

## PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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

Tours, le 19 juillet 2019

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

Séance du 11 juillet 2019

#### **I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER DE RÉVISION 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** : Monsieur le maire

**1-2 – Adresse du pétitionnaire** : Mairie  
2, rue Maurice Ravel  
37260 Monts

**1-3 – Référence du dossier** : PLU de Monts

**1-4 – Objet du dossier** : Révision du PLU de Monts

#### **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 :**

- Monsieur Eric PRETESEILLE, Chef du Service Urbanisme et Démarches de Territoires de la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire, représentant la Préfète d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Dominique BERTHONNEAU, Adjoint au Chef de l'Unité Urbanisme et Planification de la Direction Départementale des Territoires, représentant le Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire
- Monsieur Lilian GIBOUREAU, représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité
- 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 Nicolas STERLIN, représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles
- Monsieur Jean-Pierre GASCHET, représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- Monsieur André LAURENT, représentant le Président de Terres de Liens
- Madame Colette JOURDANNE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Monsieur Daniel LANGE, représentant le Président du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle
- Monsieur Martin SOULIEZ, représentant le Président de la Chambre des Notaires
- 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 du Président du Conseil Tours Métropole Val de Loire  
Pouvoirs :

- 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 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 (Colette JOURDANNE)
- Monsieur Jacques THIBAUT, représentant le porte parole de la Confédération Paysanne de Touraine a donné son pouvoir au représentant du Président de Terres de Liens (André LAURENT)

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

- Considérant le souhait de la commune d'atteindre une population d'environ 8 900 habitants en 2030 soit 1 200 supplémentaires par rapport à 2015, soit un taux d'évolution annuel de + 1 % par an pour + 1,06 % par an sur la période 1999 et 2015,
- 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 860 logements d'ici 2030 et que 137 logements ont déjà été réalisés depuis 2015 ce qui correspond à 725 logements à réaliser au rythme de 60 logements par an,
- Considérant que le projet prévoit la réalisation des logements selon la répartition suivante :
  - 45 % des logements par densification dans le tissu urbain des centralités
  - 45 % des logements par extension de l'urbanisation
  - 10 % des logements dans le tissu urbain hors des centralités,
- Considérant que le projet a classé les écarts et les hameaux en zones A et N du PLU,
- Considérant que seul le hameau "Les Girardières" permet la densification de l'urbanisation à vocation d'habitat avec un potentiel de 5 constructions nouvelles,
- Considérant que le projet n'a pas identifié de bâtiments en zones A et N susceptibles de changer de destination,
- Considérant que le taux de logement vacant s'établira à 3,50 % en 2030 pour 3,40 % en 2015,
- Considérant que le taux de résidence secondaire de 1,1 % en 2015 sera maintenu en 2030,
- Considérant que les densités pour l'habitat varient de 15 logts/ha à 17 logts/ha,
- Considérant que les principales zones de densification-renouvellement urbain et d'extension à vocation d'habitat comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation relativement minimalistes,
- Considérant que le projet comporte des STECAL en zones agricole, naturelle et forestière suivants :
  - Ah "les Girardières" pour 3,76 ha
  - 5 STECAL(s) NI "sport - loisirs " pour 23,27 ha
  - Ne "économie" pour 0,28 ha
  - Nc "stationnement de caravanes (gardiennage)" pour 0,16 ha
  - Nv "gens du voyage" pour 1,17 ha
  - Nx pour 0,48 ha
- Considérant que le projet prévoit une extension à vocation d'activités économiques de 16 ha sur le site ISOPARC inscrit dans le cadre de la procédure ZAC-ISOPARC et 5,5 ha sur le secteur d'activités de "La Pinsonnière",
- Considérant que le projet prévoit une zone de 8 ha pour l'accueil de Family Park en lieu et place du Parc de la Récréation,
- Considérant que le secteur prépondérant d'extension concerne la zone des "Girardières" pour 21 ha soit la réalisation d'un minimum de 306 logements dont 66 logements sociaux,
- Considérant que toutes les zones d'extension de l'urbanisation sont classées 1AU (urbanisation immédiate sous conditions),
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'extensions et d'annexes accolées pour les constructions à usage d'habitation limitée à 30 % et 50 m<sup>2</sup> pour les constructions existantes,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'annexes non accolées limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscine) implantées à une distance de 20 mètres maximum de la construction principale,
- Considérant que le projet de PLU a classé des massifs boisés en Espace Boisé Classé alors que le territoire est concerné par un Plan Simple de Gestion.

### **3 avis distincts :**

1) Le projet recueille 13 votes défavorables et 4 abstentions sur 17 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 défavorable 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 sur l'ensemble du projet pour les raisons suivantes :

- la zone 1AUh "Les Girardières" de 21 ha doit être phasée (1AUh-2AUh) pour tenir compte de la forme urbaine existante étant entendu que la priorité d'ouverture à l'urbanisation doit s'effectuer sur la partie Nord du secteur en accroche des constructions existantes,
- au regard des nombreux enjeux du secteur "Les Girardières" notamment de la consommation de l'espace, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur doivent être complétées principalement sur la typologie de logements envisagée (individuel, collectif, intermédiaire, T1, T2...), les principes de déplacements alternatifs à la voiture et les espaces publics,
- identifier uniquement les Espaces Boisés Classés qui comportent un enjeu de préservation hors plan simple de gestion en vigueur sur la commune.

2) Le projet recueille un avis favorable à l'unanimité au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL.

3) Le projet recueille un avis favorable à l'unanimité 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 de la remarque suivante :

- le règlement des zones A et N doit tenir compte de la doctrine départementale qui prévoit pour les annexes une implantation à 15-20 mètres maximum du bâtiment principal y compris pour les piscines et d'une superficie limitée à 30-40 m<sup>2</sup> (sauf pour les piscines). Concernant les extensions, elles doivent être limitées à 40 % de la surface du bâtiment principal sans toutefois dépasser 100 m<sup>2</sup>.

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

**Signé**

**Éric PRETESEILLE**