

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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

Tours, le 27 MARS 2017

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

Séance du 14 mars 2017

**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 de La Riche
- 1-2 – Adresse du pétitionnaire** : Mairie – CS 30102
37521 LA RICHE CEDEX
- 1-3 – Référence du dossier** : Projet de PLU arrêté de La Riche
- 1-4 – Objet du dossier** : Révision du PLU de La Riche

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 :

- Monsieur Jean-Luc VIGIER Chef du Service Urbanisme et Démarches de Territoires de la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire représentant le Préfet d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Jacques LE TARNEC représentant le SMAT
- Madame Françoise BETBEDÉ représentant le Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire
- Monsieur Olivier FLAMAN représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Nicolas STERLIN représentant le Président de l'UDSEA
- Madame Colette JOURDANNE représentant le Syndicat de la propriété privée rurale
- Monsieur Antoine REILLE Président des propriétaires forestiers de Touraine
- Monsieur Pierre RICHARD Président de la SEPANT
- Monsieur François GARNOTEL représentant l'INAO

Pouvoirs :

- Monsieur le Président de Terre de Liens Centre a donné pouvoir à Monsieur le Président de l'UDSEA
- Monsieur le Président de la LPO a donné pouvoir à Monsieur le Président de la SEPANT

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

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir 2 700 nouveaux habitants environ et d'atteindre en 2030 environ 13 000 habitants (contre 10 207 habitants en 2013 et 8 599 habitants en 1999), soit un taux annuel d'évolution de 1,39 % (contre 1,23% entre 1999-2013 soit + 1 600 habitants),
- Considérant la démarche de la commune visant à réaliser environ 1294 à 1581 logements neufs d'ici 2030, soit environ 100-125 logements par an (contre 122/an entre 2000 et 2009 et 49/an entre 2010 et 2016),
- Considérant que les logements vacants représentent 9,1 % du parc en 2013 (contre 7,2 % en 1999),
- Considérant que la réalisation de 104 logements est nécessaire pour maintenir la population sur place au regard de la diminution de la taille des ménages estimée (diminution de 1,94 pers/ménage en 2013 à 1,91 pers/ménage en 2028),
- Considérant qu'aucun bâtiment situé en zones "A" ou "N" pouvant faire l'objet de changement n'a été identifié sur le zonage réglementaire,
- Considérant la volonté de la commune de favoriser les nouvelles constructions à usage d'habitation exclusivement dans le tissu urbain existant soit un potentiel de 1550 constructions nouvelles à usage d'habitation (restructuration d'îlots, espaces libres, densification, divisions parcellaires) avec une densité globale de 82 logements par ha,
- Considérant l'identification d'un secteur 1AU à vocation d'habitat, "Le quartier Plessis Botanique" d'une superficie totale de 9,1 ha soit un potentiel de 1060 logements environ (densité moyenne de 110 logts/ha),
- Considérant l'identification d'un secteur UXa à vocation d'activité à l'ouest du périphérique d'une superficie totale de 3 ha,
- Considérant que la zone agricole "A" stricte représente 154,6 ha (contre 207,7 ha), la zone naturelle "N" stricte 308,95 ha (contre 263 ha) soit un total A + N de 463,55 ha (contre 470,70 ha dans le POS actuel) et les zones U et AU 260,93 ha (contre 290,20 ha) ,
- Considérant que le projet n'a défini aucun secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole "A",
- Considérant que le projet a défini 1 secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans la zone naturelle "N" : Ne de 26,4 ha (zones de loisirs, sport et tourisme),
- Considérant que les annexes à l'habitation sont autorisées en zones "A" et "N" à condition d'être implantées à une distance maximum de 20 mètres (y compris les piscines) sans limitation d'emprise au sol (renvoi au PPRi),
- Considérant que les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées en zones "A" et "N" sans limite d'emprise au sol.

3 avis distincts :

1) Le projet recueille 11 votes favorables sur 11 votants au regard de l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article L153-17 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 L153-17 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du projet de PLU.

2) Le projet recueille 11 votes favorables sur 11 votants au regard de l'article L. 151-13 (ex L 123-1-5) du code de l'urbanisme sur les STECAL

La CDPENAF émet un avis favorable au regard de l'article L. 151-13 (ex L 123-1-5) du code de l'urbanisme sur les STECAL définis sur les plans graphiques sous réserve de prise en compte de la remarque suivante :

- Que la taille du STECAL Ne de 26,4 ha à vocation de zone de loisirs, sport et tourisme soit mieux justifiée dans le dossier et ajustée au regard de la réalité du terrain (retirer les bâtiments, les constructions, ou fonds de parcelles sans lien avec la vocation de la zone).

3) Le projet recueille 11 votes favorables sur 11 votants au regard de l'article L151-12 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 sous réserve de la prise en compte de la remarque suivante :

- Qu'une limite de l'emprise au sol des annexes et extensions soit définie dans le règlement du PLU, et que ce dernier précise que la mesure la plus restrictive entre les deux règlements (PLU et PPRI) s'appliquera.

**Pour le Préfet d'Indre-et-Loire
Le Président de séance,**

Jean-Luc VIGIER

