CC GÂTINE ET CHOISILLES - PAYS DE RACAN

PLU

COMMUNE DE ST CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS (37)

Élaboration

PIÈCES AJOUTÉES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- **AVIS RECUEILLIS DANS LE CADRE DE LA PROCÉDURE DE PLU**
- **BILAN DE LA CONCERTATION**

Vu pour être annexé à l'arrêté du Président de la CC Gâtine Choisilles-Pays de Racan en date du 20 novembre 2019 portant organisation de l'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de Saint-Christophe-sur-le-Nais.

Le Président,

Antoine TRYSTRAM

urbanism
l'innovation au service de nos métiers
URBANISME / PAYSAGE / ARCHITECTURE

2

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

LA PRÉFÈTE DU DÉPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE
A

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
SERVICE URBANISME ET DÉMARCHES DE TERRITOIRES
UNITÉ PLANIFICATION ET URBANISME
Affaire suivie par julien URSELY
Tél : 02.47.70.80.47
mél : julien.ursely@indre-et-loire.gouv.fr

Monsieur le Président
Communauté de Communes Gâtine et Choisilles - Pays de Racan

TOURS, le 13 NOV. 2019

Objet : Révision du PLU / Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de Saint Christophe sur le Nais
P.J. : Avis détaillé de l'État novembre 2019

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Christophe sur le Nais a été arrêté par délibération du conseil communautaire du 10 juillet 2019. Le dossier a été reçu le 19 août 2019 à la Préfecture d'Indre-et-Loire.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées sont consultées sur ce projet et peuvent exprimer un avis. Dans ce cadre, j'ai l'honneur de vous faire part des observations formulées par mes services.

Ce projet de PLU présente un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dont les objectifs sont compatibles avec les spécificités du territoire communal et sont conformes à ceux du développement durable énoncés dans l'article L 101-2 du code de l'Urbanisme.

Concernant le développement démographique, le projet de PLU propose d'atteindre une population de 1220 habitants à l'horizon 2030 contre 1126 habitants au dernier recensement de 2016, soit une croissance annuelle de 0,7 % par an contre 1,1 % par an sur la période 1999-2010 et 0,7 % sur la période 2010-2015. Ce développement est compatible avec les préconisations du Schéma de Cohérence Territorial du Nord Ouest de la Touraine (SCOT NOT).

Ces perspectives conduisent à une production totale de 55 logements sur les dix prochaines années, localisée :

- En densification dans l'enveloppe urbaine, par comblement des dents creuses et division de terrain pour 10 logements (il a été proposé un taux de rétention de 70 %, soit 30 logements possibles).

- Au niveau de 3 secteurs d'urbanisation : « la Massicaudière Nord » (16 logements), « l'avenue Eugène Hilarion » (15 logements), « la Massicaudière sud » (12 logements) .

Les deux premiers secteurs sont ouverts à l'urbanisation immédiatement (classement 1AUh), alors que « la Massicaudière sud » est prévue en urbanisation à long terme (2AUh).

Le projet fait également état d'un potentiel de 10 constructions en zone agricole et naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour du logement, un taux de rétention de 100 % est proposé.

Le choix de « la Massicaudière sud » (2AUh) pose question. Cette zone est située dans un secteur en extension urbaine sur des secteurs peu dense, relativement éloigné du centre. De plus, le besoin de ce secteur ne semble pas avéré à l'échelle du PLU (le taux de rétention appliqué paraissant très important). Il est proposé soit de retirer ce secteur, soit de préciser le PADD en conditionnant son ouverture à la réalisation des 2 opérations classées en 1AUh.

Les deux principaux secteurs d'urbanisation («La Maussicaudière Nord » et « l'avenue Eugène Hilarion ») font l'objet d'Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) afin d'organiser les aménagements futurs . Il est notamment prévu une densité minimum de 12 logements par hectares pour ces secteurs. Cette densité est convenable pour la commune, prenant en compte les contraintes de relief et la présence potentielle de terrains sous cavés.

Cependant, les deux secteurs étant en limite avec une zone agricole, il est demandé de compléter les OAP en y intégrant un aménagement de type végétalisation sur les zones en contact sur une profondeur de 10 mètres afin de prévenir les risques de nuisances.

La zone UB du faubourg appelle un certain nombre de remarques notamment sur la partie sud de la commune. Le secteur à proximité de la chapelle Saint-Gilles ne semble pas devoir être conservé en UB mais plutôt en zone agricole (A) au vu du contexte paysager et topographique. Si ce secteur recouvrant quatre constructions existantes devait être conservé en UB, une OAP de densification doit être étudiée pour permettre une intégration paysagère, urbaine et architecturale en cohérence avec le contexte. Afin de préserver la qualité de cette entrée de village, la césure d'urbanisation existante au niveau des parcelles 802, 803… doit être maintenue.

De même, dans le secteur des Granges et des Rochettes, de grandes parcelles constructibles doivent faire l'objet d'OAP inexistantes dans le dossier, afin de garantir une bonne intégration des constructions dans ce secteur très visible dans le paysage proche et lointain (forme et taille des parcelles, front urbain, etc.), ce que ne permet pas le simple classement en UB .

Je vous informe, par ailleurs, que le Ministère de la cohésion des territoires et l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) ont ouvert officiellement le Géoportail de l'urbanisme en avril 2016. Ce site a vocation à accueillir tous les documents d'urbanisme (SCOT, PLUi, PLU, carte communale) et servitudes d'utilité publique. L'alimentation du Géoportail de l'urbanisme par les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme a été organisée par l'ordonnance n°2013-1184 du 13 décembre 2013.

Depuis le 1er janvier 2016, toutes les collectivités qui élaborent ou révisent un document d'urbanisme doivent le numériser selon le standard du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) afin de le téléverser sur le Géoportail national de l'urbanisme conformément à l'article L.133-1 du code de l'urbanisme.

En conclusion, j'émets un **avis favorable** sur votre projet, conditionné par la prise en compte des remarques ci-dessus et de celles détaillées dans l'annexe ci-jointe après l'enquête publique et avant l'approbation du PLU.

Afin d'informer la population et conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, cet avis sera joint en annexe au dossier qui sera soumis à l'enquête publique.

Enfin, je vous rappelle que les services de l'État sont à votre disposition pour toute information ou conseil complémentaire.

Corinne ORZECHOWSKI

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFETE D'INDRE-ET-LOIRE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
SERVICE URBANISME ET DÉMARCHES DE TERRITOIRES
Unité Urbanisme Planification

Élaboration du PLU de SAINT CHRISTOPHE SUR LE NAIS

Avis détaillé des services de l'État sur le projet arrêté

novembre 2019

Annexé à la lettre de Madame la Préfète d'Indre-et-Loire à M le président de la Communauté de Communes Gâtine et Choisilles-Pays de Racan

LES REMARQUES EN VUE D'AMÉLIORER LE PLU

1) Prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles
Il convient de remplacer en page 14, l'adresse internet « www.argiles » par « www.géorisques .gouv.fr ».

