PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Affaire suivie par :
Pauline LUGNOT-ALBRECHT
Service Urbanisme et Démarches de Territoires
Unité Planification et Urbanisme

Tél. : 02.47.70.80.56
Courriel : **ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr**

Tours, le 03 AVR. 2025

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

Séance du 13 mars 2025

I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER D'ÉLABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DES ARTICLES L.151-12, L.151-13, L.153-17 3° 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 de Touraine-Est Vallées
48, rue de la Frelonnerie
CS 70078
37270 Montlouis-sur-Loire

1-3 – Objet du dossier : Élaboration du PLUi - Communauté de communes de Touraine-Est Vallées

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.151-11, L.151-12, L.151-13, L.153-17 3° du Code de l'urbanisme

III – ÉTAIENT PRÉSENTS :

Membres avec voix délibérative :

- Monsieur Michaël CHARIOT, Directeur départemental des territoires d'Indre-et-Loire, Adjoint, 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 de la direction départementale des territoires d'Indre-et Loire
- Monsieur Aurélien LEBRETON, représentant le Président des Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire
- Madame Colette JOURDANNE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Madame Marie-Héléne BARRAULT, représentant les Co-présidents de Terres de Liens Centre
- Monsieur Lilian GIBOUREAU, représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité
- Monsieur Olivier FLAMAN, représentant le Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Franck MALLET, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Jacques THIBAULT, représentant le porte-parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Michel LE PAPE, représentant le Président de la Coordination Rurale 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 Mikelis GISLOT, représentant le Président des Jeunes Agriculteurs de la Coordination Rurale d'Indre-et-Loire
- Monsieur Fabien LABRUNIE, représentant le Président de la Fédération départementale des Chasseurs

Pouvoirs :

- Monsieur Dominique DURAND, représentant le Président de la Ligue de Protection des Oiseaux a donné son pouvoir au représentant des Co-présidents de Terres de Liens Centre (Marie- Hélène BARRAULT)
- Monsieur Alain ANCEAU, représentant le Président du Conseil départemental d'Indre-et-Loire a donné son pouvoir au représentant de monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire (Corinne BIVER)
- Madame Patricia SUARD représentant le Président du Conseil Tours Métropole Val de Loire a donné son pouvoir au représentant de la directrice de la Direction Départementale des Territoires (Myriam REBIAI)
- 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 (Franck MALLET)

IV - Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur l'élaboration du PLUi de Touraine-Est Vallées :

- Considérant le souhait de la Communauté de communes de Touraine-Est Vallées d'accueillir environ 44 800 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 soit un taux d'évolution annuel de + 0,7 % par an sur la période 2020 à 2035 contre +0,8 % par an entre 2009 et 2020,

- Considérant que la taille des ménages à l'horizon du PLUi sera de 2,18 personnes par logement contre 2,37 en 2020,

- Considérant que la démarche de l'EPCI vise à réaliser un total de 2 420 logements à l'horizon du PLUi (2025-2035), soit environ 240 logements par an,

- Considérant que le projet prévoit la réalisation de 2 420 logements selon la répartition suivante :

  - 50% soit 1 200 logements neufs par densification dans les tissus urbains,

  - 50% soit 1 200 logements neufs par extension, soit un besoin de 54 hectares sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers,

50 % en densification :
(1200 logements)

- 700 logements sur des sites de projets dans les centres
- 300 logements en diffus par division parcellaire
- 200 logements sur des dents creuses (15 logts/ha)

50 % sur des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers

- 39 ha en extension sur des ENAF pour 800 logements (20 logements/ha)
- 15 ha de dents creuses (espace NAF) nécessaires en densification dans l'empreinte urbaine
- 0,5 ha en STECAL pour de l'habitat adapté à Véretz
- 15,7 ha en ZAC pour 400 logements (hors compte ENAF)

