

## PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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

Tours, le 24 septembre 2019

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

Séance du 12 septembre 2019

#### **I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER D'ÉLABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DES ARTICLES L.151-12, L.151-13 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 du Val d'Amboise

**1-2 – Adresse du pétitionnaire** : Communauté de Communes  
9 bis rue d'Amboise  
37530 Nazelles-Négron

**1-3 – Référence du dossier** : PLUi de la CC du Val d'Amboise

**1-4 – Objet du dossier** : Élaboration du PLUi - CC du Val d'Amboise

#### **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.153-17 3° du code de l'urbanisme

#### **III – ÉTAIENT PRÉSENTS :**

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

- Monsieur Xavier ROUSSET, Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire, Adjoint, 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 Lilian GIBOUREAU, représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité
- Monsieur Pierre RICHARD, 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 Daniel BORDIER, représentant le Président de la Coordination Rurale 37
- Monsieur Michel de LA TULLAYE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Madame Françoise PETITJEAN-STORDEUR, 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
- 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

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 (Michel de LA TULLAYE)
- Monsieur Jacques MARDON, Président de Terres de Liens a donné son pouvoir à Monsieur Jacques THIBAULT, représentant le porte parole de la Confédération Paysanne de Touraine

**IV- : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur l'élaboration du PLUi du Val d'Amboise :**

- Considérant le souhait de la CC du Val d'Amboise d'atteindre une population de 31 231 habitants en 2030 soit 2 916 habitants supplémentaires par rapport à 2015 (28 315 hab), donc un taux d'évolution annuel de + 0,58 % par an contre + 0,61 % par an sur la période 1990 – 1999, + 0,82 % entre 1999 et 2009 et + 0,85 % par an entre 2009 et 2015,
- Considérant que la taille des ménages à l'horizon 2030 serait de 2,24 personnes par logement contre 2,34 en 2015,
- Considérant que la démarche de la Communauté de Communes vise à réaliser 1 280 logements d'ici 2030 au rythme de 98 logements par an entre 2018 et 2030 (13 années d'exercice) dont 436 logements ont déjà été réalisés entre 2014 et 2018,
- Considérant que le projet prévoit la réalisation des logements pour une consommation foncière de 24 ha (habitat + équipements) selon la répartition suivante :
  - 66 % des logements dans les enveloppes déjà urbanisées
  - 34 % des logements par extension
- Considérant que le taux de logement vacant s'établira à 7 % en 2030 pour 7,8 % en 2015,
- Considérant que les densités brutes minimales s'élèvent à 20 logts/ha (pôle urbain), 16 logts/ha (pôles relais) et 13 logts/ha (reste du territoire - autres communes)
- Considérant que le projet de PLUi se situe dans le périmètre du SCoT Amboise Bléré Château-Renault (ABC) approuvé le 9 juillet 2018 qui a fixé :
  - une production de logements pour la CC Val d'Amboise entre 1 200 et 1 300 à l'horizon 2030
  - une répartition de 55 % dans les enveloppes urbaines et 45 % en extension
  - des densités minimales brutes de 20 logts/ha (pôle urbain), 16 logts/ha (pôle relais) et 13 logts/ha (autres communes)
  - une consommation foncière maximale de 42 ha (habitat + équipements)
- Considérant que le SCoT ABC a fixé, pour les activités économiques, une extension limitée à 90 ha,
- Considérant que le projet de PLUi a inscrit, d'une part 68 ha de zones d'extension à vocation d'activité dites « 1AUe » (court et moyen terme) et 44 ha d'extension à long terme (2 AUe) identifiée comme une réserve foncière ayant pour objectif d'être mises œuvre après 2030 d'autre part, ce qui représente une superficie totale des zones à urbaniser de 112 ha,
- Considérant que le projet de PLUi prévoit dans la ZAC de la Boitardière une zone Apv d'environ 12 ha destinées à accueillir un projet de parc photovoltaïque au sol dont le raccordement s'effectuerait sur un poste de transformation situé sur le territoire de Montrichard,
- Considérant que les règlement des zones urbaines (U) et à urbaniser (1AU-2AU) à vocation d'activités n'interdisent pas la réalisation de parc photovoltaïque au sol,
- Considérant que le PLUi doit prendre en compte le PCAET approuvé le- 08 mars 2019 qui s'appuie sur la doctrine de la DDT 37 pour le développement des centrales photovoltaïques au sol, demandant d'afficher la prospective préalable des sites déjà artificialisés pour justifier un projet en zone d'activité,
- Considérant que cette étude prospective n'a pas été présentée,
- Considérant que le projet de PLUi prévoit 8 types de STECAL (s) en zone agricole et 15 types en zone naturelle et forestière,
- Considérant que l'extension du terrain de golf et le projet de camping sur la commune de Cangey nécessitent des compléments de justifications,
- Considérant le total des zones à urbaniser (AU) des PLU communaux du territoire de la CC VA s'élève à 363 ha contre 136 ha pour le projet de PLUi, soit un déclassement de 227 ha au profit des zones A et N du PLUi,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'annexes et d'extensions dont l'emprise cumulée ne doit pas dépasser 30 % et dans tous les cas limitées à 80 m<sup>2</sup> étant entendu que pour les constructions principales existantes inférieurs à 120 m<sup>2</sup>, le cumul est fixé à 60 m<sup>2</sup>. La distance entre l'habitation et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres.

### **3 avis distincts :**

1) Le projet recueille **14 votes défavorables** et 2 votes favorables sur 16 votes au regard de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La CDPENAF émet un avis défavorable au regard de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime sur l'ensemble du projet pour les raisons suivantes :

#### **- ZAC de la Boitardière (Amboise-Chargé) :**

\* les 44 hectares de réserves foncières (2AUe) à vocation d'activité dont l'urbanisation ne pourra intervenir dans le projet de PLUi porte le potentiel total d'extension à 112 hectares contre 90 hectares imposés par le SCoT ABC

\* le PLUi prévoit de développer dans l'emprise de la ZAC de la Boitardière un parc photovoltaïque au sol d'une superficie d'environ 12 hectares pour lequel les membres de la CDPENAF avaient exprimé un avis défavorable lors de l'examen du PADD en septembre 2018.

2) Le projet recueille **14 votes favorables** et 2 défavorables sur 16 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 avec les conditions suivantes :

- Cangey : l'emprise du STECAL Nc (camping) doit être impérativement justifiée au regard d'un projet défini et l'extension du terrain de golf (NIg) doit aussi être justifiée.

3) Le projet recueille **16 votes favorables** sur 16 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 L.151-12 du code de l'urbanisme relatif à l'extension des maisons d'habitation et leurs annexes en zones A et N.

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

**Signé**

**Xavier ROUSSET**