



**PRÉFÈTE
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par :
Dominique BERTHONNEAU
Service Urbanisme et Démarches de Territoires
Unité Planification et Urbanisme

Tours, le 02 février 2021

Tél. : 02.47.70.81.66
Courriel : ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr

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

Séance du 21 janvier 2021

I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER DE RÉVISION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DES ARTICLES L.151-12, L.151-13, L.153-17 2° 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 la commune d'Azay-le-Rideau

1-2 – Adresse du pétitionnaire : Mairie

2 place de l'Europe
37190 Azay-le-Rideau

1-3 – Objet du dossier : Révision du Plan Local d'Urbanisme d'Azay-le-Rideau

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.151-12, 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

3 - 1 – 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 Eric PRETESEILLE, 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 BOUTIN, représentant le Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- 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, 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
- Madame Anne MARQUENET-JOUZEAU, Maire de Luzillé,

Pouvoirs :

- Monsieur Lilian GIBOUREAU représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité a donné son pouvoir à la représentante du Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire (Franck MALLET)
- Monsieur Jean-Pierre GASCHET, représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire a donné son pouvoir au représentant des maires d'Indre-et-Loire (Anne MARQUENET-JOUZEAU)

IV- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur la révision du PLU d'Azay-le-Rideau : (avis simple)

- Considérant le souhait de la commune d'Azay-le-Rideau d'accueillir 687 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 du PLU pour 3 434 habitants en 2016, soit un taux d'évolution démographique annuel de + 1,15 % par an contre + 0,67 % entre 1999 et 2014 et + 0,07 % entre 2009 et 2016,
- Considérant que la démarche de la commune vise à réaliser 340 logements entre 2014 et 2030, soit environ 20 logements par an dont une partie a déjà été réalisée,
- Considérant que le projet prévoit la réalisation des logements selon la répartition suivante :
 - 250 logements par densification du tissu urbain existant dont 14 changements de destination et 7 logements vacants, soit 74 % des besoins
 - 105 logements par extension urbaine sur les secteurs 1AUh et 2 AUh pour 7 ha , soit 26 % des besoins
- Considérant que la taille des ménages à l'horizon du PLU serait de 2,29 personnes par logement contre 2,30 en 2016,
- Considérant que le taux de logements vacants s'élève à 10,97 % en 2016 et qu'il serait de 7 % en 2030,
- Considérant que le taux de résidences secondaires s'élève à 13,22 % en 2016 et qu'il n'est pas prévu de le diminuer,
- Considérant que la commune d'Azay-le-Rideau ne se situe pas dans le périmètre du SCoT de l'Agglomération Tourangelle approuvé en 2013 mais constitue au regard de son armature (services, commerces, équipements dont une gare SNCF) un pôle du territoire,
- Considérant que la densité brute moyenne pour les opérations de logements réalisées en extension sera de 15 logts/ha au minimum,
- Considérant que le secteur d'extension à vocation d'habitat de "La Gare" est pourvu d'une OAP qui prévoit un phasage entre les zones 1AU et 2AU,
- Considérant que le projet prévoit l'urbanisation (25 logements sur 1,67 ha), par densification, du secteur de la route de Villandry situé le long de la route départementale n°751 classée voie à grande circulation,
- Considérant que le projet prévoit une extension de la zone d'activités 1AUc de la ZAC de "La Loge" pour 4,3 ha et une zone 2AUc pour 13,4 ha dont l'ouverture à l'urbanisation sera effective après 2030,
- Considérant que le projet a classé tous les écarts et les hameaux du territoire en zones A et N du PLU à l'exclusion du hameau de la Lionnière (Ah pour 8,26 ha) qui n'autorise pas les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- Considérant que le projet a identifié en zones A et N 40 bâtiments susceptibles de changer de destination dont 14 ont été inclus dans le volume global des constructions à usage d'habitation à réaliser,
- Considérant que parmi ces 14 changements de destination, le foncier bâti numéroté 21 concerne un bâtiment dont l'aspect extérieur s'apparente à un local d'activités,
- Considérant que 7 logements vacants ont été mobilisés dans les perspectives de production de logements et que le PLU prévoit de ramener le taux de logements vacants d'environ 11 % à 7 % à l'horizon 2030,
- Considérant que le projet comporte 1 sous-secteur dénommé Ap pour 10,71 ha dont l'objectif est de protéger les espaces agricoles pour des raisons paysagères et de limiter les éventuelles nuisances agricoles (les installations de bâtiments agricoles ne sont pas autorisées),
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'extensions et d'annexes pour les constructions à usage d'habitation,
- Considérant les STECAL en zones A et N suivants :
 - 3 STECAL(s) AI à vocation de loisirs pour 7,10 ha
 - 1 STECAL At à vocation de tourisme pour 1,93 ha
 - 1 STECAL Aep à vocation d'extension du cimetière pour 0,92 ha
 - 10 STECAL(s) Nd à vocation de loisirs et de tourisme pour 16,50 ha
 - 1 STECAL NI à vocation de camping pour 7,90 ha
 - 1 STECAL Ng à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage pour 0,50 ha

- Considérant que seuls les boisements portant un intérêt significatif ont été protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et par conséquent aucun boisement n'est couvert par la servitude d'urbanisme Espaces Boisés Classés (EBC),
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'extensions limitées à 50 m²,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'annexes sans toutefois préciser l'emprise au sol mais implantée à moins de 30 mètres de la construction principale existante,
- Considérant que la construction de piscine est autorisée en zones A et N sans limitation d'emprise et implantée à moins de 30 mètres de l'habitation principale,

3 avis distincts :

1) Le projet recueille 12 votes favorables et 1 abstention sur 13 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 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 L153-16 2° du code de l'urbanisme sur l'ensemble du projet aux conditions suivantes :

- permettre le maintien de l'activité agricole sur les parcelles constitutives de l'extension de la ZAC de La Loge classée en zone 2AUc pour 13,4 hectares étant entendu que ce secteur ne devrait être ouvert à l'urbanisation qu'après 2030,
- s'interroger sur la pertinence de l'urbanisation du secteur de la route de Villandry,
- s'assurer que l'ensemble des 14 bâtiments susceptibles de changer de destination disposent de caractéristiques patrimoniales et architecturales nécessaires à la réalisation d'une habitation et notamment pour le foncier bâti identifié par le numéro 21.

2) Le projet recueille 11 votes favorables et 1 vote défavorable 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.

3) Le projet recueille 9 votes favorables, 1 vote défavorable et 2 abstentions 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 L151-12 du code de l'urbanisme pour les extensions et les annexes en zones A et N du PLU à la condition de :

- limiter de 30 à 40 m² la surface d'emprise au sol des annexes
- limiter à 50 m² la surface des extensions pour les constructions existantes inférieures à 150 m² et à 100 m² pour les constructions existantes supérieures à 150 m²

**Pour la Préfète d'Indre-et-Loire et par
délégation**

Le président de séance

Signé

Xavier ROUSSET