

PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

Référence : SUDT/UP/Secrétariat de la CDPENAF  
Affaire suivie par : Dominique BERTHONNEAU

Tours, le 24 janvier 2018

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

**Séance du 11 janvier 2018**

**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 :** Madame le Maire de Mouzay

**1-2 – Adresse du pétitionnaire :** Mairie  
Place de l'Eglise  
37600 MOUZAY

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

**1-4 – Objet du dossier :** Élaboration du PLU (révision du POS) de Mouzay

**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.153-13, L.153-16 2°, L.153.17, L.142-4 du code de l'urbanisme

**III – ÉTAIENT PRÉSENTS :**

**Membres avec voix délibérative :**

- Madame Catherine WENNER Directrice Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire par intérim représentant la Préfète d'Indre-et-Loire, Présidente
- Monsieur Jean-Luc VIGIER, Chef du Service Urbanisme et Démarches de Territoires de la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire, représentant le Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire
- Monsieur Jacky GAUVIN Maire de Luzillé
- Monsieur Dominique DURAND représentant le président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Olivier FLAMAN représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Daniel BORDIER représentant le président de la Coordination Rurale d'Indre-et-Loire
- Monsieur Nicolas STERLIN représentant le Président de l'UDSEA
- 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

- Monsieur Michel de la TULLAYE représentant le Syndicat de la propriété privée rurale
- Monsieur André LAURENT représentant le Président de Terres de Liens
- Monsieur Maxime BILLET représentant le Président des Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire

Pouvoir :

- Monsieur Jacques THIBAUT représentant le Porte Parole de la Confédération Paysanne de Touraine a donné son pouvoir au représentant de Terre de Liens (André LAURENT)
- Monsieur Serge GERVAIS Maire de Charnizay a donné son pouvoir au représentant de La Chambre d'Agriculture (Olivier FLAMAN)
- Monsieur Antoine REILLE Président des Propriétaires Forestiers de Touraine a donné son pouvoir au représentant du Syndicat de la propriété privée rurale (Michel de la TULLAYE)

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

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir de nouveaux habitants et d'atteindre en 2030 538 habitants (contre 481 habitants en 2014 et 463 en 1999),
- Considérant la démarche de la commune visant à réaliser 51 logements neufs d'ici 2030, soit environ 4 logements par an,
- Considérant la volonté de la commune de favoriser les nouvelles constructions à usage d'habitation essentiellement dans le tissu urbain existant du centre-bourg par la densification de foncier non-bâti (dents creuses, divisions parcellaires) et la réalisation d'une opération en zone 1AUb (densité moyenne 17 logts/ha), soit un potentiel global estimé de 15 logements,
- Considérant la volonté de la commune de consolider l'urbanisation des hameaux de la "Loitière" et de "Morand – Le Soufflet" par la réalisation de 9 logements neufs,
- Considérant que la superficie du foncier non-bâti, intégrée dans le périmètre sur secteur Ah, dans le hameau de la Loitière s'élève à environ 1,6 ha,
- Considérant l'identification d'un secteur 1AUa à vocation d'habitat en extension du centre-bourg d'une superficie totale de 1,3 ha soit un potentiel de 16 logements environ (densité moyenne de 12 logts/ha),
- Considérant la présence sur le territoire d'un bâti existant, notamment à vocation agricole d'une grande qualité architecturale et la prévision de la commune de réaliser 11 logements neufs par changement de destination,
- Considérant que le taux de logement vacant en 2014 s'établit à seulement 4,8% et qu'il peut-être considéré comme un taux normal de rotation d'un parc de logements,
- Considérant que la zone agricole "A" stricte (A et Ap) représente 1499 ha (environ 64% de la superficie communale) et la zone naturelle "N" stricte (N et Ni) 853 ha (environ 35% de la superficie communale) et les zones U et 1AU 11,1 ha (environ 0,4% de la superficie communale),
- Considérant que le projet a défini 1 secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) en zone agricole "A"(Ah) qui correspond à l'ensemble des hameaux pour une superficie totale de 14 ha,
- Considérant que le projet a défini 2 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans la zone naturelle "N" (Na : 1,5 ha et Nai : 2,3ha) à vocation d'équipements publics, sportifs et loisirs du centre bourg,
- Considérant que les bâtiments situés en zones A ou N pouvant faire l'objet de changement ont été identifiés sur le zonage réglementaire,
- Considérant que les extensions et les annexes sont autorisées en zone A sous conditions.

#### **4 avis distincts :**

1) Le projet recueille 16 votes favorables sur 16 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 L153-16 2° du code de l'urbanisme sur l'ensemble du projet de PLU.

2) Le projet recueille 16 votes favorables sur 16 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 sous réserve de prise en compte de la remarque suivante :

- que le périmètre du STECAL Ah du hameau de la Loitière soit ajusté au plus près du bâti existant, tout en permettant la réalisation d'extensions et d'annexes aux constructions existantes.

3) Le projet recueille 16 votes favorables sur 16 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 L151-12 du code de l'urbanisme relatif à l'extension des maisons d'habitation et leurs annexes en zones A et N avec les remarques suivantes :

- le règlement de la zone A doit être simplifié pour être applicable et tenir compte de la doctrine départementale qui prévoit pour les annexes une implantation à 15-20 mètres maximum du bâtiment principal y compris pour les piscines et d'une superficie limitée à 30-40 m<sup>2</sup> (sauf pour les piscines). Concernant les extensions elles doivent être limitée à 40 % de la surface du bâtiment principal sans toutefois dépasser 100 m<sup>2</sup>.

- le règlement de la zone N ne prévoit pas explicitement que les extensions et les annexes y soient autorisées. Il y a lieu de compléter la rédaction en tenant compte de la doctrine départementale.

4) Le projet recueille 16 votes favorables sur 16 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 L142-5 du code de l'urbanisme relatif à la règle de la constructibilité limitée.

Les membres de la CDPENAF soulignent la qualité du document présenté et la bonne appropriation des enjeux par l'équipe municipale.

**Pour la Préfète d'Indre-et-Loire et  
par délégation  
La présidente de séance**

**Signé**

**Catherine WENNER**