



Direction départementale des Territoires

Tours, le 6 décembre 2016

Service Urbanisme et Démarches de Territoires
Secrétariat de la CDPENAF

à l'attention de

Monsieur le Maire d'Azay-sur-Cher
Mairie
17 Grande rue
37270 AZAY-SUR-CHER

Affaire suivie par : Arlette Guillemet
Courriel : arlette.guillemet@indre-et-loire.gouv.fr
Tél. 02.47.70.80.32

Bordereau d'envoi

Objet : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du 10 novembre 2016

Désignation du bordereau :	nombre :	date :
Extrait du procès-verbal de réunion de la CDPENAF	1	6 décembre 2016

Observations :

Le Secrétaire de la CDPENAF



A. GUILLEMET

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

Référence : SUDT/UPO/Secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Arlette GUILLEMET

Tours, le

6 DEC. 2016

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE REUNION
DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE
DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

Séance du 10 novembre 2016

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

- 1-1 - Pétitionnaire :** Monsieur le Maire d'Azay-sur-Cher
- 1-2 – Adresse du pétitionnaire :** Mairie – 17 Grande Rue
37270 AZAY-SUR-CHER
- 1-3 – Référence du dossier :** Projet de PLU arrêté d'Azay-sur-Cher
- 1-4 – Objet du dossier :** Révision du POS d'Azay-sur-Cher

II – RÉGLEMENTATION APPLICABLE :

2-1 – 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 du code de
l'urbanisme

III – ÉTAIENT PRÉSENTS :

3-1 – Membres avec voix délibérative :

- Madame Catherine WENNER Directrice Départementale des Territoires Adjointe, représentant le Préfet d'Indre-et-Loire, Présidente
- Monsieur Jacky GAUVIN Maire de Luzillé
- Madame Françoise BETBEDÉ représentant le Directeur Départemental des Territoires
- Monsieur Olivier FLAMAN représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Nicolas STERLIN représentant le Président de l'UDSEA
- Monsieur Maxime BILLET représentant les Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire
- Monsieur Antoine REILLE Président des propriétaires forestiers de Touraine
- Monsieur André LAURENT représentant Terre de Liens Centre
- Monsieur Dominique BOUTIN représentant la SEPANT
- Monsieur Damien THIERRY représentant la LPO
- Monsieur François GARNOTEL représentant l'INAO

Pouvoirs :

- Monsieur le Porte-parole de la Confédération Paysanne de Touraine a donné pouvoir à Monsieur le Directeur des Territoires d'Indre-et-Loire
- Monsieur le Président du Conseil Départemental a donné pouvoir à Monsieur Jacky GAUVIN Maire de Luzillé

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

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir de nouveaux habitants et d'atteindre en 2027 3300 habitants environ (contre 3037 habitants en 2013 et 2707 habitants en 1999), soit un taux annuel d'évolution de 0,59 % (contre 0,83% entre 1999-2013),
- Considérant la démarche de la commune visant à réaliser environ 220 logements neufs d'ici 2027, soit environ 22 logements par an (contre 23/an entre 2000 et 2009 et 10,6/an entre 2010 et 2015),
- Considérant que les logements vacants représentent seulement 4,5 % du parc en 2013,
- Considérant que la réalisation de 196 logements est nécessaire pour maintenir la population sur place au regard de la diminution de la taille des ménages estimée (diminution de 2,51 pers/ménage en 2013 à 2,16 pers/ménage en 2027),
- Considérant que 31 bâtiments situés en zones "A" ou "N" pouvant faire l'objet de changement de destination ont été identifiés sur le zonage réglementaire. Le projet estime que 15 logements nouveaux pourraient être issus d'un changement de destination de ces bâtiments identifiés,
- Considérant la volonté de la commune de favoriser les nouvelles constructions à usage d'habitation dans le tissu urbain existant soit un potentiel de 110 constructions nouvelles à usage d'habitation (restructuration d'îlots, espaces libres, densification, divisions parcellaires),
- Considérant l'identification de 2 secteurs 1AU en extension à vocation d'habitat, "Le Marchais" d'une superficie totale de 3,64 ha soit un potentiel de 55 logements environ (densité moyenne de 15 logts/ha), "La Trutte" de 2,27 ha soit un potentiel de 35 logements (15 logements/ha),
- Considérant l'identification d'un secteur 1AU à vocation d'activité du "May" d'une superficie totale de 6,6 ha,
- Considérant que la zone agricole "A" stricte représente 1651 ha (contre 977 ha), la zone naturelle "N" stricte 598 ha (contre 1045 ha) et les zones U et AU 189,3 ha (contre 155,7 ha) soit un total A + N de 2249 ha (contre 2022 ha dans le POS actuel),
- Considérant que le projet a défini 5 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole "A": Ah1 de 17,7 ha (hameaux à caractère pavillonnaire), Ah de 10,4 ha (hameaux traditionnels), Ae de 7,6 ha (activités équestre), Ahe de 2,7 ha (activités équestre dans hameau), Ad de 0,7 ha (plate-forme de déchets verts),
- Considérant que le projet a défini 2 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans la zone naturelle "N" : Ne de 4,3 ha (centre équestre), NI-Nli de 2,3 ha (loisirs berges du Cher),
- Considérant que les annexes à l'habitation sont autorisées en zones "A" et "N" sans aucune condition,
- Considérant que les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées en zones "A" et "N" sans aucune condition,

