

PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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

Tours, le 22 octobre 2018

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

**Séance du 09 octobre 2018**

**I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER DE RÉVISION DE SCoT DANS LE CADRE DE L'APPLICATION  
DE L'ARTICLE L.153-17° DU CODE DE L'URBANISME**

**1-1 - Pétitionnaire** : Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Chinonais

**1-2 – Adresse du pétitionnaire** : Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Chinonais  
12 rue Saint Lazare – BP 2  
37220 L'Île Bouchard

**1-3 – Référence du dossier** : Projet de SCoT du Pays du Chinonais

**1-4 – Objet du dossier** : Élaboration du SCoT du Pays du Chinonais

**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 délibératives :**

- Monsieur Damien LAMOTTE, Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire représentant la Préfète d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Eric PRETESEILLE, 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 Jacky GAUVIN Maire de Luzillé
- Monsieur Serge GERVAIS Maire de Charnizay
- Monsieur Franck MALLET représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Dominique BOUTIN, représentant le Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- Monsieur Jean-Pierre GASCHET représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- Monsieur Michel de La TULLAYE représentant le Syndicat de la Propriété Privée Rurale d'Indre-et-Loire

- Monsieur André LAURENT représentant le Président de Terres de Liens (habitant Chinon ne participe pas au vote)
- Monsieur Antoine REILLE Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Lilian GIBOUREAU représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité
- Monsieur Nicolas STERLIN représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles
- Monsieur Pierre REVEILLAUD représentant le président de la Ligue de Protection des Oiseaux

**Pouvoirs :**

- Monsieur Fabien LABRUNIE représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs a donné son pouvoir au représentant du Syndicat de la Propriété Privée Rurale d'Indre-et-Loire (Michel de LA TULLAYE)
- Monsieur Daniel BORDIER représentant le Président de la Coordination Rurale d'Indre-et-Loire a donné son pouvoir à monsieur Jacky GAUVIN maire de Luzillé
- Monsieur Jacques THIBault représentant le Porte Parole de la Confédération Paysanne de Touraine a donné son pouvoir au représentant du Président de Terres de Liens (André LAURENT)
- Monsieur Jacques LE TARNEC représentant du président du conseil Tours Métropole Val de Loire a donné son pouvoir au représentant du Président de la Chambre d'Agriculture (Franck MALLET)

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

- Considérant le souhait du Syndicat mixte du Pays du Chinonais d'accueillir de nouveaux habitants et d'atteindre en 2030 une population de 52 780 habitants (contre 49 072 habitants en 2015). L'augmentation serait de 3 684 habitants, ce qui correspond à un taux annuel d'évolution de 0,35 %, soit deux fois supérieure à l'évolution précédente (0,16 % entre 1999-2015),
- Considérant la démarche du Syndicat mixte du Pays du Chinonais visant à réaliser 4 706 logements neufs entre 2014 et 2035, soit environ 262 logements par an ; c'est-à-dire environ deux fois supérieur à la moyenne précédente (141 logts/an entre 2008 et 2017 et 116 logts/an entre 2014 et 2017),
- Considérant que la répartition de la construction de logements se ferait comme suit : entre 2 152 pour la Communauté de Communes Chinon Vienne & Loire et 2 556 pour la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne,
- Considérant que les logements vacants représentent 10,61 % du parc en 2015 (contre 8,67 % en 2009 et 7,27 % en 1999) et que les résidences secondaires représentent 9,95 % du parc en 2015 (contre 10,19 % du parc en 2009),
- Considérant qu'à l'horizon 2035 le taux de logements vacants sera de 9,70 % et le taux des résidences secondaires de 10,9 %,
- Considérant que le projet estime que la taille des ménages poursuivra sa diminution pour atteindre 2,015 en 2035 (contre 2,17 en 2015, 2,24 en 2009, 2,40 en 1999 et 2,60 en 1990),
- Considérant que 1 745 logements seraient réalisés dans le tissu urbain existant (37%), que 2 382 logements seraient réalisés en extension urbaine (50,6%) et que 583 logements vacants seraient mobilisés,
- Considérant que l'atteinte de l'objectif de production de logements (2382 en extension urbaine) nécessitera la mobilisation de 163 ha de foncier en extension,
- Considérant que les densités minimales brutes affichées à 18 logements/ha pour le niveau 1 (Chinon), 15 logements/ha pour le niveau 2 (pôles secondaires), 12 logements/ha pour le niveau 3 (communes rurales) avec une modulation de moins 2 soit 16 logts/ha (niveau 1), 13 logts/ha (niveau 2) et 10 logts/ha (niveau 3), démontre une faible ambition de densification,
- Considérant que les besoins pour l'activité économique estimés à 257 ha, (160 ha pour la CVL hors les besoins spécifiques du CNPE de 120 ha, 97 ha pour la TVV) amène à l'échelle du SCoT à multiplier par deux la consommation annuelle des espaces (14 hectares/an contre 7 hectares/an entre 2010-2017),
- Considérant qu'au rythme actuel de 7 hectares/an les réserves de 106 hectares permettent de se projeter sur la même durée du SCoT (18 ans).

