

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

Tours, le 10 février 2023

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 19 janvier 2023

**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, L.153-16 2° DU CODE DE L'URBANISME
ET L.112-1-1 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME**

1-1 - Pétitionnaire : Monsieur le Maire de la Commune d'Ambillou

1-2 – Adresse du pétitionnaire : Mairie
20 Rue Principale
37340 Ambillou

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

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.151-12, L.151-13, L.153-16 2° du Code de l'urbanisme

III – ÉTAIENT PRÉSENTS :

Membres avec voix délibérative :

- Monsieur Xavier ROUSSET, Directeur départemental adjoint des territoires d'Indre-et-Loire, représentant monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire, Président
- 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
- Monsieur Mikelis GISLOT, représentant les Jeunes Agriculteurs de la Coordination Rurale d'Indre-et-Loire
- Madame Colette JOURDANNE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Monsieur Olivier FLAMAN, représentant le Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Nicolas STERLIN, représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles
- Monsieur Jacques THIBAUT, représentant le porte-parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Michel LE PAPE, représentant le Président de la Coordination Rurale 37
- Monsieur Dominique DURAND, représentant le Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Joël BOISARD, Co-présidents de Terres de Liens Centre
- Madame Anne MARQUENET-JOUZEAU, Maire de Luzillé

Pouvoirs :

- Monsieur Alain BELLOY, le Président de la Fédération départementale des Chasseurs a donné son pouvoir au représentant du Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale (Colette JOURDANNE)
- Madame Patricia SUARD représentant le Président du Conseil de Tours Métropole Val de Loire a donné son pouvoir au représentant de monsieur le préfet d'Indre-et-Loire (Xavier ROUSSET)
- Monsieur Serge GERVAIS, Maire de Charnizay a donné son pouvoir au représentant du Président de la Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire (Franck MALLET)
- Monsieur Alain ANCEAU, représentant le Président du Conseil départemental d'Indre-et-Loire a donné son pouvoir au représentant de la Directrice départementale des territoires d'Indre-et Loire

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

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir 300 habitants supplémentaires d'ici 2035, soit 2100 habitants à l'horizon 2035 du PLU pour 1757 en 2019, soit un taux d'évolution annuel de + 1,08 % par an contre + 1,52% par an sur la période 1999 à 2019,
- Considérant que la taille des ménages à l'horizon du PLU serait de 2,47 personnes par logement contre 2,51 en 2019,
- Considérant que la démarche de la commune vise à réaliser 165 logements, soit 11 logements par an,
- Considérant que le projet prévoit la réalisation des logements selon la répartition suivante :
 - 103 logements (63 %) par densification du tissu urbain de la commune,
 - 60 logements (37 %) par extension urbaine,
- Considérant que la commune d'Ambillou se situe dans le périmètre du SCoT du Nord-Ouest de la Touraine approuvé en 2022 et dont la répartition des logements impose 40 % en densification et 60 % en extension et fixe une densité minimale de 15logts/ha en extension,
- 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 15 logts/ha au minimum,
- Considérant que le projet a classé tous les écarts et les hameaux du territoire en zones A et N du PLU et que seul 5 hameaux ont été retenus pour densification pour 13 terrains identifiés,
Considérant que le taux de logement vacants s'élève à 6 % en 2019 ce qui correspond au taux de rotation normal d'un parc de logements,
- Considérant que le projet prévoit une extension pour 2,4 hectares pour les équipements et les activités,
- Considérant que le projet ne prévoit aucun EBC et utilise ponctuellement la protection des boisements au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme,
- Considérant que le projet prévoit deux sous-secteurs en zone naturelle et forestière (N) dénommés :
 - **Nl** pour les loisirs pour 27,4 ha avec une emprise au sol pour un bâtiment limité à 400 m²
 - **Nt** pour « hébergement tourisme » pour 3,26 ha avec une emprise au sol limitée à 100 m²
- Considérant que le projet comporte 10 STECAL(s) en zone naturelle et forestière (N) dénommés :
 - 5 STECAL(s) **Nh** « hameaux » comblement de dents creuses pour 24,07 ha, soit 13 terrains identifiés
 - 1 STECAL **Nq** pour les équipements publics (STEP) et aire d'accueil des gens du voyage pour 3,84 ha
 - 2 STECAL(s) **Ns** pour de l'hébergement social pour 5,37 ha
- Considérant que le projet comporte 2 STECAL(s) en zone agricole (A) dénommés :
 - 2 STECAL(s) **Ae** « centre équestre » pour 3,40 ha
- Considérant que la surface des zones d'extension urbaine est ramenée de 16,6 hectares au PLU en vigueur à environ 7 hectares pour le PLU arrêté et que la zone urbaine dite «U» passe d'environ 90 hectares à 70 hectares,
- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation :
 - d'annexes d'une emprise au sol limitée à 40 m² à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale,
 - de piscines sans limitation de surface à une distance d'implantation de 30 mètres par rapport au bâtiment principal
 - d'extensions pour les constructions à usage d'habitation limitées à 30 % ou 50 m² maximum,

3 avis distincts :

1) Le projet recueille **17 votes favorables** sur **17** votes au regard de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime et de l'article L.153-16 2° du Code de l'urbanisme.

La CDPENAF émet un **avis Favorable** au regard de l'article L 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime et de l'article L153-16 2° du Code de l'urbanisme sur l'ensemble du projet avec la condition de :

- Réduire la zone N au profit des zones A lorsque que cela est possible.
- Autoriser dans le règlement écrit des zones N les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et l'entretien du matériel agricole pour les coopératives conformément à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme.

2) Le projet recueille **15 votes favorables** et 2 votes par abstention sur **17** 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 à la condition de réduire l'emprise des deux sous-secteurs suivants :

- Nt « Tourisme » domaine de la Trigalière devra être réduit des 2/3 de sa surface initiale de 3,26 hectares et ne conserver qu'une partie au nord-est du secteur juxtaposé aux boisements correspondant à la construction de bâtiments pour 1 000 m² d'emprise ,au sol.
- NI « Loisirs » Plan d'eau des trois frères devra être réduit des 2/3 de sa surface initiale de 274 hectares et ne conserver qu'une partie au nord-sud correspondant à la construction de bâtiments pour 400 m² d'emprise au sol.

3) Le projet recueille **16 votes favorables** et 1 vote par abstention sur **17** 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 **à condition** que le document soit conforme à la doctrine de la DDT 37 :

- que les annexes soient implantées une distance maximale de 15 à 20 mètres de la construction principale à usage d'habitation,
- que les piscines soient implantées à une distance de 15 à 20 mètres de la construction principale à usage d'habitation.

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

Le président de séance

Signé

Xavier ROUSSET

