

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

Référence : SUDT/UP/Secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Arlette GUILLEMET

Tours, le 16 mai 2017

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE REUNION
DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE
DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

Séance du 11 mai 2017

**I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER D'ÉLABORATION DE PLAN LOCAL D'URBANISME
DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DES L'ARTICLES L.151-12, L.151-13
et L.153- 17 DU CODE DE L'URBANISME , et L. 112-1-1 DU CODE RURAL
ET DE LA PÊCHE MARITIME**

1-1 - Pétitionnaire : Madame le Maire de Souvigné

1-2 – Adresse du pétitionnaire : Mairie
1 rue de la Mairie
37330 SOUVIGNÉ

1-3 – Référence du dossier : Projet de PLU arrêté de Souvigné

1-4 – Objet du dossier : Révision du POS de Souvigné

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
Articles L.151-11, L.151-12, L.151-13, L.153-13, L.153-16 2°, L.153.17 du code de
l'urbanisme

III – ÉTAIENT PRÉSENTS :

3-1 – Membres avec voix délibérative :

- Monsieur Laurent BRESSON Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire représentant le Préfet d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Jean-Pierre GASCHET représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- Monsieur Serge GERVAIS Maire de Charnizay
- Monsieur Jean-Luc VIGIER représentant le Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire
- Monsieur Olivier FLAMAN représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Serge THIBAUT représentant le Porte Parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Jean-Marc MAINGAULT représentant le Syndicat de la propriété privée rurale
- Monsieur Antoine REILLE Président des propriétaires forestiers de Touraine
- Monsieur André LAURENT Terres de Liens
- Monsieur Fabien LABRUNIE représentant le Président de la fédération départementale des chasseurs
- Monsieur Dominique BOUTIN représentant le Président de la SEPANT
- Monsieur Lilian GIBOUREAU représentant le Directeur de l'INAO

Pouvoirs :

- Monsieur le Président de l'UDSEA a donné pouvoir à Monsieur Olivier FLAMAN représentant la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur le Président de la LPO a donné pouvoir à Monsieur le Président de la SEPANT

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

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir de nouveaux habitants et d'atteindre en 2027 915 habitants environ (contre 815 habitants en 2013 et 554 habitants en 1999), soit un taux annuel d'évolution de 1,2 % (contre 2,80% entre 1999-2013 soit + 261 habitants),
- Considérant la démarche de la commune visant à réaliser environ 50 logements neufs d'ici 2027, soit environ 5 logements par an (contre 8,4/an entre 2000 et 2009 et 4,9/an entre 2010 et 2016),
- Considérant que les logements vacants représentent 7,9 % du parc en 2013 soit 30 unités et seulement 5,9 % en 2016 selon la commune,
- Considérant que la réalisation de 13 logements est nécessaire pour maintenir la population sur place au regard du renouvellement du parc. La taille des ménages serait stabilisée à 2,59 pers/mén entre 2013 et 2027 (2,56 pers.mén en 1999),
- Considérant qu'environ 72 bâtiments situés en zones "A" ou "N" pouvant faire l'objet de changement ont été identifiés sur le zonage réglementaire. Il est estimé que 10 changements de destination pourrait intervenir ces 10 prochaines années,
- Considérant la volonté de la commune de favoriser les nouvelles constructions à usage d'habitation dans le tissu urbain existant soit un potentiel de 60 constructions nouvelles à usage d'habitation (restructuration d'îlots, espaces libres, densification, divisions parcellaires). Ces constructions seraient réalisées exclusivement dans les secteurs "U" avec une densité moyenne minimum de 15 logts/ha dont la moitié dans la partie sur la ZAC du "Petit Riz",
- Considérant l'identification d'aucun secteur 1AU à vocation d'habitat,
- Considérant l'identification d'un secteur 2AU à vocation d'habitat d'une superficie de 2,68 ha, partie nord de la ZAC du Petit Riz,
- Considérant la capacité restante dans la Zone d'Activités Actiloire 4,2 ha (1,1 ha viabilisé et 3,1 ha en réserve),
- Considérant que la zone agricole "A" stricte représente 1331,76 ha, la zone naturelle "N" stricte 1067,59 ha soit un total "A + N" de 2399,35 ha et les zones U et AU 37,24 ha,
- Considérant que le projet a défini 3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole "A": 3 secteurs Ay d'une superficie totale de 0,7 ha pour 3 entreprises,
- Considérant que le projet a défini 4 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans la zone naturelle "N" : Ny de 0,12 ha (entreprise), Ni de 8,36 ha (zone de loisirs de terrain de sport), Nic de 14,68 ha (zone de carrière à vocation de loisirs) et Nca de 23,14 ha (zone de carrière en exploitation),
- Considérant que les annexes à l'habitation sont autorisées en zones "A" et "N" à condition d'être implantées à une distance maximum de 20 mètres (y compris les piscines) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (sauf piscines),
- Considérant que les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées en zones "A" et "N" dans la limite de 40 m² de l'emprise au sol d'un bâtiment existant de moins de 100 m² ou de 40 % maximum pour les constructions de plus de 100 m² dans la limite de 100 m².

3 avis distincts :

1) Le projet recueille 14 votes favorables sur 14 votants au regard de l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article L153-17 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 L153-17 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du projet de PLU.

Il est demandé aux élus d'avoir une attention toute particulière concernant la protection de la vallée de « La Fare » notamment dans le règlement du PLU et tout particulièrement à proximité de la zone d'activités et du site de la carrière.

2) Le projet recueille 14 votes favorables sur 14 votants au regard de l'article L. 151-13 (ex L 123-1-5) du code de l'urbanisme sur les STECAL.

La CDPENAF émet un avis favorable au regard de l'article L. 151-13 (ex L 123-1-5) du code de l'urbanisme sur les STECAL définis sur les plans graphiques.

3) Le projet recueille 14 votes favorables sur 14 votants au regard de l'article L151-12 du code de l'urbanisme

La CDPENAF émet un avis favorable au regard de l'article L151-12 du code de l'urbanisme relatif à l'extension des maisons d'habitation et leurs annexes en zones A et N sous réserve de la prise en compte de la remarque suivante :

- Pour les changements de destination en zone "A", c'est l'avis de la CDPENAF qui doit être sollicité et non celui de la CDNPS.

Les membres de la commission soulignent la qualité du document présenté.

**Pour le Préfet d'Indre-et-Loire
Le Président de séance,**

Signé

Laurent BRESSON