

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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

Tours, le 19 mars 2017

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

Séance du 7 février 2017

**I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER DE RÉVISION DE SCOT DANS LE CADRE DE L'APPLICATION
DE L'ARTICLE L.143-20-4° DU CODE DE L'URBANISME**

1-1 - Pétitionnaire : Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCOT ABC

1-2 – Adresse du pétitionnaire : Syndicat Mixte du SCOT ABC
9 bis rue d'Amboise
37530 NAZELLES-NÉGRON

1-3 – Référence du dossier : Projet de SCOT ABC

1-4 – Objet du dossier : Révision du SCOT ABC

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 Adjointe, représentant le Préfet d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Jean-Luc VIGIER 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 les Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire
- Monsieur Daniel BORDIER représentant le Président de la Coordination Rurale 37
- Monsieur Michel de la TULLAYE représentant le Syndicat de la propriété privée rurale
- Monsieur André LAURENT représentant Terre de Liens Centre
- Monsieur Fabien LABRUNIE représentant la Fédération départementale des chasseurs
- Monsieur Dominique BOUTIN représentant le Président de la SEPANT
- Monsieur Thierry DAMIEN représentant la LPO
- Monsieur François GARNOTEL représentant l'INAO

IV - Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur le projet SCOT ABC : (avis simples)

- Considérant le souhait du Syndicat mixte des communautés de l'Amboisie du Blémois et du Castelrenaudais d'accueillir de nouveaux habitants et d'atteindre en 2030 environ 78 000 habitants (contre 66 254 habitants en 2013 et 56 425 habitants en 1999), soit un taux annuel d'évolution de 1,0 % (contre 1,24% entre 1999-2013),
- Considérant la démarche du Syndicat mixte des communautés de l'Amboisie du Blémois et du Castelrenaudais visant à réaliser entre 3200 et 3650 logements neufs entre 2013 et 2030, soit entre 188 et 215 logements par an (contre 436 logts/an entre 2000 et 2009, 224 logts/an entre 2010 et 2014 et 189 logts en 2015),
- Considérant que la répartition de la construction de logements se ferait comme suit : entre 1300 et 1450 pour la CCVA, entre 1050 et 1200 pour la CCBVC et entre 850 et 1000 pour la CCC,
- Considérant que les logements vacants représentent 7,89 % du parc en 2013 (contre 5,77 % en 1999) et que les résidences secondaires représentent 5,48 % du parc en 2013 (contre 7,67 % du parc en 1999),
- Considérant que la réalisation de 1500 logements environ est nécessaire pour maintenir la population sur place au regard de la diminution de la taille des ménages estimée (diminution de 2,35 pers/ménage en 2013 à 2,23 pers/ménage en 2030),
- Considérant qu'entre 1280 et 1460 logements seraient réalisés dans le tissu urbain existant (95 ha disponibles estimés) et qu'entre 1920 et 2190 logements seraient réalisés en extension urbaine (215 ha à mobiliser),
- Considérant que la densité théorique des constructions nouvelles à réaliser dans le tissu urbain existant selon le dossier (page 380 du rapport de présentation) serait de 13,7 logts/ha en densité nette (sans les VRD),
- Considérant que la densité théorique des constructions nouvelles à réaliser en extension sur 215 ha (21 ha/an) selon le dossier (page 380 du rapport de présentation) serait de 12,2 logts/ha en densité nette (sans les vrd),
- Considérant la répartition des densités nettes (sans vrd) indiquées notamment page 19 du PADD : 23 logements/ha en pôle urbain majeur, 16 logts/ha en pôle-relais et 12 logts/ha partout ailleurs,
- Considérant les besoins pour l'activité économique estimés à 235 ha (soit 13,8 ha par an), soit 90 ha pour la CCVA, 70 ha pour la CCBVC et 75 ha pour la CCC.

Le projet recueille 12 votes défavorables sur 12 votants au titre de l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article L 143-20-4° du code de l'urbanisme

La CDPENAF émet un **avis défavorable** au regard de l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article L 143-20-4° du code de l'urbanisme sur l'ensemble du projet de SCOT pour les raisons suivantes :

En préambule, les membres de la CDPENAF tiennent à préciser que la commission ne remet en cause ni le scénario démographique, ni l'objectif de construction de logements du SCOT arrêté. Cependant, il semble perfectible et il convient de le faire évoluer.

