

Direction Départementale des Territoires

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

Tours, le 20 NOV. 2019

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

Séance du 14 novembre 2019

**I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER D'ÉLABORATION DE 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 Président de la Communauté de Communes
de Touraine Est-Vallées

1-2 – Adresse du pétitionnaire : Communauté de Communes
48, rue de la Frelonnerie - BP 70
37270 Montlouis-sur-Loire

1-3 – Référence du dossier : Projet de PLU arrêté de Chançay

1-4 – Objet du dossier : Élaboration du PLU de Chançay

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.153-16 2°, L.153.17, du code de l'urbanisme

III – ÉTAIENT PRÉSENTS :

Membres avec voix délibérative :

Membres avec voix délibératives :

- Monsieur Damien LAMOTTE, Directeur Départemental des Territoire 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
- 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 Jean-Pierre GASCHET, représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- Monsieur Daniel BORDIER, représentant le Président de la Coordination Rurale 37
- Monsieur Michel de La TULLAYE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Monsieur Martin SOULIEZ, représentant le Président de la Chambre des Notaires

Touraine-Est Vallées

25 NOV. 2019

Service instructeur

- 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 LE TARNEC, représentant le Président du Conseil Tours Métropole Val de Loire
- Monsieur Jacques THIBAULT, représentant le porte parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Daniel LANGÉ, représentant le Président du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle
- 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 Jacky GAUVIN, Maire de Luzillé

Pouvoirs :

- Monsieur Fabien LABRUNIE représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs a donné son pouvoir au représentant du Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale (Michel de La TULLAYE)
- Monsieur Serge GERVAIS, Maire de Charnizay a donné son pouvoir au représentant représentant de la Préfète d'Indre-et-Loire, Président (Damien LAMOTTE)
- Monsieur Lilian GIBOUREAU représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité a donné son pouvoir au représentant du Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire (Thierry TRETON)
- Monsieur Gaby BARILLET, représentant le Président des Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire a donné son pouvoir au représentant du Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants (Nicolas STERLIN)

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

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir 337 habitants supplémentaires d'ici 10 ans soit 1 463 à l'horizon 2030 (ce qui correspond à une augmentation de + 29%) du PLU pour 1 135 en 2016, soit un taux d'évolution annuel de + 2,3 % par an contre + 1,17 % par an sur la période 1999 et 2009 et + 1,06 % entre 1999 et 2016,
- Considérant que la démarche de la commune vise à réaliser 60 logements, soit 6 logements par an contre environ 5 logements par an entre 1990 et 2018,
- Considérant que la taille des ménages à l'horizon du PLU serait, selon une estimation basée sur le nombre d'habitants de 5,61 personne par logement contre 2,45 en 2016,
- Considérant que le projet prévoit la réalisation de 60 logements selon la répartition suivante :
 - 15 logements par densification dans l'enveloppe urbanisée (centre-bourg et vallées) soit 15 %
 - 32 logements par extension soit 53 %
 - 10 changements de destination de bâti existant ont été identifiés en zones A et N du PLU,
 - 3 logements vacants seront mobilisés à l'horizon du PLU (2030),
- Considérant que la commune de Chançay se situe dans le périmètre du SCoT de l'Agglomération Tourangelle approuvé en 2013 et que la densité en extension pour les communes périurbaines a été fixée à 15 logts/ha,
- Considérant que le projet a classé tous les écarts et les hameaux du territoire en zones A et N du PLU à l'exclusion des vallées de Raye, du Vau et de Vaux classées en zone UB,
- Considérant que le projet prévoit 2 zones à urbaniser dites "AU" des "Grandes Bastes" pour 1,9 ha et 30 logements située à proximité du centre-bourg et "La Massoterie" pour 0,9 ha et 16 logements située de façon linéaire le long de la RD 46 à l'extrême Est du territoire communal,
- Considérant que le nombre de logements déjà réalisé entre 2015 et 2019 devrait venir en déduction des 60 logements à produire,
- Considérant que le projet comporte un seul STECAL "ORTF" d'une superficie estimée à 3,58 ha à vocation d'activité touristique déjà existante,
- Considérant que le STECAL "ORTF" n'autorise pas les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- Considérant que le règlement écrit du PLU autorise en zones A et N des extensions de 30% pour les habitations existantes,
- Considérant que le règlement écrit du PLU autorise en zones A et N les annexes de 30 m² pour les constructions à usage d'habitation et une implantation à 15 mètres maximum de l'habitation existante à l'exclusion des piscines et abris pour les animaux dont la superficie n'est pas réglementée,

3 avis distincts :

1) Le projet recueille 20 votes favorables sur 20 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 **sous réserve** :

- de revoir les calculs relatifs à la projection démographique en 2030 (+145 habitants au lieu de + 337 amendé en séance par le maire de Chançay) en cohérence avec une taille des ménages envisagée de 2,35 contre 5,61,
- de préciser le volume de logements global à produire entre 2015 et 2030 (période d'étude du PLU) dont un certain nombre a déjà fait l'objet d'autorisation d'urbanisme,
- de tenir compte des changements de destination identifiés par le PLU dans le nombre total de logements à réaliser,
- de prévoir au titre des OAP une zone tampon destinée à limiter le risque de propagation des produits phytosanitaires entre les zones d'extension de l'urbanisation et les espaces agricoles.

2) Le projet recueille 20 votes favorables sur 20 votes au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur le STECAL.

La CDPENAF émet un avis **favorable** au regard de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme sur le STECAL "ORTF" en s'assurant que la zone boisée n'interdira pas l'occupation des sols.

3) Le projet recueille 20 votes favorables sur 20 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 relatif à l'extension des maisons d'habitation et leurs annexes en zones A et N **à la condition** de préciser que :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sera limitée à 100 m²,
- l'implantation des piscines et abris pour les animaux ne devront pas excéder 20 mètres par rapport à la construction principale.

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

Damien LAMOTTE