TOTAL 54 ha

Considérant que le projet a classé tous les écarts et les hameaux du territoire en zones A, N et UD du PLU qui autorisent des possibilités uniquement d'extensions et d'annexes pour les constructions existantes à usage d'habitation ,

- Considérant que le projet a classé les hameaux équipés à constructibilité limitée, zone UD, au sein desquels, au-delà de la construction d'annexes et d'extensions des constructions résidentielles existantes, les changements de destination sont facilités,

- Considérant, que la Communauté de communes de Touraine-Est Vallées fait partie du périmètre du SCoT de l'Agglomération Tourangelle approuvé le 27 septembre 2013 qui fixe pour le territoire de l'EPCI les objectifs,

- Considérant que le SCoT de l'Agglomération Tourangelle définit une densité minimum de 15 logements par hectares,

- Considérant que le projet de PLUi prévoit des besoins fonciers pour l'activité économique de 94 000 m², dont 70 % sur les ENAF, soit 28 hectares :

Secteur de consommation d'espace à court moyen terme	Surface (ha)
Le May-Azay-sur-Cher	3,8
La Carte-Monnaie	8,2
Etang Vignon-Vouvray	1,7
Secteurs pour l'activité touristique (stecal)	4,0
ss Total	17,7
Secteur de consommation d'espace à court moyen terme	
La Carte 2-Sud Ehpad (Monnaie) Etang Vignon (Vouvray)	10,3
ss Total	10,3
TOTAL	**28,0**

- Considérant que le PLUi prévoit une consommation de 10 hectares de fonciers dédiés aux équipements publics, soit :

Sur des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers

Extensions d'équipements existants :
- Sports et loisirs
- Culture
- Gestion des déchets
- Habitat adapté
- Funéraire

Nouveaux équipements :
- Sécurité
- Sport
- Habitat pour besoins spécifiques
- Santé
- Jardins familiaux

TOTAL 10 ha

- Considérant que les zones d'extension dédiées à l'habitat comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont les principes d'aménagement sont globalement identiques sur tous les secteurs,

- Considérant que la trajectoire ZAN à l'horizon 2035 fixe un objectif de 92 hectares,

- Considérant que le projet comporte 57 STECAL (s) en zones A et N du PLUi qui correspondent à des jardins et équipements existants, des centres équestres, des activités de loisirs, des projets photovoltaïques, des sites pour de l'habitat adapté aux gens du voyage, de friches économiques, des aménagements de parking et une gendarmerie,

- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'annexes d'une emprise au sol limitée à 20 mètres maximum de la construction principale ou 30 mètres pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et une surface maximum de 100 m² pour les annexes accolées ou 35 m² pour les annexes disjointes,

- Considérant que le projet autorise en zones A et N la réalisation d'extension limité à 40 % de l'emprise avec un maximum de 100 m²,

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.153-17 3° 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 L.153-17 3° du Code de l'urbanisme sur l'ensemble du projet sous réserve de la prise en compte de la remarque suivante :

- de préciser le nombre de logements faisant l'objet d'un changement de destination ainsi que les critères définis.

2) Votes sur le projet de 57 STECAL(s) inscrits au PLUi de TEV, les membres de la CDPENAF émettent les avis suivants au regard de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme sur les STECAL(s) :

A – <u>Création de 22 STECAL(s) en de la zone agricole (A) et de 35 STECAL(s) en de la zone naturelle (N) :</u>

1. <u>Commune d'Azay-sur-cher</u>

Commune	Localisation	Nom	Usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières	Règles de densité et d'implantation Autres règles (si différentes de celles de la zone)
Azay/C.	La Lambarderie	Aay 1	- Les constructions et installations nécessaires à un centre équestre	> Emprise au sol maximale : 150 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : 12 mètres au faîtage > Implantation : - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
Azay/C.	La Vallée des rois	Nay 1	- Les constructions et installations nécessaires à un centre équestre	> Emprise au sol maximale : 5 000 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur totale maximale : 12 mètres au faîtage > Implantation : - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
Azay/C.	Marigny	Aay 2	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 160 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : 5,50 mètres au faîtage > Implantation : - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Le projet de 3 STECAL(s) nommés Aay1, Aay2 et Nay 1 recueillent **<u>17 votes favorables</u>** sur **17** votes au regard de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme sur les STECAL(s).