2) Prise en compte du risque sismique
La commune est située en zone de sismicité très faible, mais ce risque est toutefois abordé dans le rapport de présentation page 15. La réglementation parasismique applicable aux nouvelles constructions depuis janvier 2011 est par ailleurs fournie en annexe 6.1.

Il convient d'actualiser l'information en indiquant qu'un arrêté du 15 septembre 2014 modifie l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ». Cet arrêté paru au Journal Officiel du 23 septembre 2014 est applicable depuis le 24 septembre 2014.

3) Prise en compte des nuisances sonores
Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres est sommairement abordé dans le rapport de présentation : Partie 1 - L'analyse de l'état initial de l'environnement - Les pollutions et nuisances (page 17).
L'autoroute A28, seule l'infrastructure classée sur le territoire communal, ainsi que la largeur des secteurs affectés par le bruit de cette autoroute sont représentés sur une carte.

Toutefois, les constructeurs de bâtiments ayant l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur, il aurait été utile de préciser le cadre réglementaire, à savoir:
- le dispositif de classement sonore est encadré par les articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43, ainsi que l'article R.125-28 du Code de l'Environnement ;
- l'arrêté du 23 juillet 2013, qui révise l'arrêté du 30 mai 1996, précise les modalités de classement sonore et de détermination des isolements acoustiques des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

De même, bien que l'arrêté préfectoral de classement sonore soit joint en annexe et que les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'A28 soient reportés sur le document graphique 4c (conformément aux articles R. 123-13 et R. 123-14 du Code de l'Urbanisme), il aurait pu être précisé :
- que le classement sonore a été révisé le 26 janvier 2016 ;
- et que celui-ci est en ligne sur le site Internet des services de l'État d'Indre-et-Loire à l'adresse suivante : http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Bruit/

a) Directive européenne 2002/49/CE
Le rapport de présentation en partie 1 (L'analyse de l'état initial de l'environnement - Les pollutions et nuisances), il est fait mention en pages 17 et 18 des cartes de bruit stratégiques (CBS) réalisées par les services de l'État dans le cadre des 2nd et 3ème échéances de la directive européenne du bruit.

Il serait malgré tout souhaitable de compléter ce paragraphe en indiquant :
- que les services de l'État ont également réalisé un plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de 2nd échéance approuvé en 2015 ;
- qu'un PPBE État de 3ème échéance est en cours d'élaboration, celui-ci sera approuvé par arrêté préfectoral au 4ème trimestre 2019 ;
- et que tous ces documents sont également consultables à l'adresse : http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Bruit

b) Règlement
Concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, il est indiqué page 8, que la commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais est concernée par l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016 portant

révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département d'Indre-et-Loire – routes départementales et voies communales (hors Tours), or ce n'est pas le cas.
En effet, la commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département d'Indre-et-Loire - Autoroutes et route nationale.

4) Prise en compte des risques d'inondation

Le risque d'inondation par débordement de l'Escotais aurait mérité d'être cité , même si son impact est limité.

5) Prise en compte du paysage et du patrimoine

Nonobstant les remarques ci-dessous, il est à souligner que le patrimoine architectural, urbain et paysager est bien évoqué dans le diagnostic en déclinant un certain nombre des enjeux dans le PADD. Toutefois des insuffisances ou faiblesses de leur traduction dans le document d'urbanisme ne permettent pas de préserver la grande qualité patrimoniale de Saint-Christophe sur le Nais.

a) Le paysage : préservation et mise en valeur des vues remarquables, amélioration des paysages dégradés

Les abords et cônes de vue sur le patrimoine remarquable de la commune, ainsi que les espaces de « grande sensibilité paysagère liée à la topographie », analysés dans le diagnostic, sont traduits par un classement en zone N du règlement. **Ces cônes de vue devraient également être transcrits sur le document graphique**. Des coupes paysagères, en compléments des illustrations du diagnostic, auraient également pu être exploitées pour mieux appréhender la topographie très particulière de la commune et améliorer la compréhension des vues. Pour répondre aux enjeux de préservation et mise en valeur des vues, un zonage indicé aurait pu être mis en œuvre.

Or, la traduction réglementaire de la zone N (répétée pour la zone A), en l'état, ne répond pas complètement à cette volonté de préservation des vues. Par exemple :

- pour cette zone, la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère devrait présenter des règles plus qualitatives, se rapprochant de celles de la zone UA.
- la hauteur et toiture des constructions à usage forestier n'est pas réglementée (page 67). Or, pouvant s'agir de volumes imposants type « hangar » et considérant qu'il s'agit d'un secteur sensible (cône de vue), des règles devraient être édictées pour leur bonne intégration (volumétrie, toiture à pentes, hauteur). En outre, les couleurs devraient permettre d'être proches des couleurs de l'environnement dans lequel le bâtiment s'insère (gris moyens colorés de beige, brun, vert, jaune ; des bruns moyens ; des verts bruns, verts gris moyen. Les couleurs trop claires (blanc, blanc cassé, gris clair, gris bleu…) ou trop foncées (gris anthracite, gris noir, brun noir…) devraient être interdites.
- Les prescriptions pour les panneaux solaires ne semblent pas spécifiquement adaptées à ce secteur sensible (cônes de vue et visibilité depuis l'espace public). Pour les grands bâtiments, le règlement doit imposer que les panneaux recouvrent l'entièreté d'un pan de toiture, ou tout au moins allant de rive en rive, entièrement sombres sur l'ensemble de leur surface. Pour les autres constructions, les panneaux solaires devraient obligatoirement être installés sur une toiture annexe ou sur un élément architectural distinct existant ou à créer (marquise, pergola à toit pentu, brise-soleil, versant entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin…) et ne pas être visibles de l'espace public.
- l'autorisation d'implanter une piscine pourrait être complétée par une prescription sur la couleur du liner, permettant de se fondre dans le paysage : ton gris ou grège. Les systèmes de recouvrement des piscines devront être de teinte gris moyen et les structures d'abris de teinte sombre.
- Pour les toitures, la règle permettant un « matériau d'aspect strictement identique aux matériaux précités » doit être supprimée. Cette formulation permet la mise en œuvre de matériaux d'imitation.

De manière générale, les matériaux d'imitation sont peu qualitatifs, peu pérennes, souvent non recyclables. Ils devraient être proscrits. Afin de favoriser les matériaux biosourcés et durables,

- les matériaux peu durables, comme le PVC et les ardoises artificielles doivent être interdits,
- les menuiseries sur le bâti antérieur à 1950 doivent être redécoupées et en bois peint, au moins en zone UA.

Les matériaux traditionnels et durables (enduit, pierre naturelle, ardoise, tuiles, bois), voire zinc et aluminium (sous certaines conditions) doivent seuls êtres autorisés.

