

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

Tours, le 09 novembre 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 octobre 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 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 de Pernay

1-2 – Adresse du pétitionnaire : Mairie

Rue de la Mairie
37230 PERNAY

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

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 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, 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
- Madame Colette JOURDANNE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- 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
- 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

Pouvoirs :

- Madame Anne MARQUENET-JOUZEAU, Maire de Luzillé a donné son pouvoir au représentant de la Directrice départementale des territoires d'Indre-et Loire (Myriam REBIAI)
- 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)
- Monsieur Mikelis GISLOT, représentant les Jeunes Agriculteurs de la Coordination Rurale d'Indre-et-Loire a donné son pouvoir au représentant du Président de la Coordination Rurale 37 (Michel LE PAPE)
- 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 du PLU de Pernay - Révision : (avis simple)

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir 350 habitants supplémentaires d'ici 2033, soit une population totale de 1 750 contre 1 409 habitants en 2018, ce qui correspond à un taux d'évolution annuel de + 1,5 % par an contre + 3 % par an sur la période 1999 à 2018,
- Considérant que la taille des ménages à l'horizon du PLU serait de 2,5 personnes par logement contre 2,6 en 2018,
- Considérant que la démarche de la commune vise à réaliser 100 logements, soit 10 logements par an entre 2023 et 2033,
- Considérant que le projet prévoit la réalisation des logements selon la répartition suivante :
 - **49** logements par densification du tissu urbain de la commune dont :
 - 11 logements rue de la Gare,
 - 30 logements dans les dents creuses et par densification,
 - 8 par changement de destination,
 - **39** logements par extension urbaine soit 15 logts/ha dont :
 - 30 logements dans le secteur des Fourneaux en zone 1AU2
 - 9 logements dans le secteur des Près Chevalliers en zone 1AU2
- Considérant que la commune de Pernay se situe dans le périmètre du SCoT du Nord-Ouest de la Touraine approuvé en 2022 dont la répartition des logements impose 25 à 30 % en densification et 70 à 75 % 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 à l'exception des hameaux de Garande et de Noisilles classés en zone UB car ils présentent une structure urbaine,
Considérant que le taux de logements vacants s'élève à 3 % depuis 2013 ce qui correspond au taux de rotation normal d'un parc de logements,
- Considérant que le projet de PLU prévoit une consommation globale des zones de 6,65 hectares contre 32,1 hectares dans le PLU en vigueur,
- Considérant que le projet prévoit une extension pour 1,53 hectare pour les équipements et les activités,
- Considérant que la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2031 fixe un objectif de 6 hectares et que le projet établit une consommation à 6,65 hectares,
- Considérant que le projet ne prévoit aucun 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 quatre STECAL(s) en zone naturelle et forestière (N) dénommés :
 - **Ns** à vocation de loisirs et d'hébergement touristique pour 14,7 ha
 - **Ne** pour la station d'épuration pour 2,46 ha
 - **Nl** à vocation sportive pour 4,33 ha
 - **Nj** à vocation de jardins familiaux pour 0,59 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 30 mètres en zone A et 20 mètres en zone N de la construction principale,
 - de piscines sans limitation de surface à une distance d'implantation à moins de 30 mètres en zone A et 20 mètres en zone N 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 **15 votes favorables** sur **15** 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 réserve :

- d'indiquer la consommation foncière d'ENAF réalisée entre 2021 et 2023,
- de justifier la pertinence de l'extension du hameau «Près Chevallier» situé au sud du Bourg le long de la route départementale (RD) au vu de la typologie du terrain, de préciser son aménagement et indiquer qu'aucune construction ne sera implantée en linéaire le long de l'axe routier et reclasser la zone «1AUz» en zone d'urbanisation à long terme dite «2AUz»,
- de compléter le rapport de présentation par une cartographie précise sur les zones humides et leurs conséquences sur les éventuels projets d'urbanisme.

2) Le projet recueille **15 votes favorables** sur **15** 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 à la condition de :

- réduire le STECAL Ne « réservoir de gaz » afin de permettre l'implantation d'une seconde citerne sans empiéter sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)
- créer un STECAL spécifique pour l'hébergement temporaire dédié aux manifestations équinés du centre de Bel Air. Le règlement de ce STECAL devra limiter la surface de plancher à réaliser pour les hébergements.

3) Le projet recueille **15 votes favorables** sur **15** 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 sous réserve 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**

La présidente de séance

Signé

Corinne BIVER

