



**PRÉFÈTE
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par :
Dominique BERTHONNEAU
Service Urbanisme et Démarches de Territoires
Unité Planification et Urbanisme

Tours, le 03 août 2021

Tél. : 02.47.70.81.66
Courriel : ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr

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

Séance du 08 juillet 2021

**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 du Nord-Ouest de la
Touraine

1-2 – Adresse du pétitionnaire : Syndicat Mixte du SCoT du Nord-Ouest de la Touraine
Place des Petits Pavés – 1 rue Serpentine
37340 AMBILLOU

1-3 – Référence du dossier : Projet de SCoT du Nord-Ouest de la Touraine

1-4 – Objet du dossier : Révision du SCoT du Nord-Ouest de la Touraine

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.141-10, L.143-20 4° du code de l'urbanisme

III – ÉTAIENT PRÉSENTS :

Membres avec voix délibératives :

- Monsieur Xavier ROUSSET, Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire Adjoint représentant madame la Préfète d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Thierry TRETON, Adjoint au 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 François GARNOTEL représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité
- Monsieur Dominique BOUTIN, représentant le Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- Monsieur Dominique DURAND, représentant le Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Madame Colette JOURDANNE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Monsieur Antoine REILLE, représentant le Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Henri FREMONT, Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Jacques THIBAUT, représentant le porte-parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Joël BOISARD, Co-Présidents de Terres de Liens Centre
- Monsieur Stéphane PELLETIER, représentant le Président de la Coordination Rurale 37

Pouvoirs :

- Madame Anne MARQUENET-JOUZEAU, Maire de Luzillé a donné son pouvoir au représentant de madame la Préfète (Xavier ROUSSET)
- Monsieur Nicolas STERLIN, représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles a donné son pouvoir à monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture (Henri FREMONT)
- Monsieur Alain BELLOY, Président de la Fédération Départementale des Chasseurs a donné son pouvoir au représentant du Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale (Colette JOURDANNE)

IV - Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur le projet arrêté du SCoT du Nord-Ouest de la Touraine : (avis simple)

- Considérant le souhait du Syndicat mixte du Pays Loire Nature d'accueillir de nouveaux habitants et d'atteindre en 2040 une population de 65 000 habitants pour 54 943 habitants en 2017 ce qui correspond à une augmentation d'environ 10 000 habitants,
- Considérant que cette évolution de population est déterminée à partir d'un taux annuel de + 0,75 % contre un taux de + 0,66 % observé entre 2009 et 2015 (INSEE),
- Considérant que le projet estime que la taille des ménages sera de 2,24 en 2040 soit un maintien du taux de 2015 (2,24 INSEE) ce qui représentera donc 5 800 nouveaux ménages à l'horizon 2040 ,
- Considérant que l'accueil de la nouvelle population nécessitera la réalisation de 5 044 logements neufs entre 2020 et 2040, soit 250 logements par an contre 210 logements par an réalisés entre 2009 et 2018 (INSEE),
- Considérant que la répartition de la construction de logements se ferait comme suit :
 - 75 % en extension soit 3 780 logements pour 253 hectares dont 155 hectares pour la Communauté de Communes Ouest Val de Loire et 98 hectares pour la Communauté de Communes Gâtine Choisilles - Pays de Racan
 - 25 % en densification soit 1 280 logements par division parcellaire, renouvellement urbain et changement de destination
 - mobilisation du logement vacant pour atteindre un taux de 7 % en 2040 pour 8,14 % en 2015
- Considérant que la densité minimale brute en extension est fixée à 15 logements/ha et qu'un objectif de 18 à 20 logts/ha est prévu pour les pôles urbains notamment desservis par les transports en commun contre 16,8 logts/ha pour le SCoT ABC approuvé en juillet 2018 et 14,6 logts/ha pour le SCoT du Chinonais approuvé en juin 2019,
- considérant qu'au regard des potentiels de développement encore disponibles dans les PLU en vigueur (zones 1AU et 2AU), l'élaboration ou la révision des PLU/PLUi permettra de reclasser en zones A et N un minimum de 60 hectares initialement affectés à l'habitation,
- Considérant que le projet prévoit de créer 800 emplois à terme sur ce territoire ce qui nécessite des besoins d'extension des zones d'activités pour 200 hectares et que le rythme observé de la consommation du foncier pour l'activité économique s'établit à 74 hectares pour 15 ans,
- Considérant qu'au regard des potentiels de développement encore disponibles dans les PLU en vigueur (zones 1AU et 2AU), l'élaboration ou la révision des PLU/PLUi permettra de reclasser en zones A et N un minimum de 136 hectares initialement affectés à l'économie sur les secteurs de Polaxis à Neuillé-Pont-Pierre et Le Vigneau à Saint-Paterne-Racan,
- Considérant que le SCoT dans son document d'objectifs et d'orientations proscrit toutes nouvelles constructions à usage d'habitation dans les hameaux et les écarts du territoire à l'exception de ceux qui sont constitués d'une armature urbaine et qui bénéficient de réseaux et équipements publics où le comblement de «dents creuses» dans l'enveloppe urbaine existante pourrait potentiellement accueillir quelques constructions,
- Considérant que le SCoT n'a pas identifié de sites dégradés (pollution avérée, délaissé d'infrastructure, friche industrielle ou artisanale...) où les énergies renouvelables pourraient être développées et que le SCoT autorise notamment l'installation de panneaux photovoltaïques au sol dans les zones d'activités faiblement attractives et qui disposent d'un foncier sans perspective d'aménagement,

Avis :

Le projet recueille **14** votes favorables sur **14** votants au titre 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.

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

- que le développement de chaque territoire communal ou intercommunal du SCoT sera conditionné à l'accord du syndicat mixte qui veillera d'une part au respect des orientations et des objectifs fixés en matière de diminution de la consommation foncière (**- 60 hectares** pour l'habitat et **- 136 hectares** pour l'activité) et, d'autre part, à l'équilibre de la répartition des zones de développement à vocation d'habitat et d'économie au regard du fonctionnement du territoire et de l'armature qui a été définie dans le PADD,

- que le SCoT précise que les espaces initialement affectés à l'habitation pour **60 hectares** et à l'activité pour **136 hectares**, dans les PLU en vigueur, devront être reclassés en zones A et N des futurs PLU/PLUi soient prioritairement conservés pour leur vocation initiale, et ne soient pas utilisés pour les développements des EnR et notamment les parcs photovoltaïques au sol,

- que le SCoT apporte un cadrage et imposent aux futurs PLU/PLUi l'identification des secteurs propices aux EnR en créant des sous-zonages tels que les STECAL(s), en préservant les espaces à vocation naturelle, agricole et forestière.

**Pour la Préfète d'Indre-et-Loire et par délégation
Le président de séance**

Signé

Xavier ROUSSET