Pour garantir leur réelle préservation, les arbres protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne devraient pouvoir être abattus que pour des raisons sanitaires dûment justifiées (sur présentation d'un rapport d'expert indépendant). Les tailles ou élagages devraient être interdits et devrait être instaurée une zone de protection autour de l'arbre, sur un volume souterrain équivalent au houppier, pour protéger le système racinaire de tous risque de dégradation. Seuls 5 arbres ont été repérés comme « remarquables » sur la commune. Dans le centre ancien aucun arbre remarquable n'a été repéré. Pourtant, comme il est précisé page 10 des justifications, « les végétaux les plus marquants du tissu urbain » devraient être protégés. **En conséquence, les arbres remarquables du centre ancien devraient l'être.**

La prise en compte des transitions paysagères des entrées du village se traduit par des protections au titre de l'article L151-23 ou par la mise en place de trame de « plantation à réaliser » (par exemple à l'arrière de la zone pavillonnaire au nord-ouest du bourg en jonction directe avec l'espace agricole, D72). Il est difficile de comprendre à quel fond s'applique la prescription lorsque le symbole linéaire qui la représente coïncide avec une limite parcellaire. Cette trame a été choisie afin « d'inciter les propriétaires à planter une haie arbustive dans l'optique d'améliorer l'intégration des bâtiments dans le paysage » ou « aux secteurs situés dans le domaine public car c'est une volonté de la commune de travailler à l'intégration de cet espace ». Si cette orientation est louable et pertinente, sa concrétisation est limitée. **Elle devrait être traduite par des prescriptions plus fortes** (EBC, emplacements réservés, OAP « entrées de ville »).

Afin d'améliorer la vue vers le village depuis l'est, et pour une meilleure intégration du bâti existant ou à venir, un linéaire de « plantations à réaliser » -haies d'arbustes- (voire un emplacement réservé ou EBC) aurait également pu être reporté à l'avant des constructions bordant la rue de la Souricière (Les Rondeaux), d'autant que la zone UB autorise encore quelques constructions (exemple parcelles 1385, 1386, 752...). Le linéaire de haies au sud de la coopérative a bien été identifié. Toutefois, un linéaire de « plantation à réaliser » devrait figurer sur la partie ouest longeant la RD6 afin de préserver un espace de haies qui pourrait remplacer la haie existante qui, sauf erreur, semble être une haie monospécifique de thuyas (malades ?), essence à proscrire et qui devra être remplacée ultérieurement par une autre haie d'essences locales variées. Les essences de haies monospécifiques proposées dans le règlement concernent les charmes et les châtaigniers. Des haies monospécifiques de châtaigniers, sauf erreur, ne semblent pas correspondre à un type local de haie. Cette essence conviendrait mieux dans un type de haie mélangée à d'autres essences locales. Il pourrait être également précisé que la taille des haies « au carré » devrait être évitée. Les essences locales doivent être prescrites (en remplacement du terme « à privilégier »).

L'intégration paysagère des secteurs UY (activités économiques) est insuffisante, notamment dans le cadre des secteurs déjà urbanisés. Par exemple le long de la RD454 où aucun dispositif d'intégration paysagère ne figure sur le règlement graphique (EBC). Dans le cas des grands bâtiments et étant donné l'importance et l'impact des volumes dans le paysage, des règles devraient être édictées dans l'objectif de permettre une intégration qualitative : par exemple, les hauteurs, les teintes autorisées à mieux préciser (tenant compte des couleurs de l'environnement dans lequel les bâtiments s'insèrent) et en interdisant les couleurs trop claires (blanc, blanc cassé, gris clair, gris bleu...) ou trop foncées (gris anthracite, gris noir, brun noir...). L'autorisation du bardage bois pour ce type de bâtiment devrait être énoncée, en s'attachant à ce que le bois reste naturel ou pré-grisé avec une pose verticale.

b) Maîtrise de l'étalement urbain

Dans le secteur des Granges et des Rochettes, de grandes parcelles constructibles (sauf erreur, aujourd'hui cultivées pour certaines) auraient dû faire l'objet d'OAP afin de garantir une bonne intégration

des constructions dans ce secteur très visible dans le paysage proche et lointain. Le règlement de la zone UB ne permet pas de satisfaire à cette exigence de qualité urbaine et architecturale en permettant de l'extension de l'urbanisation selon un mode ne tenant pas compte des qualités recherchées (forme et taille des parcelles, front urbain, etc.)

Par ailleurs, une OAP sur le traitement des zones urbaines lâches (UB), avec des schémas et croquis de principe montrant les capacités de densification des terrains, et les formes urbaines restructurées et améliorées qui pourraient en découler (tenant compte de la hiérarchie des voies, de la limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.), serait à réaliser pour permettre une densification adaptée.

À l'ouest de l'OAP « La Massicaudière nord » le secteur actuellement libre de toute construction est intégré à la zone UB. **Ou ce secteur devrait être extrait de la zone UB, ou il devrait être intégré à l'OAP, même si « une habitation » est en cours de construction (cf. justification page 22)**, cette remarque demeure pour les terrains adjacents. Il est regrettable d'être « obligé » de n'avoir qu'un seul accès pour desservir cette future zone d'habitation.

Les deux OAP « la Massicaudière » et « avenue Eugène-Hilarion » présentent des organisations viaires (en « raquettes ») et des accroches d'implantations qui ne prennent pas suffisamment exemple sur le tissu ancien. L'argument d'un moindre coût de terrassement ne peut justifier de s'affranchir du respect du contexte urbain et architectural. Cette dérogation doit donc être supprimée. **Une urbanisation selon le modèle de la rue du Te-Deum qui correspond à une topographie similaire pourrait être utilisée**. Une diversité des implantations serait déterminée par le réseau viaire (accroche bâtie sur au moins une limite parcellaire), tout en conservant une certaine orthogonalité des faîtes entre eux.

En outre, le règlement des secteurs 1AUh (cf. infra : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) n'offrent pas les garanties d'une intégration réussie dans un paysage où les vues sont très marquées (notamment l'OAP de l'avenue Eugène-Hilarion, vers le village et le coteau opposé).

Il n'est par ailleurs pas possible de comparer la densité proposée à celle du tissu urbain ancien qui devrait servir de référence. **Le diagnostic devrait être amendé de cette donnée clé. L'objectif est de structurer le tissu urbain selon un gradient de densité régulier.**

Pour satisfaire aux exigences de limitation de l'imperméabilisation des sols et de respect du paysage urbain, une attention particulière doit être portée à l'emprise des voies et à leur hiérarchie. Il conviendrait de préciser à quoi correspond la largeur maximale de voie autorisée par le règlement (espace de circulation des véhicules ou emprise totale de voie comprenant les accotements piétons ?).