1) L'estimation du potentiel disponible dans le tissu urbain existant :

- L'estimation du potentiel en foncier dans le tissu urbain existant est sous évalué. En effet, la surface de 95 ha ne découle que des surfaces estimées dans les PLH de la CCVA et de la CCBVC. Le potentiel dans la CCC a été semble-t-il complètement occulté.

2) Les densités de logements :

- La densité globale de logements exprimée en densité nette (sans vrd) est trop peu ambitieuse. Elle serait pour les logements en extension d'environ 12,2 logts/ha (fourchette de 11,2 logts/ha et 12,7 logts/ha) soit une densité brute de 8,9 logts/ha et 10,2 logts/ha sur l'ensemble du territoire. Cet objectif global paraît de plus incohérent avec les densités recherchées dans les nouvelles opérations qui sont de 23, 16 et 12 logts/ha selon les territoires. A noter que cette densité nette de logements en 2015 était de 13,3 logts/ha sur le territoire du SCOT. Le même constat est fait pour les objectifs de densité dans le tissu urbain existant, soit 13,7 logts/ha nette (page 380 du rapport de présentation), ce qui correspond à une densité brute comprise entre 9,9 logts/ha et 11,2 logts/ha.
- Les objectifs de densités de logements exprimée notamment page 19 du PADD pour les nouvelles opérations en extension sont également trop peu ambitieuses pour limiter ou réduire la consommation d'espace soit 12, 16 et 23 logts/ha nette selon les territoires. Elles devraient être exprimées en densité brute (vrd compris) et de l'ordre de 14, 18 et 23 logements/ha brut. D'autant plus que cet objectif ne va s'appliquer que pour les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC,...) et que l'ensemble des constructions diffuses (divisions parcellaires) vont échapper à ce dispositif. La densité la plus faible serait ainsi assez cohérente avec la densité recherchée par le SCOT de l'Agglomération Tourangelle

pour les communes limitrophes au territoire du SCOT ABC. En optimisant de façon raisonnée la densité des nouvelles opérations d'aménagement, la mobilisation du foncier agricole et naturel devrait diminuer de façon significative.

3) La définition de "tissu urbanisé" :

- La distinction "tissu urbanisé" et "extension urbaine" n'est pas clairement définie et mériterait une cartographie précise à l'échelle communale. Reporter cette définition à l'échelle des PLUi sera source d'interprétations différenciées.

4) La mobilisation des logements vacants :

- Sachant que le territoire du SCOT comptait en 2013 environ 7,90 % de logements vacants, il convient que la mobilisation d'une partie de ce parc comme indiqué dans les PLH soit retenue dans le projet de développement du territoire. Cette mobilisation permettra de réduire la consommation de foncier agricole et naturel pour la construction de nouveaux logements.

5) Les surfaces pour le développement économique :

- Les besoins en surface pour le développement économique estimés à 235 ha (deux fois la durée du SCOT) soit 13,8 ha / an sont surdimensionnés par rapport à la mobilisation de la dernière décennie (entre 6,5 et 7 ha /an). Cette hypothèse contribuerait à une surconsommation d'espaces agricoles et naturels entre 2013 et 2030. Cette hypothèse est d'autant moins acceptable qu'aucun recensement des friches commerciales et industrielles n'a été effectué dans le cadre de l'élaboration du SCOT.

6) L'urbanisation des hameaux et écarts :

- Les prescriptions et recommandations relatives à l'urbanisation linéaire, des hameaux et des écarts sont ambiguës et trop permissives. Il convient de revoir le contenu de la recommandation 54 (inutile) et des prescriptions 53, 55 et 56 qui sont trop larges.

7) Les indicateurs de suivi :

- Une erreur à la source (non prise en compte du PLH du Castelrenaudais) n'a pas permis d'apprécier le document.
- Certains indicateurs de suivi relatifs à la consommation d'espace méritent d'être plus précis et expliqués en identifiant clairement les sources de données et les modalités de suivi.

Il serait intéressant que 3 ans après l'approbation du SCOT ABC un premier bilan relatif à la consommation d'espaces soit présenté aux membres de la CDPENAF par le syndicat mixte.

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

Signé

Laurent BRESSON