

## PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

Référence : SUDT/UP/Secrétariat de la CDPENAF  
Affaire suivie par : Arnold LANDAIS

Tours, le 23 décembre 2019

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

Séance du 12 décembre 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 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 Tours Métropole Val de Loire

**1-2 – Adresse du pétitionnaire** : Tours Métropole Val de Loire  
60 avenue Marcel Dassault - CS 30651  
37206 Tours Cedex 3

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

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

#### **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 Damien LAMOTTE, Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire, représentant la Préfète d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Éric PRÉTESEILLE, 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 Fabien LABRUNIE, représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs
- Madame Colette JOURDANNE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Madame Françoise PETITJEAN-STORDEUR, représentant le Président de la Chambre des Notaires
- Monsieur Antoine de ROFFIGNAC, Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Franck MALLET, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Jacques THIBault, représentant le porte parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- 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 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 (Éric PRÉTESEILLE)

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

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir 357 habitants supplémentaires d'ici 10 ans soit 5 500 à l'horizon 2030 du PLU pour 5 143 en 2016, soit un taux d'évolution annuel de + 0,39 % par an contre + 1,11 % par an sur la période 1999 et 2009 et + 0,79 % entre 1999 et 2016,
- Considérant que la démarche de la commune vise à réaliser 181 logements, soit 18 logements par an contre environ 24 logements par an entre 1990 et 2018,
- Considérant que la taille des ménages à l'horizon du PLU serait de 2,40 personne par logement contre 2,44 en 2016,
- Considérant que le projet prévoit la réalisation des 181 logements selon la répartition suivante :
  - 65 logements par densification dans l'enveloppe urbanisée, renouvellement urbain, division parcellaire et comblement de dents creuses soit 36 %
  - 116 logements par extension sur le site de La Barbinière selon un phasage, soit 64 %
  - quelques changements de destination de bâti existant ont été identifiés en zones A et N du PLU mais ne figurent pas dans le nombre total de logements à produire,
  - Considérant que la commune de Luynes 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 hameaux de "La Perrée" et de "La Perruche" classés en zone UH,
- Considérant que le projet prévoit 1 zone d'urbanisation immédiate dite "1AU1" La Barbinière" pour 6,6 ha comportant plusieurs tranches avec une densité moyenne de 17,6 logts/ha, soit 116 logements,
- Considérant que le projet a identifié 2 zones d'urbanisation à long terme dites "2AU" en réserves foncières (ZAC de Beauregard et Le Chai) dont les ouvertures à l'urbanisation sont prévues après 2030 et sous réserve de la réalisation de la voie Nord (page 19 du PADD) du plateau,
- Considérant que le taux de logement vacant était de 5,30 % en 2016 et 1,9 % pour les résidences secondaires,
- Considérant que le projet ne prévoit aucune extension pour les 3 ZA du territoire et que la zone de "La Grande Noue" déclasse 3,2 ha au profit de l'espace agricole,
- Considérant que le rapport de présentation (page 153) n'a identifié que 2 STECAL en zone A soit :
  - "Acvp" : centre équestre pour 2,2 ha
  - "Agvsi" : aire d'accueil des gens du voyage pour 0,96 ha
- Considérant que les sous-secteurs en zones A et N suivants constituent aussi des STECAL dès lors qu'ils autorisent des occupations du sol :
  - "Ascia" : ancienne décharge pour 0,65 ha
  - "Ne" : Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)
  - "Nevp" : cimetière et son extension
  - "Nevpi" : équipements sportifs & loisirs, STEP
  - "Nesci" : équipements sportifs et camping,
  - "Njsc", "Njsci" et "Njvpi" : jardins situés en AVAP, site classé et PPRi
  - "Ns" : Société Protectrice des Animaux" (SPA)
- Considérant qu'aucune construction nouvelle à usage d'habitation n'est autorisée dans les différents STECAL du PLU,
- Considérant que l'ensemble du bâti en dehors des zones urbaines, des 2 hameaux et des STECAL est classé en zone de protection stricte A ou N,
- Considérant que le règlement écrit de la zone d'extension urbaine UC (page 24) limite l'emprise au sol du bâti à 40 %,
- Considérant que le projet de PLU déclasse 21,4 hectares (page 68 de l'évaluation environnementale) de zones à urbaniser en zones agricole ou naturelle par rapport au PLU en vigueur,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N des extensions de 30 m<sup>2</sup> ou 30% pour les habitations existantes,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N les annexes de 30 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et une implantation à 20 mètres maximum de l'habitation existante,
- Considérant que les abris de jardin sont limités à 9 m<sup>2</sup> à une distance de 20 mètres de la construction principale,
- Considérant que les piscines sans limitation d'emprise, sont autorisées avec une implantation à 20 mètres de la construction principale,

### **3 avis distincts :**

1) Le projet recueille **13** votes favorables et **2** abstentions sur **15** 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 avec les réserves suivantes :

- de revoir la répartition des taux de construction en extension (64%) et par densification (36%) des 181 logements nécessaires non conforme aux prescriptions du SCOT de l'Agglomération Tourangelle (respectivement 60 % et 40%),
- de prévoir une zone tampon entre les secteurs d'extension de l'urbanisation et les espaces agricoles notamment pour le site de l'ancien "IME", de "La Barbinière" et augmenter les taux de densité de logements à l'hectare des tranches n° 2 et 3,  
Par ailleurs il est à noter que la "Zac de Beauregard" et le secteur du "Chai" ne seront ouverts à l'urbanisation qu'après 2030 dans le cadre de la révision du PLU et de la réalisation de la voie Nord sur le plateau,
- de ne pas limiter l'emprise au sol à 40 % dans les zones d'extension urbaine UC afin d'augmenter les densité de logement à l'hectare des zones et limiter l'étalement urbain.
- d'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 **15** votes favorables sur **15** 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 sous réserve d'identifier lisiblement sur le plan de zonage tous les périmètres des STECAL.

3) Le projet recueille **15** votes favorables sur **15** 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 de 30 % sera toutefois limitée à 100 m<sup>2</sup>.

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

**Signé**

**Damien LAMOTTE**