6) Qualité urbaine, qualité patrimoniale et diversité architecturale

Il conviendrait en premier lieu d'exiger que les constructions nouvelles et les extensions prennent modèle sur le bâti ancien de la commune (en termes d'implantation, de volumétrie, de composition de façade et de matériaux). La description de ces paramètres caractéristiques du bâti ancien, faisant référence, devraient être mieux traduits dans le règlement.

Le recours à l'article L111-17-2° du code de l'urbanisme n'a pas été mis en œuvre malgré l'importance donnée à la préservation du caractère patrimonial urbain et architectural de la commune et qui correspond à plusieurs objectifs du PADD. Ainsi, l'article L111-16 s'applique sur tout le territoire non couvert par un périmètre de protection d'un monument historique, puisqu'aucun zonage spécifique permettant d'interdire ou d'améliorer l'insertion d'un certain nombre de dispositifs liés aux performances environnementales et énergétiques n'a été mis en place en dehors de ces périmètres. Pourtant la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines, aurait dû également être recherchée avec le recours à cette possibilité du code de l'urbanisme. Par exemple, les toitures-terrasse que l'article L111-16 autoriserait, est un dispositif étranger à l'architecture locale, qui déstructure les formes urbaines et nuit fortement à l'intégrité architecturale, urbaine et paysagère.

Pour les édifices ou ensemble bâti repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, et afin de respecter les caractéristiques d'origine tel que la légende le précise (page 12), le terme « aspects des matériaux » devrait être remplacé par « matériaux ». En effet, les travaux portant sur les édifices anciens doivent se faire dans le respect de leur intégrité, en respectant les dispositions d'origine (composition et

matériaux). La légende doit également être complétée : « le petit patrimoine et les ensembles bâtis identifiés… »

Les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme peuvent recevoir des abris de jardin. Judicieusement autorisés uniquement en bois (de teinte foncée ou naturel non peint), une précision sur la pose verticale du bardage pourrait parfaire la qualité souhaitée.

Les parcs, bois, jardins et aménagements paysagers protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme ne devraient pas autoriser des travaux d'imperméabilisation du sol (voir règlement page 13). La trame, sauf erreur, est suffisamment éloignée du bâti pour permettre de réaliser des extensions mesurées et des constructions type abri de jardin, garage… en dehors de ces espaces.

De plus, le PLU doit inciter à préserver la perméabilité des sols, par exemple pour les créations d'accès, les cheminements et surfaces de stationnement à l'intérieur des parcelles (matériaux perméables de type stabilisé, grave calcaire, gravillons calcaires, mélange terre-pierre engazonné, etc.). Certains îlots du centre bourg, en zone UA, ne sont pas repérés par cette trame (L151-19 ou 151-23 du code de l'urbanisme), alors qu'ils conservent des caractéristiques urbaines identiques à celles qui le sont.

De façon générale, l'analyse devrait permettre de délimiter graphiquement d'autres espaces de jardins, voire d'arbres remarquables, qui forment avec le bâti l'identité de la commune : par exemple, les deux places plantées d'arbres à proximité de l'église ne sont pas repérées par cette trame alors qu'elles participent au cadre de vie qualitatif et arboré des habitants.

- Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Afin de prendre en compte le cas de voies biaises ou courbes par rapport aux limites parcellaires, il pourrait être ajouté qu'un alignement pourra être considéré dès lors qu'un angle de construction (point d'accroche) est sur l'alignement.

Sauf si elle correspond à une disposition spécifique à Saint-Christophe, la règle alternative sur « le dernier niveau de la construction s'il est conçu en attique » devrait être supprimée.

- Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

La règle portant sur l'implantation sur une seule limite séparative mériterait d'être également illustrée par un schéma, notamment pour permettre au lecteur de mieux comprendre la notion de continuité sur rue.

La dernière phrase page 23 mériterait aussi d'être précisée sur la notion de retrait de 2 m (de la limite latérale opposée ?). Une illustration pourrait accompagner cette prescription.

Sauf si elle correspond à une disposition spécifique à Saint-Christophe, la règle alternative d'implantation hors limites séparatives pour les constructions d'une hauteur minimale de 3 niveaux ne semble pas judicieuse. En outre, la règle alternative à l'obligation d'implantation en limite séparative, « en raison de la présence de cavités … pour une construction nouvelle ou une extension » devrait être indiquée comme exceptionnelle (selon le contexte, pour ne pas introduire cette possibilité sur l'ensemble des terrains intégrés dans l'OAP « terrain potentiellement sous-cavé »).

- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les schémas fournis ne présentent pas certains types d'implantation pourtant très présents sur la commune. Par exemple, les maisons en gouttereau sur rue et faîte parallèle à la pente de la rue du Te-Deum. **Il conviendrait de compléter le règlement avec ces cas qui démontrent une adaptation de la construction à la topographie du terrain.**

Il pourrait être précisé dans le cas de « projets faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant … », qu'ils s'attacheront à proposer une réinterprétation contemporaine des paramètres architecturaux caractéristiques des constructions locales, et non des projets sans référence avec les paramètres du contexte. Ainsi la règle sur les toitures ne devrait pas permettre de déroger à la toiture à pente pour des « projets de style architectural contemporain », ni « pour les annexes non accolées à la construction principale » comme il est écrit dans le règlement. Cette dernière dérogation pour les annexes pourrait être autorisée uniquement quand elles sont enchâssées entre deux volumes couverts.

On peut d'ailleurs s'interroger sur la portée effective de la règle sur les toitures à pente, dans la mesure où il peut être dérogé à celle-ci très facilement au motif d'un « style architectural contemporain », à la seule réserve de la vérification d'une harmonie difficilement applicable.

Le dispositif réglementaire doit permettre d'atteindre l'intention de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère déclinée dans le PADD. Il doit autoriser le respect des reliefs, permettre de préciser des règles d'organisation et d'implantation du bâti en cohérence avec cette qualité, l'emploi de matériaux de constructions et de choix de couleur et texture des façades et des menuiseries également en cohérence, la mise en œuvre de clôtures (murs de pierre anciens) adapté à l'esprit des lieux, etc.

L'importance des règles sur les matériaux et les couleurs est majeure dans le contexte paysager et architecturale de Saint-Christophe (voir diagnostic). C'est pourquoi il est nécessaire d'améliorer quelques prescriptions. De manière générale, les matériaux d'imitation participent à l'appauvrissement architectural et à la banalisation du paysage rural. Ils sont peu satisfaisants esthétiquement parlant, peu pérennes, souvent non recyclables, voire nocifs pour l'environnement et la santé. C'est pourquoi ils devraient être proscrits. Il serait donc légitime de prévoir que les matériaux de constructions visibles extérieurement soient naturels (ardoise, tuile, bardage bois, enduit à la chaux, etc.) et que le plastique soit proscrit. Le règlement doit être rectifié en ce sens.

La distinction des règles entre le bâti neuf et existant (voire ancien) devrait être plus nette, par exemple sur les menuiseries.

