

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

Référence : SUDT/UP/Secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Sylvie GOZILLON

Tours, le 15 septembre 2017

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

Séance du 07 septembre 2017

**I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER D'ÉLABORATION DE PLAN LOCAL D'URBANISME
DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DES ARTICLES L.151-12, L.151-13
ET L.153-16 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 Cussay

1-2 – Adresse du pétitionnaire : Mairie
16, rue Jean-Michaud
37240 Cussay

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

1-4 – Objet du dossier : Elaboration du PLU de Cussay

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, L.142-4 du code de
l'urbanisme

III – ÉTAIENT PRÉSENTS :

3-1 – Membres avec voix délibérative :

Membres avec voix délibératives :

- Madame Catherine WENNER Directrice Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire Adjointe représentant le Préfet d'Indre-et-Loire, Présidente
- Monsieur Jean-Pierre GASCHET représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- Monsieur Sylvain LECLERC représentant le Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire
- Monsieur André LAURENT Terres de Liens
- Monsieur Olivier FLAMAN représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Antoine REILLE Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Nicolas STERLIN représentant le Président de l'UDSEA
- Monsieur Fabien LABRUNIE représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs
- Monsieur Jacques THIBAUT représentant le Porte Parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Dominique BOUTIN représentant le Président de la SEPANT
- Monsieur Lilian GIBOUREAU représentant le Directeur de l'INAO
- Madame Colette JOURDANNE représentant le Syndicat de la propriété privée rurale

Pouvoirs :

- Monsieur Damien THIERRY LPO a donné pouvoir à Monsieur Dominique BOUTIN SEPANT
- Monsieur Didier FORGEARD représentant les Jeunes Agriculteurs de la Coordination Rurale 37 a donné son pouvoir à monsieur Monsieur Olivier FLAMAN Chambre d'Agriculture
- Monsieur Jacky GAUVIN Maire de Luzillé a donné son pouvoir au représentant du Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire

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

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir de nouveaux habitants et d'atteindre en 2026 environ 625 habitants (contre 586 habitants en 2013 et 560 habitants en 1999), soit un taux annuel d'évolution de 0,6 %,
- Considérant la démarche de la commune visant à réaliser environ 23 logements neufs d'ici 2026, soit environ 2,3 logements par an (contre 5,2/an entre 2000 et 2009 et 3,2/an entre 2010 et 2015),
- Considérant que les logements vacants représentent 7,8 % du parc en 2014 soit 27 logements,
- Considérant que la réalisation de 15 logements est nécessaire pour maintenir la population sur place au regard de la diminution de la taille des ménages estimée (diminution de 2,51 pers/ménage en 2013 à 2,44 pers/ménage en 2026),
- Considérant la volonté de la commune de favoriser les nouvelles constructions à usage d'habitation dans le tissu urbain existant soit un potentiel de 9 constructions nouvelles à usage d'habitation (restructuration d'îlots, espaces libres, densification, divisions parcellaires),
- Considérant la prévision de récupérer 6 logements vacants pour devenir des résidences principales et de bénéficier d'un changement de destination,
- Considérant l'identification de 2 secteurs 1AU à vocation d'habitat, "La Gitonnière" et "Les Patelleries" d'une superficie totale de 1,67 ha soit un potentiel de 20 logements environ (densité moyenne de 11 logts/ha)
- Considérant l'identification de 2 secteurs 2AU à vocation d'habitat, "les Patelleries" et "Les Janelleries" d'une superficie totale de 1,69 ha,
- Considérant l'identification d'un secteur Uc au nord du bourg d'une superficie de 4,7 ha,
- Considérant que la zone agricole "A" stricte représente 2021,5 ha (contre 2474 ha dans le POS actuel), et la zone naturelle "N" stricte 502,7 ha (contre 0 ha dans le POS actuel) et les zones U et AU 42,2 ha (contre 103 ha dans le POS actuel),
- Considérant que le projet a défini 2 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole "A"(Ac et Ar) : 1 secteur Ac de 1,3 ha (silots au nord) et 1 secteur Ar de 0,6 ha (zone sous-cavée inconstructible),
- Considérant que le projet a défini 2 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans la zone naturelle "N" (NI, Nj) : 4 secteurs NI de 9,5 ha (La Pougé, La Roche d'Enchailles, La Bourrelière, équipements sportifs et loisirs de Centre bourg) et 1 secteur Nj de 1,2 ha (jardins La Bosnière),
- Considérant que les bâtiments situés en zones A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés sur le zonage réglementaire,
- 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 dont la superficie est limitée à 50 m²) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol en zone A et 30 m² en zone N,
- Considérant que les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant en zone A et 30% en zone N.

4 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 et de l'article L.153-16 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.153-16 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du projet de PLU.

2) Le projet recueille 15 votes favorables sur 15 votes 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 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 de la prise en compte de la remarque suivante :

- Les règlements ne sont pas homogènes entre les 2 zones. La possibilité de réaliser des extensions en zone A (40%) est supérieure à la zone N (30%) sans toutefois être justifiée. En revanche, il n'est pas fixé de plafond aux extensions (ex : 100 m² en zone A) dans le règlement de la zone N.

4) Le projet recueille 15 votes favorables sur 15 votes au regard de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme.

La CDPENAF émet un avis favorable au regard de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme relatif à la règle d'urbanisation limitée (absence de SCoT approuvé).

**Pour le Préfet d'Indre-et-Loire
La Présidente de séance,**

Signé

Catherine WENNER