La CDPENAF émet un **<u>avis Favorable</u>** au regard de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme sur les 2 STECAL(s) en zones A et N.

2. <u>Commune de Larçay</u>

Commune	Localisation	Nom	Usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières	Règles de densité et d'implantation Autres règles (si différentes de celles de la zone)
Larçay	Les Quarts	Aly1	- Les installations nécessaires à une centrale photovoltaïque à condition de ne pas générer de consommation d'espace	/
Larçay	Les Brosses	Nly1	- Les installations nécessaires à une centrale photovoltaïque à condition de ne pas générer de consommation d'espace	/

Le projet de 2 STECAL(s) nommés Aly 1 et Nly 1 recueillent **<u>17 votes favorables</u>** sur **17** votes au regard de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme sur les STECAL(s).

La CDPENAF émet un **<u>avis Favorable</u>** au regard de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme sur les 2 STECAL(s) en zones A et N.

3. Commune de Monnaie

a)

Commune	Localisation	Nom	Usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières	Règles de densité et d'implantation Autres règles (si différentes de celles de la zone)
Monnaie	Vallée de la Choisille	Nme 1	- Les constructions et installations nécessaires à des jardins familiaux	Les abris de jardin : > Emprise au sol maximale : 9 m² > Hauteur maximale : 2.50 mètres à l'acrotère ou au faîtage > Implantation : les constructions doivent être implantées en cohérence avec l'aménagement d'ensemble
Monnaie	Le Mortier – ferme du Grand Chaillou	Nme 3	- Le changement de destination des constructions existantes vers les sous-destinations : hôtel, autres hébergements touristiques et autres équipements recevant du public à des fins de loisirs et de tourisme - L'extension des constructions existantes	> Emprise au sol maximale : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi > Hauteur maximale : la hauteur maximale des extensions est celle de la construction considérée prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère > Implantation : dans les ensembles bâtis, seules sont autorisées les annexes et extensions et les constructions agricoles éventuelles à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à l'identité du site et de préserver les vues sur le grand paysage
Monnaie	Le Mortier – La Verronnerie	Nme 4	- Le changement de destination des constructions existantes vers la sous-destination « autres hébergements touristiques » - Les extensions et les annexes	> Emprise au sol maximale : - pour les extensions : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi - pour les annexes disjointes (hors piscines) : 30 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : la hauteur maximale des extensions et des annexes est celle de la construction considérée prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère > Implantation : à l'exception des piscines, les annexes disjointes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale > Autres règles : les toitures à pente sont obligatoires
Monnaie	Le Mortier-Le Grand Conseil	Nme 5	- Le changement de destination des constructions existantes vers la sous-destination « autres hébergements touristiques » - Les extensions et les annexes	> Emprise au sol maximale : - pour les extensions : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi - pour les annexes disjointes (hors piscines) : 30 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : la hauteur maximale des extensions et des annexes est celle de la construction considérée prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère > Implantation : à l'exception des piscines, les annexes disjointes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale > Autres règles : les toitures à pente sont obligatoires
Monnaie	Le Mortier - Fontenay	Nme 6	- Le changement de destination des constructions existantes vers la sous-destination « autres hébergements touristiques » - Les extensions et les annexes	> Emprise au sol maximale : - pour les extensions : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi - pour les annexes disjointes (hors piscines) : 30 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : la hauteur maximale des extensions et des annexes est celle de la construction considérée prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère > Implantation : à l'exception des piscines, les annexes disjointes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale > Autres règles : les toitures à pente sont obligatoires
Monnaie	Le Mortier – la Ferme le Buisson	Ame 2	- Le changement de destination des constructions existantes vers la sous-destination « autres hébergements touristiques » ; - Les extensions et les annexes.	> Emprise au sol maximale : - pour les extensions : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi - pour les annexes disjointes (hors piscines) : 30 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : la hauteur maximale des extensions et des annexes est celle de la construction considérée prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère > Implantation : à l'exception des piscines, les annexes disjointes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale > Autres règles : les toitures à pente sont obligatoires
Monnaie	Le Mortier – le Petit Buisson 1	Ame 3	- Le changement de destination des constructions existantes vers la sous-destination « autres hébergements touristiques » - Les extensions et les annexes	> Emprise au sol maximale : - pour les extensions : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi - pour les annexes disjointes (hors piscines) : 30 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : la hauteur maximale des extensions et des annexes est celle de la construction considérée prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère > Implantation : à l'exception des piscines, les annexes disjointes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale > Autres règles : les toitures à pente sont obligatoires
Monnaie	Le Mortier – le Petit Buisson 2	Ame 4	- Le changement de destination des constructions existantes vers la sous-destination « autres hébergements touristiques » - Les extensions et les annexes	> Emprise au sol maximale : - pour les extensions : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi - pour les annexes disjointes (hors piscines) : 30 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : la hauteur maximale des extensions et des annexes est celle de la construction considérée prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère > Implantation : à l'exception des piscines, les annexes disjointes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale > Autres règles : les toitures à pente sont obligatoires