Pour le bâti traditionnel, les enduits doivent être réalisés, sur des supports traditionnels (moellons), au mortier de chaux avec un sable de teinte locale de granulométrie variée, de finition brossée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels, colorés par les sables locaux (Loir, Cher, Vienne). Les menuiseries anciennes devront être conservées, restaurées ou refaites à l'identique (avec possibilité de double vitrage). Les menuiseries seront en bois peintes dans une teinte locale, cohérente avec l'époque de construction et la typologie du bâti. Le beige, le blanc même cassé, le noir, le gris anthracite, le bleu-gris foncé, le vert vif, les couleurs vives en général et le ton bois doivent être proscrits. Les lucarnes ajoutées à des bâtiments anciens devront être d'un modèle traditionnel local, en respectant la composition de la façade existante.

Pour les constructions neuves, les enduits auront une teinte et un aspect proche des teintes du bâti ancien environnant, avec une finition de l'enduit talochée ou brossée. Les menuiseries doivent être réalisées en bois ou en métal, et peintes dans une teinte plus soutenue que celle de la façade, en gris coloré, par exemple. Le beige, le blanc même cassé, le noir, le gris anthracite, le bleu-gris foncé, le vert vif, le rouge, les couleurs vives en général et le ton bois doivent être proscrits.

Les bardages bois devraient dans toutes les zones être posés verticalement. Ils pourraient également être pré-grisé ou chaulé ou teinté au brou de noix.

Pour les clôtures, il conviendrait de préciser que le treillis soudé est interdit en dehors des zones d'activité artisanale ou industrielle. Le grillage plastifié devrait être proscrit. Dans les clôtures légères, la ganivelle ou les échalas de châtaigniers pourraient être proposés et les dispositifs en plastique proscrits y compris pour les portails. Les portails devraient être de forme simple et une largeur maximale devrait être prescrite (3,50 m). Pour les haies mélangées, les essences rustiques devraient être locales (charme, hêtre, chêne, érable champêtre, noisetier, aubépine, églantier, aulne, orme, viorne, fusain d'Europe, troène, lilas, épine noire…)

Des règles plus fines auraient pu être proposées pour inciter à préserver la perméabilité des sols, par exemple pour les cheminements et surfaces de stationnement à l'intérieur des parcelles à réaliser dans des matériaux perméables de type stabilisé, grave calcaire, gravillons calcaires, mélange terre-pierre engazonné, etc.

- Bâtiments pouvant changer de destination

le règlement écrit précise à partir de la page 79 les bâtiments identifiés en secteur A et N pouvant changer de destination. Il est nécessaire d'inclure les photos des bâtiments manquants.

- Servitudes d'utilité publique

Il est rappelé que la représentation des servitudes des espaces protégés est consultable sur l'Atlas des

patrimoines (http://atlas.patrimoines.culture.fr/). Les couches « shape » sont également téléchargeables sur ce géoportail, permettant la récupération des données spatiales.

7) Prise en compte de l'autoroute

Il est demandé de préciser le règlement de la zone A (secteur traversé par l'A28), en mentionnant l'autorisation accordée pour « les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit à l'exploitation de l'autoroute A28 ».

De même, il convient d'ajouter la phrase suivante pour les dérogations à certains articles du règlement : « Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A28 » .

Il est enfin demandé de compléter le règlement en prenant en compte la spécificité des clôtures autoroutières défensives jouant un rôle de protection. Il est proposé d'y ajouter une dérogation pour ces clôtures spécifiques.

8) Géoportail

Vous trouverez toutes les informations relatives au Géoportail sur le site internet départemental de l'État :

http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme-et-habitat/Planification-territoriale/Geoportail-de-l-urbanisme

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
INDRE-ET-LOIRE

Le Président

Monsieur le Président
Communauté de Communes Gâtines et Choisilles - Pays de Racan
Le Chêne Baudet
37360 Saint-Antoine-du-Rocher

Chambray-lès-Tours, le 21 octobre 2019

Objet
Avis sur arrêt de projet PLU de la commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais

Référence
N/Réf. : HF NB 19068

Dossier suivi par
Nelly BUCHERON
Pôle TERRITOIRES
Tél. 02 47 48 37 77
nelly.bucheron@cda37.fr

Copie courrier
Mme le Maire de Saint-Christophe-sur-le-Nais

Monsieur le Président, cher Antoine

Vous m'avez adressé, pour avis, les documents relatifs au projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais.

L'examen attentif des différentes pièces de ce dossier reçues dans mes services le 09 août 2019, m'amène aux remarques ci-après.

Ce projet de P.L.U. prévoit d'atteindre une population d'environ 1220 habitants à l'horizon 2030, ce qui correspond à une augmentation d'environ 94 habitants par rapport à 2016.

Pour atteindre cet objectif, la commune estime avoir un besoin de 55 nouveaux logements soit une moyenne de 5,5 logements par an. Les densités brutes envisagées sont d'environ 12 logements par hectare sur les secteurs à urbaniser. La taille des ménages est estimée passer de 2,4 en 2016 à 1,7 en 2030.

Pour répondre à ces objectifs, il est envisagé 10 logements en densification du tissu urbain et 43 logements en secteurs à urbaniser (2 zones 1AU, environ 31 logements soit 2,6 ha et 1 zone 2AU, environ 12 logements soit 1,5 ha).

Il est repéré 14 bâtiments potentiels pour des changements de destination possibles en zones agricoles A ou naturelles et forestières N. Toutefois, ces évolutions étant très incertaines, elles ne sont pas prises en compte dans la production de logements.

Concernant le règlement graphique, plusieurs STECAL (Ne, Nl, Nlc Np ou Ny) sont prévus et adaptés aux besoins existants ou à venir.

Vous avez souhaité protéger certains boisements avec une trame « Espaces Boisés Classés » (EBC). Cette protection est à utiliser avec parcimonie et à réserver à des boisements exceptionnels par leur qualité, leur rôle ou leur implantation.

