Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfet d'Indre-et-Loire

ARRIVÉ LE
03 JUIN 2016
MAIRIE DE VEIGNÉ

Direction départementale des Territoires

Service Urbanisme et Habitat
Secrétariat de la CDPENAF

Tours, le 30 mai 2016

à l'attention de

Monsieur le Maire de Veigné
Mairie
Place du Maréchal Leclerc
BP 31
37250 VEIGNÉ

Affaire suivie par : Arlette Guillemet
Courriel : arlette.guillemet@indre-et-loire.gouv.fr
Tél. 02.47.70.80.32

Bordereau d'envoi

Objet : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du 21 avril 2016		
Désignation du bordereau :	**nombre :**	**date :**
Extrait du procès-verbal de réunion de la CDPENAF	1	21 avril 2016

Observations :

Le Secrétariat de la CDPENAF

A. GUILLEMET

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

Référence : SUH/UPO/Secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Arlette GUILLEMET

Tours, le 27 MAI 2016

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

Séance du 21 avril 2016

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, .151-13 et L.153-17 DU CODE DE L'URBANISME ; L. 112-1-1 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME

1-1 - Pétitionnaire : Monsieur le Maire de Veigné

1-2 – Adresse du pétitionnaire : Mairie – Place du Maréchal Leclerc BP 31
37250 VEIGNÉ

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

1-4 – Objet du dossier : Révision du PLU de Veigné

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 Jacky GAUVIN Maire de Luzillé
- Monsieur Daniel LANGÉ représentant le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle, jusqu'à 16 H 45
- Madame Françoise BETBEDÉ représentant le Directeur Départemental des Territoires
- Monsieur Olivier FLAMAN représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Nicolas STERLIN représentant le Président de l'UDSEA
- Monsieur Maxime BILLET représentant le Président des Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire
- Madame Sylviane BONNEAU représentant la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Michel de la TULLAYE représentant des propriétaires foncier agricoles
- Monsieur Antoine REILLE Président des propriétaires forestiers de Touraine
- Monsieur André LAURENT représentant Terre de Liens Centre
- Monsieur Fabien LABRUNIE représentant le Président de la Fédération départementale des chasseurs
- Madame Anne-France TOUVERON représentant le Président de la LPO

Pouvoirs :
- Monsieur le Président de la Coordination Rurale 37 a donné pouvoir à Monsieur Jacky GAUVIN
- Monsieur le Président de la SEPANT a donné pouvoir à Madame Anne-France TOUVERON
- Monsieur François GARNOTEL Directeur de l'INAO a donné pouvoir à Monsieur le 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 veigné: (avis simples)

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir de nouveaux habitants et d'atteindre en 2026 6950 habitants environ (contre 6088 habitants en 2012 et 5473 habitants en 1999), soit un taux annuel d'évolution de 1,4 % (contre 0,82% entre 1999-2012),
- Considérant la démarche de la commune visant à réaliser environ 500-550 logements neufs d'ici 2026, soit environ 50-55 logements par an (contre 37/an entre 2000 et 2009 et 50/an entre 2005 et 2014),
- Considérant que les logements vacants représentent seulement 4,8 % du parc en 2012 et que le nombre de résidences secondaires représente 2,1% du parc en 2012,
- Considérant que la réalisation de 160 logements est nécessaire pour maintenir la population sur place au regard de la diminution de la taille des ménages estimée (diminution de 2,58 pers/ménage en 2010 à 2,37 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 111 constructions nouvelles à usage d'habitation (restructuration d'îlots, espaces libres, densification, divisions parcellaires),
- Considérant l'identification de 2 secteurs 1AU à vocation d'habitat, "Les Courtils" et "ZAC des Gués" d'une superficie totale de 20 ha soit un potentiel de 305 logements environ (densité moyenne de 17 et 15 logts/ha)
- Considérant l'identification de 3 secteurs 2AU "Martinière", "Les Coudrières" et "Vaugourdon" d'une superficie d'environ 9 ha (non précisé dans le dossier) pouvant accueillir 135-153 logements avec une densité prévue comprise entre 15 et 17 logements / ha,
- Considérant que la zone agricole "A" représente 737,56 ha (contre 799 ha dans le PLU actuel), et la zone naturelle "N" 1472,66 ha y compris les zone Ne représentant environ 45-50 ha (contre 1393,80 ha dans le PLU actuel) et les zones U et AU 439,39 ha (contre 456,81 ha dans le PLU actuel),
- Considérant que le projet n'a défini aucun secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole "A",
- Considérant que le projet a défini 12 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans la zone naturelle "N", d'une superficie non précisée dans le dossier (environ 50 ha) :
- 10 secteurs Ne (Domaine de Fontiville, Ponceau, site de Fontiville, site d'activités sportives de la Blotellière, cimetière de Taffonneau, camping et piscine, site du Moulin et de la base nautique, site du CEA, site du Vieux Puits) dans lesquels sont autorisés les projets participant au développement de chacune des activités
- 2 secteurs Nt (Domaine de Thorigny et l'arboretum de la Martinière) d'une superficie non indiquée au dossier pour y autoriser le développement des activités culturelles, touristiques et de loisirs,
- Considérant que les bâtiments situés en zones A ou N pouvant faire l'objet de changement de destination ont été identifiés sur le zonage réglementaire,
- Considérant que les annexes à l'habitation sont autorisées en zone A et N à condition d'être implantées à une distance maximum de 15 mètres (y compris les piscines) dans la limite de 30 m² d'emprise au sol,
- Considérant que les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

La CDPENAF formule trois avis distincts :

1) Le projet de PLU de Veigné recueille 15 avis défavorables et 1 abstention au titre de l'application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme relatif aux secteurs de taille et de capacité limitées.

La CDPENAF émet un avis défavorable au regard de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme sur les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) définis sur les plans graphiques pour les raisons suivantes :
- Les 10 secteurs Ne ont une vocation très différente et ne nécessitent pas le même règlement. Le choix d'un même intitulé contraint la lisibilité et peut compromettre la bonne maîtrise des équipements et des constructions sur ces secteurs,
- Les projets sur ces secteurs Ne ne sont pas ou que très peu expliqués dans le rapport de présentation du PLU. Il convient de mieux justifier la nécessité de ces secteurs,

- Les secteurs Ne sont des STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en zone agricole "A" ou "N". Certains sont de taille très importante, parfois plus de 10 ha en y autorisant diverses constructions sans de véritable limitation (exemple pas d'emprise au sol),
- Il convient de ne pas identifier de STECAL pour le secteur du Vieux Puits.

2) Le projet de PLU de Veigné recueille 15 avis favorables et 1 abstention au regard de l'application 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

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 zone A et N

3) Le projet de PLU de Veigné recueille 15 votes favorables et 1 abstention au regard de l'application de 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

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 avec les réserves suivantes :

- Le secteur 2AU de « La Fosse Bodeau » destiné à l'activité est insuffisamment justifié et en conséquence doit être retiré,
- Un secteur 2AU n'a pas été comptabilisé comme un potentiel de développement pour l'habitat (seuls 2 secteurs indiqués dans le tableau page 111 du rapport de présentation),
- Le potentiel de densification dans les zones U estimé à 111 logements page 111 n'est pas expliqué dans le rapport de présentation,
- Globalement le projet manque de justifications solides. L'absence du tableau des surfaces s'ajoute à ce manque de lisibilité du projet communal.

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

Laurent BRESSON