

Affaire suivie par :
Dominique BERTHONNEAU
Service Urbanisme et Démarches de Territoires
Unité Planification et Urbanisme

Tours, le 12 mars 2024

Tél. : 02.47.70.81.66
Courriel : ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr

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

Séance du 15 février 2024

I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER DE RÉVISION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME 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 de Touraine-Est Vallées

**1-2 – Adresse du pétitionnaire : Communauté de Communes TEV
48 Rue de La Frelonnerie – BP 70
37270 Montlouis-sur-Loire**

1-3 – Objet du dossier : Révision du Plan Local d'Urbanisme de Vouvray

II – RÈGLEMENTATION 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.151-12, L.151-13 du Code de l'urbanisme

III – ÉTAIENT PRÉSENTS :

Membres avec voix délibérative :

- Madame Corinne BIVER, Directrice départementale des territoires d'Indre-et-Loire, représentant monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire, Présidente
- Madame Myriam REBIAI, Cheffe du Service Urbanisme et Démarches de Territoires de la direction départementale des territoires d'Indre-et-Loire, représentant la Directrice départementale 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 Franck MALLET, représentant le Président de la Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire
- Madame Colette JOURDANNE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Monsieur Nicolas STERLIN, représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles
- Madame Patricia SUARD représentant le Président du Conseil Tours Métropole Val de Loire
- Monsieur Dominique DURAND, représentant le Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Madame Marie-Hélène BARRAULT, représentant les Co-présidents de Terres de Liens Centre
- Monsieur Jacques THIBAULT, représentant le porte-parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Olivier FLAMAN, représentant le Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Aurélien LEBRETON, représentant le Président des Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire
- Monsieur Mikelis GISLOT, représentant les Jeunes Agriculteurs de la Coordination Rurale d'Indre-et-Loire
- Monsieur Alain ANCEAU, représentant le Président du Conseil départemental d'Indre-et-Loire
- Monsieur Lilian GIBOUREAU représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité

Pouvoirs :

- Monsieur Fabien LABRUNIE, représentant le Président de la Fédération départementale des Chasseurs a donné son pouvoir à la représentante du Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale (Colette JOURDANNE)
- Madame Anne MARQUENET-JOUZEAU, Maire de Luzillé a donné son pouvoir au représentant du Président de la Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire (Franck MALLET)
- Monsieur Michel LE PAPE, représentant le Président de la Coordination Rurale 37 a donné son pouvoir au représentant des Jeunes Agriculteurs de la Coordination Rurale d'Indre-et-Loire (Mikelis GISLOT)

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

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir environ 175 habitants supplémentaires d'ici 2034, soit une population totale de 3 600 habitants contre 3 294 habitants en 2020, ce qui correspond à un taux d'évolution annuel de + 0,5 % par an contre + 0,3 % par an sur la période 1999 à 2020 et + 0,8 % entre 2014 et 2020,
- Considérant que la taille des ménages à l'horizon du PLU (2034) serait de 2,2 personnes par logement contre 2,3 en 2020,
- Considérant que la démarche de la commune vise à réaliser 144 logements, soit 14 logements par an entre 2024 et 2034 selon la répartition suivante :
 - **83** logements par densification du tissu urbain de la commune soit 57,7 %
 - **26** logements en extension soit 18 %
 - **25** logements en extension sur la Bellangerie (ADAPEI 37) soit 17,3 %
 - **10** par changement de destination soit 6,9 %,
- Considérant que la commune de Vouvray se situe dans le périmètre du SCoT de l'Agglomération Tourangelle approuvé en 2013,
- Considérant que le SCOT de l'Agglomération Tourangelle impose un développement urbain maîtrisé par densification à hauteur de 40 % et en extension à hauteur de 60 %,
- Considérant que la densité brute moyenne pour les logements réalisés en extension (pour les opérations soumises à Opération d'Aménagement et de Programmation) sera de 37,8 logts/ha au minimum contre 15 logts/ha imposés par le SCoT,
- Considérant que le projet a classé tous les écarts et les hameaux du territoire en zone A,
Considérant que le taux de logements vacants s'élève à 4,1 % (source Majic 2018), ce qui correspond au taux de rotation normal d'un parc de logements,
- Considérant que le projet de PLU prévoit une consommation globale d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers de 9,15 hectares,
- Considérant que le projet prévoit une extension de 4,54 hectares pour les équipements et les activités,
- Considérant que la Communauté de Communes de Touraine-Est Vallées confirme que l'extension de la zone d'activités de l'Etang Vignon à Vouvray pour 4,54 hectares fait partie des sites communautaires et est inclus dans les 30 hectares d'extension dédiés à l'activité à l'échelle du PLUi en cours d'élaboration,
- Considérant que le projet ne prévoit qu'un EBC et utilise ponctuellement la protection des boisements au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme,
- Considérant que le projet prévoit 1 STECAL déjà existant en zone naturelle et forestière (N) dénommé :
 - **Ngv** dédié à l'accueil des gens du voyage pour 1,01 ha
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation :
 - d'annexes d'une emprise au sol limitée à 30 m² à une distance maximale de 15 mètres de la construction principale, sauf en cas d'annexe existante,
 - de piscines sans limitation de surface à une distance d'implantation à moins de 15 mètres par rapport au bâtiment principal,
 - d'extensions pour les constructions à usage d'habitation sont limitées à 30 % dans la limite de 50 m² maximum d'emprise au sol,
- Considérant que la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2034 fixe un objectif de 5,29 hectares contre une consommation prévue du projet de 9,15 hectares.

3 avis distincts :

1) Le projet recueille 17 votes favorables et 1 vote par abstention sur 18 votes au regard de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

La CDPENAF émet un **avis Favorable** au regard de l'article L 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime sur l'ensemble du projet sous réserves :

- d'indiquer la consommation foncière d'ENAF réalisée entre 2021 et 2024,
- de justifier la pertinence et donner des éléments de précisions concernant les OAP
- de justifier de la consommation de 4,54 ha pour l'extension de la ZAC de l'Etang Vignon à vocation économique et d'étudier l'opportunité d'un phasage
- de modifier l'implantation des nouvelles constructions de la Bellangerie prévue dans le projet à proximité du vignoble,
- de justifier la non concordance de la trajectoire ZAN qui prévoit une consommation de 5,29 hectares avec les prévisions de conso de la commune soit 9,15ha

2) Le projet recueille 17 votes favorables et 1 vote par abstention sur 18 votes au regard de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme sur les STECAL(s).

La CDPENAF émet un **avis Favorable** au regard de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme sur les STECAL(s) définis sur les plans graphiques.

3) Le projet recueille 17 votes favorables et 1 vote par abstention 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 L.151-12 du Code de l'urbanisme relatif à l'extension des maisons d'habitation et leurs annexes en zones A et N, le document est conforme à la doctrine de la DDT 37.

**Pour le Préfet d'Indre-et-Loire et
par délégation**

La présidente de séance

Signé

Corinne BIVER