Siège Social
38 rue Augustin Fresnel
BP 50139
37171 CHAMBRAY-LES-TOURS CEDEX
Tél : 02 47 48 37 37
Fax : 02 47 48 17 36
Email : accueil@cda37.fr

Sur les boisements pour lesquels la protection est justifiée, il sera nécessaire d'en extraire tous les cheminements. Un retrait de la trame est également fortement conseillé le long des espaces cultivés, des cours d'eau et des chemins et voiries afin de permettre leur entretien sans contrainte administrative forte et autorisation de la collectivité pour intervenir sur ces espaces

Afin de préserver le foncier et la vocation des différents secteurs, la lecture du règlement écrit m'amène aux remarques suivantes :

- Titre 1 Dispositions communes (p.9) : il conviendra de préciser que le régime déclaratif institué sur la commune pour les clôtures ne concerne pas les clôtures agricoles ou forestières.
- Titre 1 Réseaux divers (p.20) : l'obligation d'enfouissement des réseaux divers et des branchements est adaptée aux zones U et AU ainsi qu'aux espaces privés dans toutes les zones mais pas judicieux pour tous les réseaux nécessaires sur les espaces publics en zones A et N.
- Zone UA - Ouvertures, Châssis de toit (p. 27 et 28) : les bâtiments agricoles devront être clairement exclus des règles.
- Zone A – Article A2 - Constructions autorisées soumises à conditions particulières (p.54, 55 et 56) : la *« compatibilité avec le caractère agricole de la zone »* et le fait de *« ne pas entraver l'activité agricole existante »* devraient figurer pour toutes les constructions, installations et équipements autorisés sous conditions, soit par exemple en entête de l'article A2.
- Zone A – Article A4 – Hauteur (p.56) : il sera précisé que les bâtiments nécessaires aux CUMA ne sont pas concernés par la limitation de hauteur.
- Zone A – Article A6 – Espaces libres et plantation (p.63) : certains stockages volumineux liés à l'activité agricole ne peuvent être complètement dissimulés par rapport à l'espace public (matériel, paillers, aires d'ensilage, etc.). Il conviendra de le prendre en compte dans la formulation de cet article.
- Zone N - Article N2 - Constructions autorisées soumises à conditions particulières (p.65, 66 et 67) : la *« compatibilité avec le caractère agricole naturel et forestier de la zone »* et le fait de *« ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière existante »* devraient figurer pour toutes les constructions, installations et équipements autorisés sous conditions, soit par exemple en entête de l'article N2.
- Zone N - Article N2 - Constructions autorisées soumises à conditions particulières (p.66) : les affouillements exhaussements devront être autorisés pour les constructions, équipements et installations nécessaires à l'exploitation forestière. De plus, la zone naturelle étant souvent utilisée par l'agriculture, les affouillements exhaussements nécessaires à l'activité agricole sont à autoriser en zone N.

Chambre d'Agriculture
Indre et Loire
38 rue Augustin Fresnel
BP 50139
37171 CHAMBRAY-LES-TOURS CEDEX
Tél : 02 47 48 37 37
Fax : 02 47 48 17 36
Email : accueil@cda37.fr

- Zone N – Articles N4 et N5 (p.67 et suivantes) : les règles devront être adaptées aux caractéristiques des constructions, installations ou équipements nécessaires à l'activité forestière autorisés dans la zone, les constructions agricoles étant à priori non autorisées.
- Zone N – Article N6 – Espaces libres et plantation (p.73) : certains stockages volumineux liés à l'activité agricole ou à l'activité forestière ne peuvent être complètement dissimulés par rapport à l'espace public (matériel, paillers, plateformes de stockage de bois, etc.). Il conviendra de le prendre en compte dans la formulation de cet article.

Ce dossier fait apparaitre un travail sérieux pour aboutir au projet proposé, dossier pour lequel quelques adaptations paraissent nécessaires afin de répondre à la volonté des élus de pérenniser et permettre le développement de l'agriculture sur le territoire (cf. orientations du PADD).

Sous condition de la prise en compte des remarques précitées, en particulier pour le règlement écrit, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur l'arrêt de projet du PLU de la commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais.

Conformément aux dispositions règlementaires du Code de l'Urbanisme, cet avis sera joint en annexe au dossier soumis à enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Bien à toi

CHAMBRE D'AGRICULTURE d'Indre-et-Loire

Henry FREMONT

Chambre d'Agriculture
Indre et Loire
38 rue Augustin Fresnel
BP 50139
37171 CHAMBRAY-LES-TOURS CEDEX
Tél : 02 47 48 37 37
Fax : 02 47 48 17 36
Email : accueil@cda37.fr

Chambre de Métiers et de l'Artisanat
INDRE-ET-LOIRE

COMMUNAUTE DE COMMUNES GATINE CHOISILLES
Le Chêne Baudet
37360 SAINT ANTOINE DU ROCHER

Tours, le 12 août 2019

Objet : Elaboration du PLU de la commune de Saint Christophe sur le Nais

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis le 12 août 2019 les délibérations du Conseil Communautaire en date du 10 juillet 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Christophe sur le Nais ainsi que le dossier d'arrêt de projet.

Conformément aux articles L 132-7, L 132-9 et L 153-40 du Code de l'Urbanisme, nous accusons réception du dossier et nous vous informons que ce projet n'appelle aucune remarque de notre part.

Nous vous prions d'agréer Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président de la Chambre de Métiers
et de l'Artisanat d'Indre et Loire,
Le Président de la Chambre Régionale des
Métiers et de l'Artisanat Centre-Val de Loire,

Gérard BOBIER

Région Centre-Val de Loire

DAT
Références : JF/19.632

C.C. Gatin . Choisilles
12 AOUT 2019
Pays de Racan

Monsieur Antoine TRYSTRAM
Président de la Communauté de
Communes de Gâtines et Choisilles -
Pays de Racan
Le Chêne Baudet
37360 SAINT ANTOINE DU ROCHER

Orléans, le - 9 AOUT 2019

Monsieur le Président,

Vous avez adressé au Conseil régional pour observations, en application des textes en vigueur, le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la commune de **Saint Christophe-sur-le-Nais**.

Je vous informe que la Région n'a pas d'observation particulière à apporter à votre projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil régional
Et par délégation,
Le Directeur Général Délégué
Mobilités et Territoires Durables

Eric MARTIN

CONSEIL REGIONAL DU CENTRE-VAL DE LOIRE
9, RUE SAINT-PIERRE LENTIN – CS 94117 - 45041 ORLEANS CEDEX 1
Tél : 02 38 70 30 30 – Fax : 02 38 70 31 18 - www.regioncentre-valdeloire.fr

INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

La Directrice

Dossier suivi par : Lilian GIBOUREAU

Tél. : 02 47206714
Mail : l.giboureau@inao.gouv.fr

N/Réf : PLU/LG/30092019
V/Réf : Courrier du 5 aout 2019

Objet : projet PLU arrêté pour avis

C.C. Gâtine et Choisilles
07 OCT. 2019
Pays de Racan

Communauté de Communes Gâtine
Choisilles Pays de Racan
Monsieur le Président
Le Chêne Baudet
37360 SAINT ANTOINE DU ROCHER

Tours, le 30 septembre 2019

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 5 aout 2019, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de PLU arrêté sur la commune de Saint Christophe sur le Nais.

La commune de Saint Christophe sur le Nais est incluse dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Protégée « Coteaux du Loir » et « Sainte-Maure de Touraine » et dans l'aire de production des Indications d'Origine Protégée « Val de Loire », « Rillettes de Tours », « Porc de le Sarthe », « Bœuf du Maine », « Œuf de Loué », « Volailles de Loué » et « Volailles du maine ».