Le projet de 8 STECAL(s) nommés Nme1, Nme3, Nme4, Nme5, Nme6, Ame2, Ame3 et Ame4 recueillent **17 votes favorables** sur **17** 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 8 STECAL(s) en zones A et N.

b)

Commune	Localisation	Nom	Usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières	Règles de densité et d'implantation Autres règles (si différentes de celles de la zone)
Monnaie	Le Mortier – le Château	Nme2	- Les constructions et installations nécessaires à l'activité hôtelière	> Emprise au sol maximale : 1 500 m² hors piscines (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : celle de la construction existante et R+2 > Implantation : en continuité de la construction existante (château)
Monnaie	La Carte	Ame1	- Les installations nécessaires à une centrale photovoltaïque à condition de ne pas générer de consommation d'espace	/
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 1	Nme7	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 2	Nme8	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 3	Nme9	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 4	Nme10	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 5	Nme11	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 6	Nme12	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 7	Nme13	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 8	Nme14	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 9	Nme15	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 10	Nme16	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 11	Nme17	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 12	Nme18	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 13	Nme19	- Les parcs de stationnement	/

Le projet de 15 STECAL(s) nommés Ame1, Nme2, Nme7, Nme8, Nme9, Nme10, Nme11, Nme12, Nme13, Nme14, Nme15, Nme16, Nme17, Nme18 et Nme19 recueillent **17 votes défavorables** sur **17** votes au regard de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme sur les STECAL(s).

La CDPENAF émet un **avis Défavorable** au regard de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme sur les 15 STECAL(s) en zones A et N.

