

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

Référence : SUDT/UP/Secrétariat de la CDPENAF  
Affaire suivie par : Sylvie GOZILLON

Tours, le 19 juillet 2017

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE REUNION  
DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE  
DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES  
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

**Séance du 11 juillet 2017**

**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** : Madame le Maire d'Abilly

**1-2 – Adresse du pétitionnaire** : Mairie  
1 place de la Mairie  
37160 Abilly

**1-3 – Référence du dossier** : Projet de PLU arrêté d'Abilly

**1-4 – Objet du dossier** : Elaboration du PLU d'Abilly

**II – RÉGLEMENTATION APPLICABLE :**

**2-1 – 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.153-13, L.153-16 2°, L.153.17 du code de  
l'urbanisme

**III – ÉTAIENT PRÉSENTS :**

**3-1 – Membres avec voix délibérative :**

Membres avec voix délibératives :

- Monsieur Jean-Luc VIGIER Chef du Service Urbanisme et Démarches de Territoires de la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire représentant le Préfet d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Serge GERVAIS Maire de Charnizay
- Monsieur Jacky GAUVIN Maire de Luzillé
- Monsieur Sylvain LECLERC représentant le Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire
- Monsieur André LAURENT Terres de Liens
- Monsieur Franck MALLET représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Antoine REILLE Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Nicolas STERLIN représentant le Président de l'UDSEA
- Monsieur Fabien LABRUNIE représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs
- Monsieur Dominique BOUTIN représentant le Président de la SEPANT
- Monsieur Lilian GIBOUREAU représentant le Directeur de l'INAO

#### Pouvoirs :

- Monsieur Damien THIERRY LPO a donné pouvoir à Monsieur Dominique BOUTIN SEPANT
- Monsieur Jean-Gérard PAUMIER Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire a donné pouvoir à Monsieur Jean-Luc VIGIER représentant monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire
- Monsieur Serge THIBAUT représentant le Porte Parole de la Confédération Paysanne de Touraine a donné son pouvoir à monsieur André LAURENT Terre de Liens
- Madame Valérie ROBLIN-LAUBERTIE représentant la Présidente de la Chambre de Notaires a donné son pouvoir à monsieur Serge GERVAIS maire de Charnizay

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

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir de nouveaux habitants et d'atteindre en 2030 1375 habitants environ (contre 1127 habitants en 2013 et 1106 habitants en 1999), soit un taux annuel d'évolution de 1,06 % entre 2012-2030 (contre 0,13% entre 1999-2013 soit + 21 habitants),
- Considérant la démarche de la commune visant à réaliser environ 98 logements neufs d'ici 2030, soit environ 8 logements par an (contre 4,3/an entre 2000 et 2009 et 2/an entre 2010 et 2016),
- Considérant que les logements vacants représentent 9,1 % du parc en 2013 soit 53 unités et que ce taux serait de 5 % en 2030 soit 32 unités,
- Considérant que la réalisation de 18 logements est nécessaire pour maintenir la population sur place. La taille des ménages passerait de 2,44 pers/mén entre 2013 à 2,35 pers/mén en 2030 (2,54 pers/mén en 1999),
- Considérant que 13 bâtiments situés en zones "A" ou "N" pouvant faire l'objet de changement de destination ont été identifiés sur le zonage réglementaire. Il est estimé dans le calcul des besoins qu'aucun changement de destination pourrait intervenir ces 10 prochaines années,
- Considérant la volonté de la commune de favoriser les nouvelles constructions à usage d'habitation dans le tissu urbain existant soit un potentiel de 48 constructions nouvelles à usage d'habitation (restructuration d'îlots, espaces libres, densification, divisions parcellaires),
- Considérant l'identification de 3 secteurs 1AU à vocation d'habitat d'une superficie totale de 3,9 ha : Rue des Forges (2 ha -28 logements – densité de 14 logts/ha), Rue du 11 novembre 1918 (1,1 ha – 16 logements – densité de 15 logements/ha) et Arrière du lotissement à l'Est (0,8 ha – 3 logements entre 2025-2030 – densité à terme de 16 logts/ha),
- Considérant que la zone d'activité "UE" d'une superficie totale de 4,3 ha ne dispose plus de disponibilité,
- Considérant que la zone agricole "A" stricte représente 1828,42 ha, la zone naturelle "N" stricte 1166,5 ha soit un total "A + N" de 2994,92 ha et les zones U et AU 46,5 ha,
- Considérant que le projet a défini 1 secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole "A": At de 0,58 ha à vocation économique,
- Considérant que le projet a défini 6 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans la zone naturelle "N" : Nc de 2,1 ha (valorisation du château), Ne de 0,9 ha (vocation économique), NLI de 3 ha (zone à vocatoin de loisirs), Np de 1,2 ha (équipements et loisirs), Nr de 5 ha (accueil médico social) et Nv de 0,5 ha (diversification agricole),
- Considérant que les annexes à l'habitation sont autorisées en zones "A" et "N" à condition d'être implantées à une distance maximum de 20 mètres de la construction principale (y compris les piscines) dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Considérant que les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées en zones "A" et "N" dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol d'un bâtiment existant de moins de 80 m<sup>2</sup> ou de 50% maximum pour les constructions de plus de 80 m<sup>2</sup>.

### **3 avis distincts :**

1) Le projet recueille 10 votes favorables et 5 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 L153-16 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 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du projet de PLU sous réserve des remarques suivantes :

- que le périmètre de la zone "UE" à vocation économique soit limité à la stricte emprise de la zone actuelle y compris la station de lavage sans empiéter sur le bois et ou l'espace naturel situé au nord ouest (parcelle 87),
- qu'un tableau des surfaces des zones soit inclus dans le rapport de présentation avec si possible un comparatif avec le POS actuellement opposable.

Les membres de la CDPENAF soulignent que le scénario de développement démographique de la commune, soit un gain de 248 habitants d'ici 2030 et un taux annuel d'évolution 2012-2030 de 1,06 %/an est très ambitieux (soit près de 10 fois supérieur au taux de 0,13 %/an enregistré entre 1999-2013 avec un gain de 23 habitants). Cette perspective semble de fait peu réaliste.

2) Le projet recueille 13 votes favorables et 2 abstentions sur 15 votes au regard de l'article L. 151-13 (ex L 123-1-5) du code de l'urbanisme sur les STECAL.

La CDPENAF émet un avis favorable au regard de l'article L. 151-13 (ex L 123-1-5) du code de l'urbanisme sur les STECAL définis sur les plans graphiques sous réserve de la remarque suivante :

- la zone Nv de 0,5 ha délimitée au lieu dit "le Grand Village" autorisant les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail lorsqu'ils sont le prolongement de l'activité agricole doit être supprimée. Ce type d'installation doit être autorisé uniquement soit à proximité immédiate du siège d'exploitation concerné soit au sein d'une zone d'activité.

3) Le projet recueille 13 votes favorables et 2 abstentions sur 15 votes au regard de l'article L151-12 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 sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- que l'emprise des annexes soit limitée à 30 ou 40 m<sup>2</sup> maximum et non 50 m<sup>2</sup> comme indiqué dans le règlement écrit,
- que les extensions de bâtiments de plus de 80 m<sup>2</sup> soit limitées à 50 % d'emprise au sol du bâtiment mais avec une limite 100 m<sup>2</sup>.

**Pour le Préfet d'Indre-et-Loire  
Le Président de séance,**

**Signé**

**Jean-Luc VIGIER**