



**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 novembre 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 14 octobre 2021

**I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER D'ARRÊT DE PROJET 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 de Loches Sud Touraine

**1-2 – Adresse du pétitionnaire : Communauté de Communes de Loches Sud Touraine
12 Avenue de la Liberté
37600 LOCHES**

1-3 – Référence du dossier : SCoT de Loches Sud Touraine

1-4 – Objet du dossier : Arrêt de projet du SCoT de Loches Sud Touraine

II – RÈGLEMENTATION 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

Article L.143-20 4° du code de l'urbanisme

III – ÉTAIENT PRÉSENTS :

Membres avec voix délibératives :

- Monsieur Damien LAMOTTE, Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire, 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 Lilian GIBOUREAU 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 Franck MALLET, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Jacques THIBAUT, représentant le porte-parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Madame Marie-Hélène BARRAULT, représentant les Co-Présidents de Terres de Liens Centre
- Madame Anne MARQUENET-JOUZEAU, Maire de Luzillé
- Monsieur Alain ANCEAU, représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- Monsieur Serge GERVAIS, Maire de Charnizay

Pouvoirs :

- 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 (Franck MALLET)
- Monsieur Alain BELLOY, Président de la Fédération Départementale des Chasseurs a donné son pouvoir au représentant du Syndicat Départemental de la Propriété Privée (Colette JOURDANNE) Rurale

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

- Considérant le souhait de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine d'accueillir de nouveaux habitants et d'atteindre en 2037 une population de 53 300 habitants pour 51 778 habitants en 2017 ce qui correspond à une augmentation d'environ 1 500 habitants,
- Considérant que cette évolution de population est déterminée à partir d'un taux annuel démographique de + 0,2 % contre un taux de + 0,16 % observé entre 1999 et 2017 (INSEE),
- Considérant que le projet estime que la taille des ménages sera de 1,97 à l'horizon 2037 contre 2,10 personnes par ménage en 2017,
- Considérant que l'accueil de la nouvelle population nécessitera la réalisation de 3 000 logements entre 2022 et 2037, soit 200 logements par an contre 113 logements par an réalisés entre 1999 et 2018,
- Considérant que la répartition de la construction de logements se ferait comme suit :
 - 50 % en extension soit 1 500 logements neufs pour 105 hectares (zones 1AU et 2AU des PLU/PLUi), à l'exclusion des villages non desservis par les transports en commun,
 - 50 % en densification soit 1 500 logements par division parcellaire, renouvellement urbain et changement de destination et mobilisation de 11 logements vacants par an,
- Considérant que la densité minimale brute en extension est fixée à 15 logements/ha pour le pôle d'Agglomération de Loches (Beaulieu-lès-Loches, «Les Justices» à Chambourg-sur-Indre, Cormery, Loches et Perrusson) et à 12 logements/ha pour les pôles intermédiaires et de proximité ainsi que pour les villages desservis par les transports en commun,
- Considérant que l'objectif de la consommation foncière à vocation d'habitat s'élèvera à 105 ha à l'horizon 2037 à rapprocher des 325 ha mobilisés entre 2009 et 2020 ce qui correspond à une diminution d'environ 50 %,
- Considérant que le projet prévoit 75 ha d'extension urbaine affectés à l'activité économique contre 90 ha initialement envisagés lors de la présentation du PADD du SCoT en octobre 2019 et à comparer aux 86 ha consommés entre 2009 et 2020,
- Considérant que le SCoT prévoit respectivement 42 ha et 40 ha pour des projets touristiques et d'énergies renouvelables dont une majeure partie sont déjà en cours d'élaboration, voire bénéficient de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme,
- Considérant que pour l'édification d'une éolienne, le SCoT prévoit des prescriptions d'implantation proportionnelles par rapport à la hauteur de la machine et à une construction à usage d'habitation, soit pour une installation (mâts+pales) de 50 mètres, 100 mètres et 150 mètres de hauteur des distances d'implantation minimales de 500 mètres, 1 000 mètres et 1 500 mètres,

Avis :

Le projet recueille **13 votes favorables** et **2 votes par abstention** sur **15 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 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 aux conditions suivantes :

- le SCoT doit apporter des précisions pour la bonne compréhension des 75 hectares de foncier affectés aux activités économiques par extension à mettre en corrélation avec les zones d'extension déjà planifiées dans les PLU et le potentiel encore disponible de ces secteurs,

- parmi la production annuelle des 200 logements à réaliser, 73 logements sont identifiés pour la hausse des logements vacants ce qui nécessite d'être explicité ; il est demandé au SCoT de préciser le pourcentage de logements vacants à l'horizon 2037,

- le SCoT pourrait se fixer des objectifs plus ambitieux en terme de densité de logements par hectare notamment en comparaison des SCoT ABC et du Pays du Chinonais qui ont retenu respectivement des densités de 20 à 13 logts/ha (ABC) et 18 à 12 logts/ha (Chinonais) pour les pôles majeurs, intermédiaires et les bourgs ruraux

- pour les éoliennes, le SCoT définit une distance minimale aux habitations proportionnelle à leur hauteur qui excède le cadre légal, sans justification territorialisée. Il n'est pas de son ressort d'édicter une règle générale qui fait obstacle de fait au développement de cette énergie en contradiction avec les orientations du SRADDET. En revanche, le SCoT LST serait légitime à identifier des secteurs préférentiels ou des secteurs d'exclusion en raison de contraintes paysagères majeures

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

Signé

Damien LAMOTTE