

PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

Référence : SUDT/UP/Secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Dominique BERTHONNEAU

Tours, le 02 mai 2018

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

Séance du 12 avril 2018

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** :

Membres avec voix délibérative :

Membres avec voix délibératives :

- Monsieur Damien LAMOTTE, Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire représentant la Préfète d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Jean-Luc VIGIER, 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 Serge GERVAIS Maire de Charnizay
- Monsieur Dominique DURAND représentant le président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Olivier FLAMAN représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Fabien LABRUNIE représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs
- Monsieur Dominique BOUTIN représentant le Président de la Société d'Etude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- Madame Colette JOURDANNE représentant le Syndicat de la propriété privée rurale
- Monsieur Jacques THIBault représentant le Porte Parole de la Confédération Paysanne de Touraine

- Monsieur Gaby BARILLET représentant le Président des Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire
- Madame Nathalie LOUAULT représentant le Président de la Chambre des Notaires
- Monsieur Antoine REILLE Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Daniel LANGE représentant le président du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle
- Monsieur Daniel BORDIER représentant le président de la Coordination Rurale d'Indre-et-Loire
- Monsieur André LAURENT représentant le Président de Terres de Liens
- Monsieur Lilian GIBOUREAU représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité

Pouvoir :

- Monsieur Nicolas STERLIN représentant le Président de l'UDSEA a donné son pouvoir au représentant du Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire (Olivier FLAMAN)
- Monsieur Didier FORGEARD représentant les Jeunes Agriculteurs de la Coordination Rurale 37 a donné son pouvoir au représentant du Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire (Jean-Luc VIGIER)

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

- 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 une population des ménages de 74 296 habitants (contre une population des ménages de 64 647 habitants en 2013) soit une augmentation de 9 649 habitants, ce qui correspond à un taux annuel d'évolution de 0,8 % (contre 1,1% entre 1999-2012),
- Considérant la démarche du Syndicat mixte des communautés de l'Amboisie du Blémois et du Castelrenaudais visant à réaliser entre 3350 et 3650 logements neufs entre 2018 et 2030, soit entre 279 et 304 logements par an (contre 436 logts/an entre 2000 et 2009, 224 logts/an entre 2010 et 2014, 189 logts en 2015 et 167 en 2016),
- Considérant que la répartition de la construction de logements se ferait comme suit : entre 1200 et 1300 pour la CCVA, entre 1300 et 1400 pour la CCBVC et entre 850 et 950 pour la CCC,
- Considérant que les logements vacants représentent 7,90 % du parc en 2013 (contre 5,80 % en 1999) et que les résidences secondaires représentent 5,5 % du parc en 2013 (contre 7,7 % 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 2,28 pers/ménage en 2030),
- Considérant qu'entre 1307 et 1423 logements seraient réalisés dans le tissu urbain existant (39%) et qu'entre 2044 et 2226 logements seraient réalisés en extension urbaine (61%),
- Considérant que l'atteinte de l'objectif de production de logements nécessitera la mobilisation de 160 ha de foncier dont 20%, soit 32 ha, affectés aux équipements publics autre que les VRD (Voiries et Réseaux Divers),
- Considérant que les densités minimales brutes s'élèvent à 20 logements/ha dans les pôles majeurs, 16 logements/ha dans les pôles relais, 13 logements/ha pour les autres communes et qu'il est demandé aux futurs PLUi d'être plus vertueux avec des densités recherchées respectives de 21, 17 et 14,
- Considérant les besoins pour l'activité économique (dont les activités touristiques) estimés à 235 ha (soit 19,60 ha par an), soit 90 ha pour la CCVA, 70 ha pour la CCBVC et 75 ha pour la CCC.

Le projet recueille 16 votes favorables, 1 défavorable et 1 abstention sur 18 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 sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

1) Les surfaces pour le développement économique :

Les besoins en surface pour le développement économique estimés à 235 ha (plus de deux fois la durée du SCoT) soit 19,6 ha / an apparaissent surdimensionnés par rapport à la mobilisation de la dernière décennie (entre 6,5 et 7 ha /an). Cette hypothèse contribue à encourager une surconsommation d'espaces agricoles et naturels entre 2018 et 2030. Cependant, il y a lieu de noter que ces besoins incluent entre autre les projets touristiques du territoire qui devraient être définis dans le SCoT.