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler à l'encontre de ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et les IGP concernées.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la directrice de l'INAO,
Et par délégation,
Rémi PROUST

Copie DDT 37

INAO - Délégation Territoriale Val de Loire
SITE DE TOURS
12 place Anatole France
37000 TOURS
TEL : 02 47 20 58 38 / TELECOPIE : 02 47 20 92 72
www.inao.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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

Tours, le 17 octobre 2019

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

Séance du 10 octobre 2019

I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER D'ÉLABORATION 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 la Communauté de Communes de Gâtine et Choisille – Pays de Racan

1-2 – Adresse du pétitionnaire : Communauté de Communes
Le Chêne Baudet
37360 Saint-Antoine-du-Rocher

1-3 – Référence du dossier : Projet de PLU arrêté de Saint-Christophe-sur-le-Nais

1-4 – Objet du dossier : Élaboration du PLU de Saint-Christophe-sur-le-Nais

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, du code de l'urbanisme

III – ÉTAIENT PRÉSENTS :

Membres avec voix délibérative :

Membres avec voix délibératives :
- Monsieur Damien LAMOTTE, Directeur Départemental des Territoire d'Indre-et-Loire, 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 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 Julien PRÉSENT, 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 Daniel BORDIER, représentant le Président de la Coordination Rurale 37
- Madame Colette JOURDANNE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Monsieur Adrien BERNARD, 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 le Président du Conseil Tours Métropole Val de Loire
- Monsieur Jacques THIBAULT, représentant le porte parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Gaby BARILLET, représentant le Président des Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire
- Monsieur Daniel LANGÉ, représentant le Président du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle

Pouvoirs :
- 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 Joël BOISARD, Co-Président de Terres de Liens a donné son pouvoir à Monsieur Jacques THIBAULT, représentant le porte parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Lilian GIBOUREAU, représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité a donné son pouvoir au représentant du Directeur de la Direction Départementale des Territoire d'Indre-et-Loire (Thierry TRETON)
- 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 (Franck MALLET)

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

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir 94 habitants supplémentaires d'ici 10 ans soit 1 220 à l'horizon 2030 du PLU pour 1 126 en 2016, soit un taux d'évolution annuel de + 0,7 % par an contre + 1,1 % par an sur la période 1999 et 2010 et + 0,7 % entre 2010 et 2015,
- Considérant que la taille des ménages à l'horizon du PLU serait, selon une estimation, de 1,7 personne par logement contre 2,4 en 2016,
- Considérant que la démarche de la commune vise à réaliser environ 53 logements, soit 5,5 logements par an contre environ 4 logts par an entre 1990 et 2018,
- Considérant que le projet prévoit la réalisation des logements selon la répartition suivante :
    - 25 logements par densification dans l'enveloppe urbanisée soit 47 %
    - 28 logements par extension soit 53 %
- Considérant que 14 changements de destination de bâti existant ont été identifiés en zones A et N du PLU et qu'ils ne rentrent pas dans le calcul de production global,
- Considérant que le projet prévoit un taux de rétention de 70 % pour les projets de densification dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg,
- Considérant que la commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais se situe dans le périmètre du SCoT du Nord Ouest de la Touraine approuvé en 2009 et qu'aucune densité minimale pour les programmes de logements n'a été fixée,
- Considérant que le projet a classé tous les écarts et les hameaux du territoire en zones A et N du PLU,
- Considérant qu'aucun changement de destination n'a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme sur les 10 dernières années,
- Considérant que les 2 zones à urbaniser à court terme dites "1AUh" à vocation d'habitat comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation dont la densité est fixée à 12 logts/ha,
- Considérant que le projet prévoit une zone d'urbanisation à long terme dite "2AUh" de 1,5 ha pour la réalisation de 12 logements en extension linéaire le long de la voirie en partie Sud du centre-bourg,
- Considérant que le projet comporte des STECAL(s) en zones agricole, naturelle et forestière suivants :
    - Av "protection secteur AOC Coteaux de Loire" pour 55,3 ha
    - Ne "équipements publics" pour 0,9 ha
    - Nl "espace naturel de loisirs" pour 2,7 ha
    - Nlc "air de camping-car" pour 0,8 ha
    - Np "protection du bâti patrimonial" en secteur diffus pour 3,3 ha
    - Ny "activité artisanale" pour 0,7 ha
- Considérant que les STECAL n'autorisent pas les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N des extensions de 40%, soit 40 m² pour les habitations existantes de moins de 100 m² et limitée à 100 m² pour les habitations existantes de plus de 100 m²,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N les annexes de 40 m² pour les constructions à usage d'habitation et une implantation à 30 mètres maximum de l'habitation existante,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N les abris de jardin limités à 15 m² sans préciser de distance d'implantation.

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 de s'interroger sur la pertinence de la zone 2AUh compte tenu, d'une part, du taux de rétention de 70 % appliqué aux projets de densification, et d'autre part, de la non prise en compte du potentiel des logements issus de changements de destination en zones A et N.
Par ailleurs, les zones à urbaniser devront inclurent sur les franges avec les espaces agricoles un aménagement de type végétalisation sur une profondeur de 10 mètres afin de limiter les risques de nuisances entre les différents usages des zones du PLU.

2) Le projet recueille 17 votes favorables et 1 abstention 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.

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 à la condition de préciser la distance d'implantation des abris de jardin qui ne devra pas excéder 20 mètres par rapport au bâtiment d'habitation existant.

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

Signé

Damien LAMOTTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TOURAINE
LE DÉPARTEMENT

Tours, le 08 OCT. 2019

MISSION AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET INGENIERIE

Communauté de communes Gâtine et Choisilles – Pays de Racan
Monsieur Antoine TRYSTRAM
Président
LE CHENE BAUDET
37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

C.C. Gatine et Choisilles
14 NOV. 2019
Pays de Racan

Objet : Avis du Conseil départemental d'Indre-et-Loire sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais.

Monsieur le Président,

Par courrier reçu en date du 9 août 2019, vous sollicitez l'avis du Conseil départemental, sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Christophe-sur-le-Nais, qui a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 10 juillet 2019.

Après avoir pris connaissance du dossier, **le Conseil départemental émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais, avec quelques observations à prendre en compte.**

- Orientation d'aménagement et de Programmation :

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones présentées dans les OAP du dossier nécessite parfois des aménagements de certaines intersections avec des routes départementales. Je vous invite à vous rapprocher systématiquement du STA du Nord-Ouest - Langeais afin de vérifier la faisabilité et la sécurité des aménagements nécessaires à l'accès des nouvelles zones à urbaniser prévues dans le PLU.

