

PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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

Tours, le 24 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 : ÉLABORATION DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE TOURAINE VAL DE VIENNE**

1-1 - Demandeur: Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Touraine Val de Vienne

1-2 – Adresse du demandeur : Communauté de Communes de Touraine Val de Vienne
14 route de Chinon
37220 Panzoult

1-4 – Objet du dossier : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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, L.142-4 du
code de l'urbanisme

III – ÉTAIENT PRÉSENTS :

3-1 – Membres avec voix délibérative :

- 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
- 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 de PADD du PLUi de Touraine Val de Vienne :

- Considérant qu'à ce stade de la procédure et compte tenu de l'enjeu relatif à l'élaboration d'un document d'urbanisme à l'échelle intercommunale, la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne a accepté de présenter son projet de PADD afin de recueillir d'éventuelles observations,
- Considérant que l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme impose au PADD du PLUi TVV de fixer les objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- Considérant, que le projet de PADD de la Communauté de Communes porte notamment sur la perspective d'atteindre une population de 27 520 habitants à l'horizon 2035,

Les membres de la CDPENAF font les remarques suivantes :

- Les orientations générales en matière de développement démographique, de production de logements et d'activités économiques sont conformes à celles fixées par le projet de SCoT arrêté.
- Les membres approuvent l'ambition de la collectivité de diminuer le taux de logements vacants pour atteindre 6 % en 2035. Cela sera d'autant moins de foncier agricole ou naturel à mobiliser pour réaliser des constructions neuves. En revanche, l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages de 1,99 pers/mén en 2035 contre 2,20 en 2015 semble très pessimiste et engendre la nécessité de réaliser près de 1 300 logements (soit 60 logements par an) pour maintenir la population à son même niveau. De plus, cette hypothèse n'est pas cohérente avec l'hypothèse retenue dans le SCoT de 2,015 pers/mén. En effet, l'autre Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire à une taille moyenne de 2,13 pers/mén en 2015, il est fort probable que celle-ci diminue encore et reste en 2035 inférieure à celle de la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne
- En ce qui concerne le logement le projet retient un rythme annuel très ambitieux de 142 logts/an (2019-2035) conforme au projet de SCoT arrêté. Cependant les rythmes observés étaient de 113 logts/an entre 1999-2013, 64 logts/an ces dix dernières années (2008-2017) et 38 logts/an entre 2014-2017. L'écart est très conséquent. Parmi l'ensemble des logements, 16,2 % seraient réalisés par densification et 54,4 % en extension alors que le SCoT impose respectivement 37 % et 50,6 % (le restant étant par mobilisation du logement vacant). Le nombre de changements de destination est estimé à 5 %, cette valeur semble faible et doit être chiffrée. En conséquence, le projet devra privilégier la densification des enveloppes déjà urbanisées et différer à long terme l'urbanisation des zones destinées à accueillir de nouveaux logements actuellement classées en extension dans les PLU du territoire.
- En ce qui concerne l'activité économique, le SCoT prévoit des besoins à hauteur de 97 ha à l'horizon 2035 pour la CC TVV. Le PLUi retient 55,5 ha dont 25 ha sans créer ou étendre de nouvelles zones d'activités. Malgré un objectif de consommation inférieur à celui du SCoT les besoins doivent être justifiés. Il en est de même concernant les 12 ha affectés aux activités touristiques. En l'absence de projets identifiés, il est demandé de différer à long terme l'urbanisation des zones d'activités actuellement classées en extension.

- Le PADD évoque la possibilité de densifier les écarts et les hameaux selon 3 types d'ensembles bâtis. Des ensembles bâtis de 5 constructions pouvant accueillir de nouvelles constructions n'apparaît pas acceptable notamment au regard du nombre de STECAL à créer qu'une telle approche nécessiterait. Les critères doivent être revus. Il convient cependant de maintenir l'affichage d'une liste des hameaux structurés susceptibles d'être densifiés.

- Concernant l'inventaire des friches artisanales, commerciales et industrielles, le PADD ne prévoit aucune orientation afin de déterminer le devenir de ce foncier bâti. Les enjeux de consommation d'espaces imposent de décliner une orientation générale sur les sites identifiés.

- Le PLUi est l'occasion de mener une réflexion toute particulière sur les possibilités de réaliser sur le territoire des projets photovoltaïques. Le PADD décline des orientations pertinentes en matière de développement des énergies renouvelables et notamment le photovoltaïque sur les bâtiments existants ou au sol sur des sites artificialisés ayant perdu tout intérêt agronomique. Toutefois, le PADD ne devrait pas conformément aux dispositions du SCoT arrêté, permettre l'implantation de parcs photovoltaïques au sol sur des friches naturelles.

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

Signé

Damien LAMOTTE