



Préfecture d'Indre-et-Loire

→ SU
RC
CA
JY

REÇU LE
11 JUIN 2015
MAIRIE DE NAZELLES-NÉGRON

Direction départementale des Territoires

Tours, le 9 juin 2015

Service Urbanisme et Habitat
Secrétariat de la CDCEA

à l'attention de

Monsieur le Maire de Nazelles-Négon
Mairie
1 rue Louis Viset
37530 NAZELLES-NÉGRON

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

Bordereau d'envoi

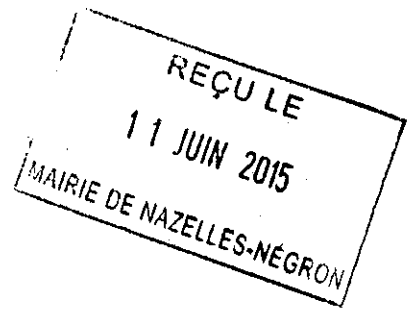
**Objet : Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles
du 19 mai 2015**

Désignation du bordereau :	nombre :	date :
Extrait du procès-verbal de réunion de la CDCEA	1	8 juin 2015

Observation : La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles a émis un avis favorable et un avis défavorable au projet de PLU de Nazelles-Négon au titre de l'application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricole a émis un avis favorable avec réserves sur l'ensemble du projet de PLU de Nazelles-Négon au titre de l'application de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le Secrétaire de la CDCEA


A. GUILLEMET



Tours, le = 8 JUIN 2015

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE REUNION
DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE
DE LA CONSOMMATION
DES ESPACES AGRICOLES (CDCEA)**

Séance du 19 mai 2015

**I - OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER D'ÉLABORATION DE PLAN LOCAL D'URBANISME
DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5
DU CODE DE L'URBANISME
ET DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.112-1-1 DU CODE RURAL
ET DE LA PÊCHE MARITIME**

1-1 - Pétitionnaire : Monsieur le Maire de Nazelles-Négron

1-2 - Adresse du pétitionnaire : 1 rue Louis Viset
37530 NAZELLES-NÉGRON

1-3 - Référence du dossier : PLU de Nazelles-Négron

1-4 - Objet du dossier : Élaboration du PLU de Nazelles-Négron

II - RÉGLEMENTATION APPLICABLE :

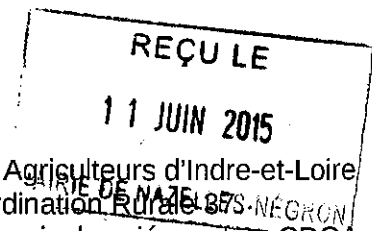
2-1 - Textes de référence :

Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 : article 51
articles L.112-1-1, L.112-1-14 du code rural et de la Pêche Maritime
Articles L.123-1-5, L.123-6 et L.123-9 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 Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Jean-Pierre GASCHET, représentant le Président du Conseil Départemental
d'Indre-et-Loire
- Monsieur Jacky GAUVIN, Maire de Luzillé
- Madame Élise POIREAU, 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'Union Départementale des
Syndicats d'Exploitants Agricoles (UDSEA)



- Monsieur Maxime BILLET, représentant le Président des Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire
- Monsieur Daniel BORDIER, représentant le Président de la Coordination Rurale
- Madame Colette JOURDANNE, représentante des propriétaires agricoles siégeant en CDOA
- Monsieur Dominique BOUTIN(SEPANT)

Pouvoirs :

- Monsieur Serge GERVAIS Maire de Charnizay a donné pouvoir à Monsieur Olivier FLAMAN, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Maître Nathalie LOUAULT, représentant la Chambre des Notaires d'Indre-et-Loire a donné pouvoir à Monsieur Olivier FLAMAN, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Claude LAURENDEAU, représentant l'ASPIE a donné pouvoir à Monsieur Laurent BRESSON Président de la CDCEA.

IV- AVIS DE LA COMMISSION : (avis simple)

- Considérant le souhait de la commune d'accueillir de nouveaux habitants et d'atteindre en 2025 3960 habitants environ (contre 3561 habitants en 2011 et 3544 habitants en 1999),
- Considérant la démarche de la commune visant à réaliser environ 310 logements neufs d'ici 2025, soit environ 31 logements par an (contre 11,6/an entre 2005 et 2013 et 18,7/an entre 2000 et 2013),
- Considérant que les logements vacants représentent 7,5% du parc et que le projet propose d'en mobiliser une trentaine (compris dans le 310 logements prévus) et que le nombre de résidences secondaires poursuivrait une légère augmentation constatée entre 1999 et 2011,
- Considérant la volonté de la commune de favoriser les nouvelles constructions à usage d'habitation dans le tissu urbain existant (renouvellement urbain, dents creuses, divisions parcellaires) soit un potentiel estimé à 50 logements notamment dans le secteur de Vilvent,
- Considérant l'identification de 2 secteurs 1AU sur le plateau au "Pas d'Anes" soit 3,3 ha / densité de 9 logements pour l'opération des Haut Libéra et 2,5 ha / densité de 20 logements pour le secteur sud,
- Considérant l'identification d'un secteur 2AU au "Pas d'Anes" secteur ouest d'une superficie de 7,3 ha avec une densité prévue de 20 logements / ha
- Considérant que la zone agricole "A" représente 1225 ha, la zone naturelle "N" 717 ha et les zones U et AU 290 ha soit -13,5 ha par rapport au document en vigueur,
- Considérant que le projet a défini un seul secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole "A", d'une superficie totale de 0,5 ha : 1 secteur Ahl 0,5 ha (résidences secondaires constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs),
- Considérant que le projet a défini des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans la zone naturelle "N", d'une superficie de 48,2 ha : Nt (vocation touristique) 0,8 ha, Nti3a (vocation touristique) 1,80 ha et NLi3a (zone de loisirs) 45,6 ha,
- Considérant que les bâtiments situés en zones A ou N pouvant faire l'objet de changement ont été identifiés sur le zonage règlementaire.

2 avis distincts :

1) Le projet recueille 13 avis favorables et 13 avis défavorables sur 13 votants

La CDCEA émet un avis favorable au regard de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme sur les STECAL définis sur les plans graphiques à l'exception du secteur NLi3a d'une superficie de 45 ha pour lequel elle émet un avis défavorable au motif que la pertinence et la finalité du projet de zonage ne sont pas démontrées au dossier.

REÇU LE
11 JUIN 2015
MAIRIE DE NAZELLES-NÉGRON

2) Le projet recueille 13 avis favorables avec réserves sur 13 votants

La CDCEA émet un avis favorable au regard de l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime sur l'ensemble du projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- que la densité de logements dans le secteur 1AU du Haut Libéra, soit 9 à 12 logements par ha (30 logements sur 3,3 ha) soit revue pour être portée à une densité de 15 logements/ha selon la typologie de logements,
- sachant que seulement 20 % des logements seront individuels dans le secteur 1AU Sud et 2AU, que la densité y soit au minimum de 20 logements/ha ; l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sera conditionnée au remplissage de la zone 1AU et à l'atteinte de cet objectif de densité,
- que les espaces boisés classés soient compatibles avec les aires AOC et la présence de vignes.

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



Laurent BRESSON