4. Commune de Montlouis-sur-Loire

Commune	Localisation	Nom	Usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières	Règles de densité et d'implantation Autres règles (si différentes de celles de la zone)
Montlouis	La Bourdaisière -1	Nms3	- Les constructions et installations à usage agricole dont le remontage d'un séchoir - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, à la promotion et à la commercialisation des produits agricoles - Les constructions et installations nécessaires à une activité d'enseignement, de formation, de sensibilisation y compris les hébergements associés - les autres hébergements touristiques - les parkings	Pour les nouvelles constructions à usage d'hébergement : > Emprise au sol maximale : 1 400 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : 6,50 mètres au faitage > Implantation : en cohérence avec le projet d'ensemble Pour l'extension de la construction existante (maison de l'âne) : > Emprise au sol maximale : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi > Hauteur maximale : la hauteur au faitage de la construction existante Pour les constructions et installations nécessaires à la transformation au conditionnement, à la promotion et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production > Emprise au sol maximale : 280 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : 6,50 mètres au faitage > Implantation : les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques Séchoir : > Hauteur maximale : 6,50 mètres au faitage > Emprise au sol maximale : 50 m²
Montlouis/L.	La Bourdaisière 2	Nme4	- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, à la promotion et à la commercialisation des produits agricoles (bar à tomates, etc.)	> Hauteur maximale : 4,5 mètres au faitage > Emprise au sol : 3 350 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi)
Montlouis	Etang du Marais	Nms5	- Les extensions (sous forme de bâtiment accolé ou non) d'activité, artisanale, commerciale, tertiaire, industrielle, ayant une existence juridique sous condition d'une intégration paysagère et architecturale	> Emprise au sol maximale fixée par le PPRI > Hauteur maximale : R+1 (deux niveaux) > Implantation : /
Montlouis	Vaumorin	Nms1	- Les constructions et installations nécessaires à des logements adaptés pour les gens du voyage	> Emprise au sol maximale : 800 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C > Implantation : les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
Montlouis	Rue Clément Ader	Nms2	- Les constructions et installations nécessaires à des jardins - Les constructions et installations à usage agricole	Les abris de jardin : > Emprise au sol maximale : 9 m² > Hauteur maximale : 2,50 mètres à l'acrotère ou au faitage > Implantation : les constructions doivent être implantées en cohérence avec l'aménagement d'ensemble Les constructions agricoles : > Emprise au sol maximale : 200 m² par bâtiment > Hauteur maximale : 6 mètres à l'égout de toiture > Implantation : les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques
Montlouis	Lieu-dit les Bonnaisses	Ams1	- Les aménagements, constructions et installations en lien avec l'activité d'une déchetterie	> Emprise au sol maximale : l'emprise au sol définie par le PPRI > Hauteur maximale : 12 mètres total > Implantation par rapport aux limites séparatives : les constructions doivent être implantées de manière à minimiser les nuisances vis-à-vis des usages voisins et du paysage
Montlouis	Pas d'Amont	Ams2	- Les constructions et installations nécessaires à des jardins familiaux	Les abris de jardin : > Emprise au sol maximale : 9 m² > Hauteur maximale : 2,50 mètres à l'acrotère ou au faitage > Implantation : les constructions doivent être implantées en cohérence avec l'aménagement d'ensemble
Montlouis	Rue des Piliers	Ams3	- Les constructions et installations nécessaires à des jardins familiaux	Les abris de jardin : > Emprise au sol maximale : 9 m² > Hauteur maximale : 2,50 mètres à l'acrotère ou au faitage > Implantation : les constructions doivent être implantées en cohérence avec l'aménagement d'ensemble

Le projet de 8 STECAL(s) nommés Nms3, Nms4, Nms5, Nms1, Nms2, Ams1, Ams2 et Ams3, recueillent **17 votes favorables** sur **17** 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 8 STECAL(s) en zones A et N.

5. Commune de Reugny

Commune	Localisation	Nom	Usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières	Règles de densité et d'implantation Autres règles (si différentes de celles de la zone)
Reugny	Vallée de la Brenne	Nry1	- Les équipements et aménagements de sports et de loisirs - Les aménagements qui leurs sont nécessaires (parkings, circulations, etc.)	> Emprise au sol maximale : 300 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : 10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère > Implantation : - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
Reugny	La Vallière	Nry2	Cf règlement du STECAL Nry2 ci-après	
Reugny	La Côte	Nry3	- Les constructions et installations à usage artisanale - Les aménagements qui leurs sont nécessaires (parkings, circulations, etc.)	> Emprise au sol maximale : 80% de la superficie du terrain > Hauteur maximale : 8 mètres de hauteur totale > Implantation : - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives

Le projet de 3 STECAL(s) nommés Nry1, Nry2 et Nry3 recueillent **17 votes favorables** sur **17** 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 2 STECAL(s) en zone N.

