

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

Tours, le 10 novembre 2023

Tél. : 02.47.70.81.66  
Courriel : [ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr](mailto: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 : ÉLABORATION DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DE TOURAINE EST VALLEES - PADD**

**1-1 - Demandeur**: Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Touraine Est Vallées

**1-2 – Adresse du demandeur** : Communauté de Communes du Touraine Est Vallées  
48 rue de la Frelonnerie  
37270 Montlouis-sur-Loire

**1-4 – Objet du dossier** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

## **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

Article L.151-5 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 - Observations de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur le projet de PADD du PLUi de la Communauté de Communes de Touraine Est Vallées :**

- Considérant qu'à ce stade de la procédure (avant débat sur le PADD) et compte tenu de l'enjeu relatif à l'élaboration d'un document d'urbanisme à l'échelle intercommunale, la Communauté de Communes de Touraine Est Vallées a accepté de présenter son projet de PADD afin de recueillir d'éventuelles observations,
- Considérant que l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme impose au PADD du PLUi TEV de fixer les objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain soit 109,3 hectares contre 183 hectares,
- Considérant, que le projet de PADD de la communauté de communes porte notamment sur la perspective d'atteindre une population de 44 436 habitants à l'horizon 2034 (+ 5 035 habitants supplémentaires), soit un taux d'évolution de 0,7 %/an,
- Considérant que le projet a défini l'armature urbaine du territoire autour du pôle urbain principaux de Montlouis et la Ville aux Dames, du pôle urbain secondaire de Vouvray et Monnaie, de pôles ruraux « moteurs » Larçay, Veretz, Azay-sur-Cher et Vernou-sur-Brenne et de pôle ruraux Chançay et Reugny,
- Considérant la volonté de la collectivité de réaliser 2 200 logements soit 220 logts/an en moyenne entre 2025 et 2035 dont 50 % en extension urbaine et 50 % dans les enveloppes urbaines, contre 2 102 logements entre 2010 et 2020, soit 210 logts/an,
- Considérant la volonté de mobiliser 53 hectares de foncier pour réaliser en extension urbaine 1 100 logements, soit une densité moyenne de 20 logts/ha,
- Considérant que les densités brutes minimales affichées pour les extensions urbaines sont de 20 logements par hectare,
- Considérant que le projet prévoit un scénario de la stratégie économique à hauteur de 110 500 m<sup>2</sup> de locaux d'activités, soit environ 11 500 m<sup>2</sup>/an de construction dont 30 % à 40 % en densification ce qui correspond à un besoin de 30 hectares en extension à l'échelle du PLUi,
- Considérant que la consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'élève à 89,5 hectares contre 169 hectares entre 2011 et 2021 soit une diminution d'environ 47 % à rapprocher de la trajectoire ZAN qui fixe un objectif de 50 % à l'horizon 2031,

Les membres de la CDPENAF font les remarques suivantes :

- La commission prend acte de l'effort consenti sur les densités en matière de production de logements toutefois, il y a lieu de préciser qu'il s'agit de densités minimales applicables pour chaque opération.
- Le PADD précise que certains hameaux du territoire disposent d'une structure urbaine pouvant faire l'objet d'une consommation foncière. La liste de ces hameaux doit être jointe au PADD.  
Il est noté par la commission qu'à l'exception des hameaux mentionnés ci-dessus tous écarts et hameaux du territoire seront inconstructibles car classés en zones «A» ou «N» du PLUi.
- L'extension des 30 hectares à vocation d'activités économiques devra faire l'objet d'un complément de justifications et pas seulement s'appuyer sur un développement «au fil de l'eau», c'est-à-dire dans la continuité de ce qui a été observé au titre des années précédentes.
- Le représentant de la LPO regrette que le PADD présenté ne contienne pas l'ensemble des orientations générales notamment en matière d'environnement (trame verte et bleue,... ),
- Ajouter la spatialisation de l'habitat spécifique aux gens du voyage préalablement à la phase d'arrêt du projet en concertation avec les services de l'Etat (Préfecture),
- Définir la stratégie pour le développement des énergies renouvelables et identifier les secteurs favorables.

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

**La présidente de séance**

**Signé**

**Corinne BIVER**