- Accueil petite enfance :

L'accès aux modes d'accueil du jeune enfant est une préoccupation principale des familles. Le Conseil Départemental participe à l'élaboration et la mise en œuvre du Schéma Départemental des Services aux Familles (SDSF) porté par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF).
Il convient de rappeler que ce schéma constitue un levier de développement concerté de l'offre d'accueil des jeunes enfants et des services aux parents.
Dans ce cadre, les collectivités engagées dans des démarches d'élaboration ou de révision de leur document de planification urbaine peuvent s'appuyer sur ce document et son

N.Réf : 2019-0127
Corr :N. RAVRAT - Tel : 0247314747- Mail : nravrat@departement-touraine.fr

C.C. Gâtine et Chatellerais
14 NOV. 2019
Pays de Racan

diagnostic. Cet état des lieux permet d'identifier les enjeux et les besoins pour le territoire, en matière de structure d'accueil de la petite enfance et d'accompagnement à la parentalité.

Il permet d'identifier les enjeux et les besoins pour le territoire, en matière de structure d'accueil de la petite enfance et d'accompagnement à la parentalité.

- Habitat

La Communauté de communes n'est pas dotée de PLH dans la mesure où elle n'en a pas l'obligation.

A titre d'information vous trouverez un point sur l'état de la demande locative sociale à l'échelle de la Communauté de communes, bilan 2018 :

- 127 demandes de logement social
- Constat d'une tension sur les petits logements T1 et T2, dans le détail ces informations figurent dans le tableau joint en annexe.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma sincère considération.

Le Président
du Conseil départemental d'Indre-et-Loire,

Jean-Gérard PAUMIER

C.C. Gatine et Choisilles
14 NOV. 2019
Pays de Racan

TOURAINE
LE DÉPARTEMENT

Annexe
PLU de Saint-Christophe-sur-le-Nais _ Avis du Conseil départemental

Répartition des petits logements T1 et T2 à l'échelle de la Communauté de communes

Demandes					Attributions					Parc social existant (RPLS 2018)				
Chambre + T1	T2	T3	T4	T5 ou plus	Chambre + T1	T2	T3	T4	T5 ou plus	T1	T2	T3	T4	T5 ou plus
6%	31%	40%	22%	2%	0%	11%	61%	28%	0%	0%	20%	44%	31%	4%

Source : Conseil départemental Indre-et-Loire - DGAS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE - PLACE DE LA PRÉFECTURE - 37927 TOURS CEDEX 9
TÉL : 02 47 31 47 31 - FAX : 02 47 31 42 71 - WWW.DEPARTEMENT-TOURAINE.FR

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTERE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

REÇU LE
29 JUIL. 2019
MAIRIE
SAINT CHRISTOPHE S/LE NAIS

Mission régionale d'autorité environnementale
Centre-Val de Loire

Orléans, le 19 JUIL. 2019

Courriel : daae.seevac.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Madame le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la décision d'exonération prise suite à votre saisine de l'autorité environnementale pour une demande d'examen au cas par cas relative à l'élaboration du PLU de Saint-Christophe-sur-le-Nais.

Les délais et voies de recours sont indiqués dans la décision jointe en annexe.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire

Étienne LEFEBVRE

Madame Catherine LEMAIRE
Maire de Saint-Christophe-sur-le-Nais
Mairie de Saint-Christophe-sur-le-Nais
Rue du Val Joyeux
37370 SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

Décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, après examen au cas par cas, sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Christophe-sur-le-Nais (37)

N°2019-2495

Décision délibérée n°2019-2495 en date du 19 juillet 2019

Décision après examen au cas par cas

en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégialement le 29 mars 2019,

Le président de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire, après consultation des membres de la MRAe,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 5 mai 2017 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et solidaire du 30 avril 2019, portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2019-2495 (y compris ses annexes) relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Christophe-sur-le-Nais (37), reçue le 23 avril 2019 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 3 juin 2019 ;

Considérant que, dans l'objectif de porter sa population à environ 1 220 habitants en 2030, soit une croissance annuelle de 0,7 % similaire à celle constatée entre 2010 et 2015, le projet de PLU prévoit la création de 55 logements ;

Considérant que 10 logements seront réalisés dans les dents creuses du bourg ;

Considérant qu'en complément, le PLU prévoit d'ouvrir à l'urbanisation 3,9 hectares à destination de l'habitat, répartis comme suit :

- 1,3 hectare en zone 1AU sur le site de l'Avenue Eugène Hilarion (secteur 1 dans le dossier) où 16 logements seront construits ;
- 1,6 hectare en zone 1 AU sur le site de la Massicaudière « nord » (secteur 2 dans le dossier) où 15 logements sont prévus ;
- 1 hectare en zone 2AU à urbaniser à long terme sur le site de la Massicaudière « sud » (secteur 3 dans le dossier), pour y construire 14 logements lorsque le raccordement de ce secteur au réseau d'assainissement collectif sera effectif ;

Considérant que les zones ouvertes à l'urbanisation à court terme (1AU) sont reliées à la station d'épuration communale de la Moisière, dont les capacités nominales sont suffisantes pour traiter la charge supplémentaire d'effluents induite par la création des futurs logements ;

Considérant que le territoire de la commune est en zone de répartition des eaux pour les prélèvements dans la nappe du Cénomanien et qu'il n'est pas prévu de prélèvement supplémentaire dans cette nappe ;

Considérant que la commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais est approvisionnée en eau potable par le Syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM) de l'Escotais qui exploite 3 puits et 2 forages au nord-ouest de la commune de Saint-Paterne-Racan captant la nappe de la craie du Turonien et que les ressources en eau potable sont suffisantes pour satisfaire aux besoins prévus dans le cadre des objectifs du PLU ;

Considérant que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient :

- de conserver en jardins une bande de 15 mètres autour des cavités existantes sur le site de la Massicaudière « nord » afin de prendre en compte le risque de détérioration et de fragilisation du bord de coteau ;
- d'encadrer la hauteur des constructions afin d'assurer leur intégration dans le contexte topographique et urbain immédiat ;
- de privilégier une gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle, lorsque la perméabilité du sol le permet ;

Considérant que la commune n'est concernée par aucun zonage de protection ou d'inventaire relatif aux milieux naturels et qu'elle a identifié sur son territoire les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, que le projet de PLU entend préserver ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, l'élaboration de plan local d'urbanisme de Saint-Christophe-sur-le-Nais n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1er

La décision tacite, née le 23 juin 2019, soumettant à évaluation environnementale l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais (37) est annulée.

Article 2

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, l'élaboration du plan local d'urbanisme, présentée par la commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais, n°2019 – 2495, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 3

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan local d'urbanisme est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 4

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de mise à disposition du public.

Fait à Orléans, le 19 juillet 2019,

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire, son Président

Étienne LEFEBVRE

Voies et délais de recours

Une décision soumettant un plan à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux formé dans les mêmes conditions. Les recours gracieux doivent alors être adressés à :

Monsieur le Président de la Mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire
DREAL Centre Val de Loire
5 avenue Buffon
CS96407
45064 ORLEANS CEDEX 2

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

2