La CDPENAF formule 3 avis distincts :

1) Le projet recueille 11 votes favorables, 1 vote défavorable et 1 abstention sur 13 votants au regard de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article L.153-17 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.153-17 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du projet de PLU sous-réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- Le potentiel de densification et des opportunités des "dents creuses" dans le centre bourg et hameaux méritent d'être mieux expliqué dans le rapport de présentation avec notamment une représentation graphique de ces localisations possibles,
- La diminution de la taille des ménages de 2,51 pers/ménage en 2013 à 2,16 pers/ménage en 2027 semble pessimiste et peu probable (elle n'a diminué que de 0,22 entre 1999 et 2009). L'hypothèse retenue a pour conséquence de surestimer le besoin en logements (environ 80 logements sur 10-12 ans),
- Le classement en EBC (espace boisé classé) ne doit pas être systématique.

2) Le projet recueille 13 votes défavorables sur 13 votants au regard de l'article L.151- 13 (ex L 123-1-5) du code de l'urbanisme.

La CDPENAF émet un **avis défavorable** au regard de l'article L. 151-13 (ex L. 123-1-5) du code de l'urbanisme sur les secteurs de taille et de capacité limitées définis sur les plans graphiques pour les raisons suivantes :

- Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquelles peuvent être autorisées des constructions (article L.151-13 du code de l'urbanisme).

Le projet comporte notamment 6 secteurs Ah, Ah1 et Ahe (Le Fouleau, Les Prateaux/La Voie Creuse, La Pierre, Le Grais/Le Marigny) d'une superficie totale de 31 ha environ dans lesquels sont autorisés notamment les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Il est indiqué page 35 du rapport de présentation 1-2 que certains de ces secteurs comportent des « exploitations agricoles ». Des photos témoignent d'élevages sur le plateau. Pour autant, aucune carte ou plan ne localisent les sièges d'exploitations. Les enjeux et impacts d'un tel classement ne sont pas présentés. Seul un tableau page 9 du rapport de présentation 1-2 indique les superficies en « dents creuses » dans les hameaux, avec un nombre de logements correspondant, sans explication, justification ou localisation.

De plus, dans l'exposé des motifs des règles applicables, il y a très peu d'éléments relatifs aux zones Nh, Nh1 et Nhe et notamment aucune explication sur les règles de volumétrie et de densité qui pourraient permettre d'apprécier la capacité d'accueil limitée (page 50-51 du rapport de présentation 1-2). La CDPENAF s'interroge sur les véritables différences réglementaires entre les zones UC et Nh.

Le rapport de présentation n'explique donc pas ce qui a conduit à faire ces choix de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) en zones naturelle et agricole et encore moins les conséquences. Le règlement de ces zones mérite d'être revu, notamment pour favoriser le maintien des activités agricoles.

Ce classement en STECAL peut paraître d'autant moins justifié pour les écarts : « Marigny » (qui pourrait être classé en Ae) et « Les Prateaux » au regard de leur taille et structure.

- Les zones d'implantation des bâtiments dans les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) semblent fragiles (peuvent être levées par simple modification). Il conviendrait de les remplacer ou compléter par une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

3) Le projet recueille 13 votes favorables sur 13 votants 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 de la prise en compte des remarques suivantes.

« - Il convient de limiter l'implantation des annexes à 15 ou 20 mètres de l'habitation principale avec une superficie de 25 ou 30 m² (sauf pour les piscines),

- Il convient de limiter les extensions à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant ».

Pour une meilleure compréhension du document d'urbanisme, les préconisations relatives aux extensions sont à inscrire également dans l'article 2 du règlement du PLU.

Pour le Préfet d'Indre-et-Loire
La Présidente de séance,



Catherine WENNER