

*Am Anselm  
Mouillon  
→ Faire copie  
CG + DL  
et vers le 20000000  
pour info  
Michel.  
DAB*



Préfet d'Indre-et-Loire

ARRIVÉ LE :  
13 JUIL. 2016  
MAIRIE DE  
NEUILLÉ-PONT-PIERRE

Direction départementale des Territoires

Tours, le - 8 JUIL. 2016

Service Urbanisme et Habitat  
Secrétariat de la CDPENAF

à l'attention de

Monsieur le Maire de Neuillé-Pont-Pierre  
2, place du 11 novembre  
37360 NEUILLÉ-PONT-PIERRE

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 5 juillet 2016

Désignation du bordereau :	nombre :	date :
Extrait du procès-verbal de réunion de la CDPENAF	1	- 8 JUIL. 2016

**Observations :** La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a émis 3 avis au projet arrêté du PLU de Neuillé-Pont-Pierre.

Le Secrétariat de la CDPENAF

Arlette GUILLEMET

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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

Tours, le 8 JUIL. 2016

**ARRIVÉ LE :**

**13 JUIL. 2016**

MAIRIE DE  
NEUILLÉ-PONT-PIERRE

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

**Séance du 5 juillet 2016**

**I - OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER DE RÉVISION 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 ; et L. 112-1-1 DU CODE RURAL ET DE LA  
PÊCHE MARITIME**

**1-1 - Pétitionnaire :** Monsieur le Maire de Neuillé-Pont-Pierre

**1-2 - Adresse du pétitionnaire :** Mairie – 2 Place du 11 novembre  
37360 NEUILLÉ-PONT-PIERRE

**1-3 - Référence du dossier :** Projet de PLU arrêté de Neuillé-Pont-Pierre

**1-4 - Objet du dossier :** Révision du PLU de Neuillé-Pont-Pierre

**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 :**

- Madame Élise POIREAU Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire  
représentant le Préfet d'Indre-et-Loire, Présidente
- Monsieur Serge GERVAIS Maire de Charnizay
- Monsieur Jacky GAUVIN Maire de Luzillé
- Madame Françoise BETBEDÉ représentant le Directeur Départemental des Territoires
- Monsieur Olivier FLAMAN représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Madame Colette JOURDANNE représentante 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
- Monsieur Dominique BOUTIN représentant le Président de la SEPANT
- Monsieur Damien THIERRY représentant le Président de la LPO

#### Pouvoirs :

- Monsieur le Président de l'UDSEA a donné pouvoir à Monsieur Olivier FLAMAN représentant la Chambre d'Agriculture
- Monsieur le Porte Parole de la Confédération Paysanne de Touraine a donné pouvoir à Monsieur Dominique BOUTIN représentant la SEPANT
- Monsieur François GARNOTEL Directeur de l'INAO a donné pouvoir à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire ou son représentant

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

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir de nouveaux habitants et d'atteindre en 2026 2450 habitants environ (contre 1917 habitants en 2012 et 1966 habitants en 2009 et 1765 en 1999), soit un taux annuel d'évolution de 2 % (contre 1,38%/an entre 1990-1999 et 1,08%/an entre 1999-2012),
- Considérant la démarche de la commune visant à réaliser environ 220 logements neufs d'ici 2026, soit environ 22 logements par an (contre 7,5/an entre 1990 et 1999, 10/an entre 2000 et 2009 et 10/an entre 2010 et 2014),
- Considérant que les logements vacants représentent seulement 6 % du parc en 2012 et que le nombre de résidences secondaires représente 3,2% du parc en 2012,
- Considérant que la réalisation de 17 logements est nécessaire pour maintenir la population sur place au regard de la diminution de la taille des ménages estimée (diminution de 2,40 pers/ménage en 2010 à 2,35 pers/ménage en 2027),
- Considérant la volonté de la commune de favoriser les nouvelles constructions à usage d'habitation dans le tissu urbain existant et dans les enveloppes urbaines actuelles soit un potentiel de 45 constructions nouvelles à usage d'habitation (restructuration d'îlots, espaces libres, densification, divisions parcellaires),
- Considérant l'identification de 4 secteurs 1AU à vocation d'habitat, d'une superficie totale de 6,97 ha soit un potentiel de 112 logements environ (densité moyenne de 15 logts/ha) : Pressoir, La Borde 4,54 ha et 0,37 ha, Bellevue 1,30 ha, Chemin des Fosses Blanches 0,76 ha,
- Considérant l'identification d'un secteur 2AU d'une superficie de 0,62 ha (potentiel de 9 logements),
- Considérant que la zone agricole "A" représente 2308,1 ha (contre 2135 ha dans le PLU actuel), et la zone naturelle "N" 1305,1 ha (contre 1269,2 ha dans le PLU actuel) et les zones U et AU 303,1 ha (contre 530,10 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 4 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans la zone naturelle "N", d'une superficie totale de 34,40 ha : NL 12,9 ha (hippodrome), N1a 2,1 ha (loisirs), Ngv 1 ha (Terrain gens du voyage), Nx 18,4 ha (activité gare),
- 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 zones A et N à condition d'être implantées à une distance maximum de 30 mètres (y compris les piscines) dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (y compris piscines),
- Considérant que les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 30% et de 50 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol du bâtiment existant.

#### La CDPENAF formule trois avis distincts :

1) Au regard de l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article L.153-17 du code de l'urbanisme, le projet recueille 14 votes favorables sur 14 votants.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers formule un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- Que la densité de construction de logements de 15 logements/ha recherchée et affichée dans le dossier soit explicitement retranscrite dans les orientations d'aménagement comme un minimum à atteindre pour le secteur AU.
- Que le secteur 1AUe à vocation d'équipement sportif soit clairement justifié. Il faut que le projet évoqué en commission soit explicité dans le dossier. Ainsi, l'emprise de la zone 1AUe doit être adaptée à ce projet et très certainement réduite, ou à minima, une partie doit être modifiée en zone 2AU.

- Qu'au regard du développement actuel de la zone Polaxis, la zone 1AUZEy située au Nord d'une surface de 20 ha environ, soit de préférence laissée en zone A ou au minimum classée en zone 2AU.

2) 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 le projet recueille 14 votes favorables sur 14 votants.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers formule un avis favorable .

3) Au regard de l'article L151-12 du code de l'urbanisme relatif à l'extension des maisons d'habitation et la construction d'annexes en zones A et N, le projet recueille 14 votes défavorables sur 14 votants.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers formule un avis défavorable pour les raisons suivantes :

La distance de 30 m pour l'implantation des annexes en zone "A" semble trop importante et ne permet pas d'assurer une limitation suffisante pour réduire l'impact de ces constructions sur l'espace agricole ou naturel. Cette distance doit être réduite à 15 ou 20 mètres maximum. Cette remarque est également valable en zone "N" d'autant plus qu'aucune limitation de distance n'est inscrite (l'article L.151-12 du code de l'urbanisme indique que le règlement doit préciser la zone d'implantation). Cette remarque est également valable pour les abris de jardin.

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



ETISE POIREAU