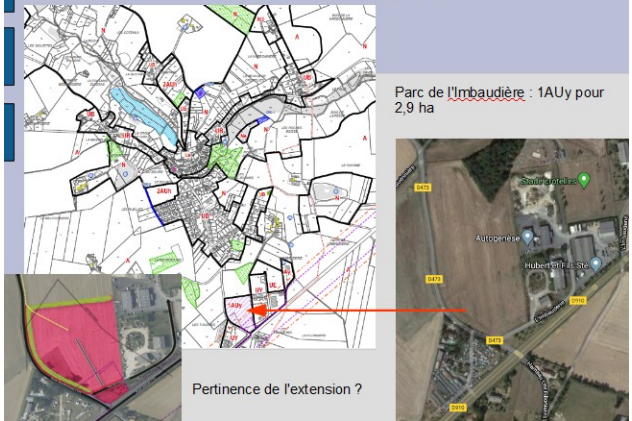
**Damien LAMOTTE**

# ANNEXE

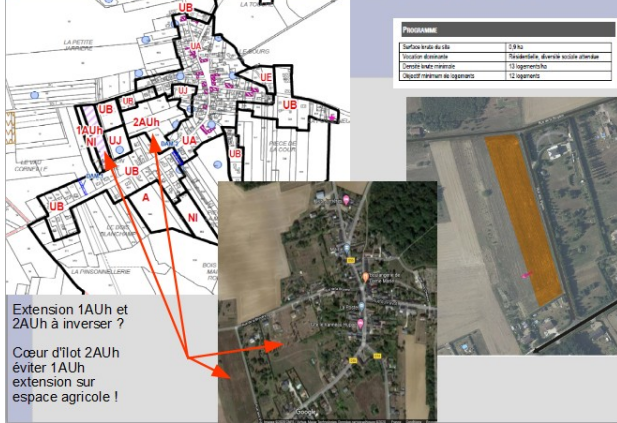
## Zonage Le Boulay



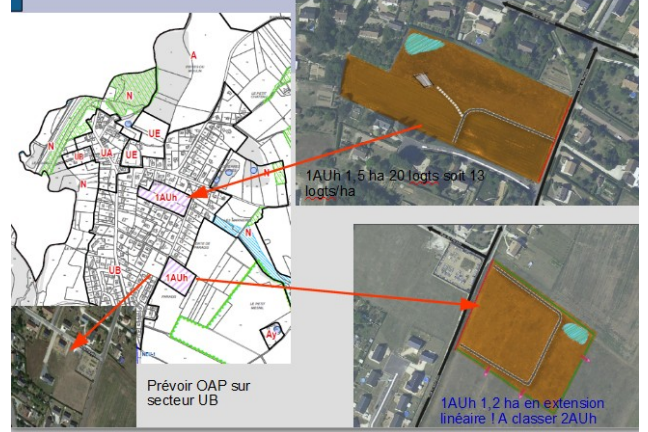
## Zonage Crotelles



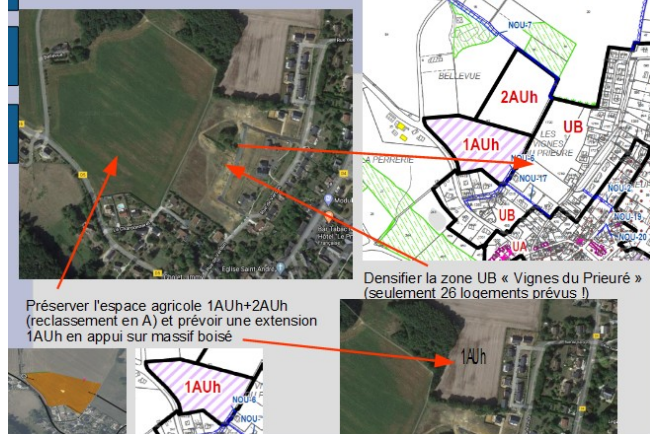
## Zonage Dame Marie les Bois



## Zonage Neuville



## Zonage Nouzilly



## Zonage Villedomer