6. Commune de Veretz

Commune	Localisation	Nom	Usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières	Règles de densité et d'implantation Autres règles (si différentes de celles de la zone)
Véretz	La Gironde	Nvz1	- Les constructions et installations nécessaires à des jardins familiaux	Les abris de jardin : > Emprise au sol maximale : 9 m² > Hauteur maximale : 2,50 mètres à l'acrotère ou au faîtage > Implantation : les constructions doivent être implantées en cohérence avec l'aménagement d'ensemble
Véretz	Les Isles	Nvz2	- Les installations à vocation de sport et de loisirs - Les espaces verts et leurs aménagements	/
Véretz	Véretz – le Château	Nvz3	- Les constructions et installations correspondant à la sous-destination « hôtel » - L'aménagement de caves en « autres équipements recevant du public » - Les aménagements, installations, dont les parcs de stationnement, qui leurs sont nécessaires	> Emprise au sol maximale : 350 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur totale maximale : 10 mètres au faîtage
Véretz	Véretz – le Parc du Château	Nvz4	- Les habitations Légères de Loisirs - Les aménagements et cheminements d'accompagnement - Les parcs de stationnements qui leurs sont indispensables	> Emprise au sol maximale : 650 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Véretz	Les Cunaux	Avz1	- Les constructions et installations nécessaires à des logements adaptés pour les gens du voyage	> Emprise au sol maximale : 320 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C > Implantation : - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres de la limite sud du terrain > Autres règles : une haie champêtre doit être aménagée le long de la voie d'accès et sur la limite sud du terrain

Le projet de 5 STECAL(s) nommés Nvz1, Nvz2, Nvz3, Nvz4 et Avz1 recueillent **17 votes favorables** sur **17** 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 5 STECAL(s) en zones A et N.

7. Commune de Vernou-sur-Brenne

Commune	Localisation	Nom	Usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières	Règles de densité et d'implantation Autres règles (si différentes de celles de la zone)
Vernou/B.	Foujouin	Nvu1	- Les équipements de sports et de loisirs et les locaux qui leurs sont nécessaires (sanitaires, vestiaires, etc.)	> Emprise au sol maximale : 200 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère > Implantation : - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
Vernou/B.	Les Acquets en Poupine	Avu1	- Aménagement d'un parking pour le cimetière	/
Vernou/B.	Sud du bourg	Nvu2	- Les équipements de stockage pour les boues de la station d'épuration	> Emprise au sol maximale : 100m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : 10 m total > Implantation : - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
Vernou/B.	Le Pâtis	Nvu3	- L'aménagement d'un parking	/

Le projet de 4 STECAL(s) nommés Nvu1, Nvu2, Nvu3 et Avu1 recueillent **17 votes favorables** sur **17** 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 4 STECAL(s) en zones A et N.

