

## PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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

Tours, le 29 mai 2019

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

Séance du 16 mai 2019

#### **I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER DE REVISION DE PLAN LOCAL D'URBANISME DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DES ARTICLES L.151-12, L.151-13 ET L.153-16.2° 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 Saint-Martin-le-Beau

**1-2 – Adresse du pétitionnaire** : Mairie  
Place Marcel Habert  
37270 Saint-Martin-le-Beau

**1-3 – Référence du dossier** : PLU de Saint-Martin-le-Beau

**1-4 – Objet du dossier** : Révision du PLU de Saint-Martin-le-Beau

#### **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.151-11, L.151-12, L.151-13, L.153-16 2°, L.153.17 3° du code de l'urbanisme

#### **III – ÉTAIENT PRÉSENTS :**

##### **Membres avec voix délibérative :**

- Madame Catherine WENNER, Directrice Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire Adjointe, 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, représentant le Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire
- Monsieur Jacques LE TARNEC représentant du président du conseil Tours Métropole Val de Loire
- Monsieur Sébastien PROUTEAU représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Pierre RICHARD, Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- Madame Françoise PETITJEAN-STORDEUR représentant le Président de la Chambre des Notaires
- Monsieur Antoine REILLE Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Dominique DURAND représentant le Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Lilian GIBOUREAU représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité
- 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 André LAURENT représentant le Président de Terres de Liens
- Monsieur Michel de la TULLAYE représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale

Pouvoirs :

- Monsieur Jacques THIBault représentant le porte parole de la Confédération Paysanne de Touraine a donné son pouvoir au représentant du Président de Terres de Liens (André LAURENT)
- 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 Nicolas STERLIN représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles a donné son pouvoir au représentant du Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire (Sébastien PROUTEAU)
- Monsieur Jacky GAUVIN Maire de Luzillé a donné son pouvoir au représentant du Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire (Jean-Pierre GASCHET)
- Monsieur Serge GERVAIS, Maire de Charnizay a donné son pouvoir au représentant du Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire (Thierry TRETON)

**IV- : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur la révision du PLU de Saint-Martin-le-Beau : (avis simple)**

- Considérant le souhait de la commune d'augmenter le nombre d'habitants (3 165 en 2015) pour atteindre une population de 3 480 habitants à l'horizon 2030, soit un taux d'évolution annuel de + 0,63 %/an identique à la période 1999 et 2009,
- Considérant que la taille des ménages à l'horizon 2030 serait de 2,35 personnes par logement contre 2,49 en 2015,
- Considérant que la démarche de la commune vise à réaliser environ 140 logements d'ici 2030, soit 14 logements par an pour 18,2 logts/an entre 2007 et 2018,
- Considérant que le SCOT d'Amboise Bléré Château-Renault a identifié la commune de Saint-Martin-le-Beau comme un pôle relais du territoire,
- Considérant que le projet prévoit la réalisation de logements selon la répartition suivante :
  - 40 logements par renouvellement urbain/densification,
  - 70 à 90 logements par extension,
  - 20 logements vacants,
  - 5 logements par changement de destination en zones A et N,
- Considérant que les densités pour les logements varient de 10 logts/ha à 20 logts/ha en fonction des secteurs, avec une densité de référence de 16 logts/ha,
- Considérant que le projet ne prévoit aucune densification d'écarts ou de hameaux,
- Considérant que le projet identifie des bâtiments en zones A et N susceptibles de changer de destination,
- Considérant que les zones d'extension 1AUh et 2AUh à vocation principalement d'habitat comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Considérant que certaines zones UA et UB comportent en fond de parcelle une limite de constructibilité,
- Considérant que le projet comporte des STECAL en zones agricole, naturelle et forestière suivants :
  - AEia "activités de loisirs" pour 5,3 ha
  - AJi "jardins familiaux" pour 2,1 ha
  - AGi "aire d'accueil des gens du voyage " pour 1,9 ha
  - AM "richesses économiques liées au potentiel maraîcher" pour 72,2 ha
  - AMa "activités maraîchères" pour 2,1 ha
  - AP " bâti patrimonial diffus" pour 4,3 ha
  - AC "activités économiques diffuses" pour 1,7 ha
  - NA "activités équestres et élevage équin" pour 3,9 ha
  - NL "activité de plein air sport tourisme" pour 7,6 ha
  - NLi "activité de plein air sport tourisme" pour 2,1 ha
  - NPi "bâti patrimonial diffus" pour 0,3 ha
- Considérant que l'ensemble de ces STECAL n'autorisent pas les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'extensions pour les constructions à usage d'habitation limitée à 50 m<sup>2</sup> et 30% de la surface initiale,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'annexes d'une emprise au sol limitée à 50 m<sup>2</sup> à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale,

### **3 avis distincts :**

1) Le projet recueille 18 votes favorables sur 18 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 :

- d'identifier au PLU les zones urbaines comportant une limite de constructibilité comme une zone à vocation de jardin dite "Uj", dont le règlement écrit n'autorise que les extensions et les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes.

2) Le projet recueille 18 votes favorables sur 18 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 définis sur les plans graphiques sous réserve de :

- justifier dans le rapport de présentation du PLU les périmètres de l'ensemble des STECAL au regard de projet défini. En l'absence de projet, le périmètre des STECAL doit se rapprocher au plus près du bâti existant,
- assouplir le règlement des STECAL à vocation exclusivement maraîchère au profit plus généraliste de l'activité agricole.

3) Le projet recueille 18 votes favorables sur 18 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 avec sous réserve que :

- l'emprise au sol des annexes doit être limitée entre 30 à 40 m<sup>2</sup>,
- la distance d'implantation des annexes soit limitée entre 15 à 20 mètres par rapport au bâtiment principal.

**Pour la Préfète d'Indre-et-Loire et par  
délégation  
P/ La présidente de séance**

**Signé**

**Damien LAMOTTE**