En l'absence de projet d'urbanisation, il est demandé que le SCoT affirme la préservation des espaces naturels et agricoles plus particulièrement dans les emprises des zones d'activités du territoire, en maintenant notamment le plus longtemps possible des conditions favorables pour l'exploitation des terres concernées.

2) L'armature urbaine :

Une attention particulière au développement de l'urbanisation doit être portée à la commune de Saint-Martin-le-Beau, identifiée comme pôle-relais du territoire, compte-tenu de la présence prégnante de zones classées en Appellation d'Origine Contrôlée.

Plus globalement le projet ne permet pas d'assurer une préservation suffisante des coteaux viticoles.

3) Les énergies renouvelables :

Le SCoT ne doit pas permettre l'installation au sol de parc photovoltaïque sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. En l'absence d'une étude globale de recensement de ces terrains, il convient d'interdire la possibilité de réaliser des parcs photovoltaïques dans les zones d'activités sans une étude "Eviter Réduire Compenser".

Le DOO devrait donc imposer aux PLUi d'identifier les secteurs propices à l'accueil de centrales photovoltaïques au sol (sols impropres à la culture tels que des sols pollués ou fortement modifiés, carrières, anciennes décharges, anciennes plates-formes de travaux d'infrastructures...) en s'appuyant notamment sur les bases de données BASIAS et BASOL et sur les recensements des sites pollués en cours par la DREAL.

4) L'urbanisation des hameaux et écarts :

Le PADD (page 19) indique : «Les petites enveloppes bâties (hameaux et écarts) peuvent générer des aménagements visant à les développer modérément, en accroche avec l'urbanisation existante (par densification ou comblements d'espaces interstitiels), dans la limite des équipements de dessertes, et en prenant en compte les enjeux paysagers, les risques et les nuisances. » Afin d'ôter toute ambiguïté concernant les possibilités d'extension de ces petites enveloppes bâties, les termes « en accroche avec l'urbanisation existante » devraient être supprimés.

Dans sa prescription 53 (p. 38), le DOO fixe notamment le principe suivant :

« Limiter le développement des petites enveloppes urbanisées (les moins denses et étendues), de façon à ne pas générer d'obligation de nouveaux équipements (réseaux d'alimentation en eau, d'assainissement, d'électricité, secours incendie, transports, ...). Les PLUi devront ainsi justifier les possibilités d'extension accordées aux différentes enveloppes urbanisées, par l'existence ou le projet des équipements cités, le nombre de constructions existantes, une densité bâtie significative et la proximité de commerces, services, équipements recevant du public, etc... »

Afin d'être cohérent avec le PADD, le DOO doit affirmer la volonté de ne pas étendre les petites enveloppes bâties et le principe de ne les densifier qu'à titre exceptionnel. La prescription 53 devrait être revue ainsi :

« Limiter le développement (par densification ou comblements d'espaces interstitiels) des petites enveloppes bâties (hameaux, écarts), de façon à ne pas générer d'obligation de nouveaux équipements (réseaux d'alimentation en eau, d'assainissement, d'électricité, secours incendie, transports, ...), à limiter les déplacements, les émissions de gaz à effet de serre. Les PLUi devront ainsi justifier les possibilités de densification accordées aux différentes enveloppes urbanisées, par l'existence ou le projet des équipements cités, le nombre de constructions existantes, une densité bâtie significative et la proximité de commerces, services, équipements recevant du public, etc... »

5) Les indicateurs de suivi :

Il y a lieu d'apporter quelques compléments et corrections sur certains indicateurs notamment ceux concernant la limitation de la consommation des espaces avec des objectifs chiffrés sur les 3 EPCI et la mobilisation des terrains disponibles au sein des espaces urbanisés. Il convient également d'indiquer le nombre de logements vacants à terme (soit 2 500 unités), soit un taux à terme estimé à 7,07 % (contre 7,9 % en 2013).

La présentation aux membres de la CDPENAF, par le syndicat mixte, d'un premier bilan relatif à la consommation d'espaces, 3 ans après l'approbation du SCOT ABC, est à envisager.

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

Signé

Damien LAMOTTE