8. Commune de La Ville-aux-Dames

Commune	Localisation	Nom	Usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières	Règles de densité et d'implantation Autres règles (si différentes de celles de la zone)
La Ville-aux-Dames	La Carte	Nle1	- Les structures démontables nécessaires au camping - Les piscines	> Emprise au sol maximale : PPRI > Hauteur maximale : / > Implantation : /
La Ville-aux-Dames	Avenue Jeanne d'Arc	Ale1	- La réhabilitation, l'extension, la démolition-reconstruction de la construction existante à vocation d'activité économique	> Emprise au sol maximale : l'emprise au sol définie par le PPRI > Hauteur maximale : la hauteur de la construction existante, une hauteur supérieure peut être autorisée pour réduire la vulnérabilité de la construction au risque d'inondation > Implantation : les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'avenue Jeanne d'Arc
La Ville-aux-Dames	Les Bonnaises	Ale2	- Les constructions et installations nécessaires à des jardins familiaux	Les abris de jardin : > Emprise au sol maximale : 9 m² > Hauteur maximale : 2, 50 m à l'acrotère ou au faîtage > Implantation : les constructions doivent être implantées en cohérence avec l'aménagement d'ensemble
La Ville-aux-Dames	Le bois de Plante – sud de l'étang	Ale3	- Les constructions et installations nécessaires à des jardins familiaux	Les abris de jardin : > Emprise au sol maximale : 9 m² > Hauteur maximale : 2, 50 m à l'acrotère ou au faîtage > Implantation : les constructions doivent être implantées en cohérence avec l'aménagement d'ensemble
La Ville-aux-Dames	Les Riaux	Ale4	- Les constructions et installations nécessaires à des jardins familiaux	Les abris de jardin : > Emprise au sol maximale : 9 m² > Hauteur maximale : 2, 50 m à l'acrotère ou au faîtage > Implantation : les constructions doivent être implantées en cohérence avec l'aménagement d'ensemble
La Ville-aux-Dames	Rochepinard – rue de la Pousterie	Ale5	- Les constructions et installations nécessaires à des jardins familiaux	Les abris de jardin : > Emprise au sol maximale : 9 m² > Hauteur maximale : 2, 50 m à l'acrotère ou au faîtage > Implantation : les constructions doivent être implantées en cohérence avec l'aménagement d'ensemble

Le projet de 6 STECAL(s) nommés Nle1, Ale1, Ale2, Ale3, Ale4 et Ale5 recueillent **17 votes favorables** sur **17** 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 6 STECAL(s) en zones A et N.

9. Commune de Vouvray

Commune	Localisation	Nom	Usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières	Règles de densité et d'implantation Autres règles (si différentes de celles de la zone)
Vouvray	Route de Vernou/Chemin de la Solidarité	Avy1	- Les constructions et installations nécessaires aux jardins familiaux - Les aménagements de sports et de loisirs - Les espaces verts et leurs aménagements	Les abris de jardin : > Emprise au sol maximale : 9 m² > Hauteur maximale : 2,50 mètres à l'acrotère ou au faîtage > Implantation : les constructions doivent être implantées en cohérence avec l'aménagement d'ensemble
Vouvray	Les Quarts de la Gaudreile	Aavy1	- Les constructions et installations nécessaires à une gendarmerie y compris les logements afférents	> Emprise au sol maximale : 60% de la superficie du terrain > Hauteur maximale : 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère > Implantation : - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques - les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demie-hauteur du bâtiment (prise au point haut), avec un minimum de 3 mètres.
Vouvray	Rond-point RD942/RD142	Nvy1	- L'aménagement d'un parking de covoiturage	/

Le projet de 3 STECAL(s) nommés Avy1, Avy2, et Nvy1 recueillent **17 votes favorables** sur **17** 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 3 STECAL(s) en zones A et N.

3) Le projet recueille **17 votes défavorables** sur 17 votes au regard de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

La CDPENAF émet **un avis Défavorable** au regard de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme relatif à aux extensions et annexes en zones A et N en raison d'un besoin d'éclaircissement sur les définitions des annexes :

- annexes disjointes,
- annexes accolées.

La référence au lexique national doit être rappelée.
Néanmoins, les distances maximales d'implantation ainsi que les surfaces maximales d'implantation semblent conformes à la doctrine CDPENAF concernant les annexes et est conforme pour ce qui est des extensions.

Pour rappel, la doctrine CDPENAF autorise les annexes en zones A et N à 20 mètres de la construction principale maximum et définit une surface maximum de 40 m². Quant aux extensions en zones A et N, la doctrine limite l'emprise au sol à 40 % avec un maximum de 100 m².

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

Le président de séance

Michaël CHARIOT