### **Avis :**

Le projet recueille **14** votes défavorables et **2** abstentions sur **16** 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 défavorable** au regard 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 sur l'ensemble du projet de SCoT pour les motifs suivants :

#### **1) Les surfaces pour le développement économique et touristique :**

Les besoins en surface pour le développement économique estimés à 257 ha soit 14,4 ha/an apparaissent surdimensionnés par rapport à la mobilisation de la période la plus récente (soit 6,7 ha/an entre 2010 et 2017). Cette hypothèse contribue à encourager une surconsommation d'espaces agricoles et naturels entre 2019 et 2035. De plus, il y a lieu de noter que ces besoins n'incluent pas le projet énergétique du CNPE d'Avoine.

Le potentiel actuellement disponible de 106,5 ha serait déjà susceptible de répondre aux besoins sur une échelle de 16 ans.

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.

24 ha sont affectés aux activités touristiques sans que le SCoT ne soit assorti de projets particuliers. Ces besoins doivent être justifiés.

En conséquence, les PLUi en cours d'élaboration devront différer à long terme les secteurs d'extension estimés dans le SCoT à 150,5 hectares.

#### **2) Densités des logements et leurs répartitions :**

Le SCoT introduit une possibilité de modulation de – 2 des densités sur les 3 niveaux de l'armature du territoire ce qui autorise pour les niveaux 1, 2 et 3 respectivement 16 logts/ha, 13 logts/ha et 10 logts/ha au lieu de 18, 16 et 13. Ces densités ne sont pas assez ambitieuses pour favoriser une consommation modérée de l'espace. De plus, elles ne semblent pas cohérentes avec les dispositions SCoT du territoire voisin du Grand Saumurois approuvé en mars 2017 qui impose des densités brutes de 20-18-16 logts/ha.

Une attention particulière au développement de l'urbanisation doit être portée au pôle principal de Chinon au regard du nombre important de logements à réaliser en densification (334) et en extension (334) afin de ne pas remettre en cause les ambitions du plan cœur de ville et notamment la volonté du SCoT à résorber 95 logements vacants.

#### **3) La production de logements :**

En ce qui concerne le logement, le projet retient un rythme annuel très ambitieux de 262 lgts/an contre environ 140 logts/an ces dernières années (2008-2017).

#### **4) Les indicateurs de suivi :**

Le projet du SCoT ne présente qu'un seul indicateur de suivi (page 45 du rapport de présentation – livret 3). Le SCoT mériterait d'être complété par d'autres indicateurs spécifiques pour un meilleur suivi et notamment pour le logement, l'économie et les équipements.

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

**Signé**

**Damien LAMOTTE**