

PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires

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

Tours, le 25 octobre 2019

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

**Séance du 10 octobre 2019**

**I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER D'ÉLABORATION DE SCoT DE LOCHES SUD TOURAINE**

**1-1 - Pétitionnaire** : Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCoT De Loches Sud Touraine

**1-2 – Adresse du pétitionnaire** : Syndicat Mixte du SCoT de Loches Sud Touraine  
12 rue Avenue de la Liberté  
37600 Loches

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

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

**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  
Articles L.141-4 du code de l'urbanisme

**III – ÉTAIENT PRÉSENTS :**

**Membres avec voix délibératives :**

- Monsieur Damien LAMOTTE, Directeur Départemental des Territoire d'Indre-et-Loire, représentant 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 Dominique BOUTIN, représentant le Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- Monsieur Julien PRÉSENT, représentant le Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Jean-Pierre GASCHET, représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- Monsieur Daniel BORDIER, représentant le Président de la Coordination Rurale 37
- Madame Colette JOURDANNE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Monsieur Adrien BERNARD, représentant le Président de la Chambre des Notaires
- Monsieur Antoine REILLE, Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Franck MALLET, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Jacques LE TARNEC, représentant le Président du Conseil Tours Métropole Val de Loire

- Monsieur Jacques THIBAUT, représentant le porte parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Gaby BARILLET, représentant le Président des Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire
- Monsieur Daniel LANGÉ, représentant le Président du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle

Pouvoirs :

- Monsieur Fabien LABRUNIE représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs a donné son pouvoir au représentant du Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale (Colette JOURDANNE)
- Monsieur Joël BOISARD, Co-Président de Terres de Liens a donné son pouvoir à Monsieur Jacques THIBAUT, représentant le porte parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Lilian GIBOUREAU, représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité a donné son pouvoir au représentant du Directeur de la Direction Départementale des Territoire d'Indre-et-Loire (Thierry TRETON)
- Monsieur Nicolas STERLIN représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles a donné son pouvoir au représentant du Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire (Franck MALLET)

**IV - : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur le projet de PADD du SCoT du Pays de Loches Sud Touraine :**

- Considérant qu'à ce stade de la procédure (avant débat sur le PADD) et compte tenu de l'enjeu relatif à l'élaboration d'un document d'urbanisme à l'échelle intercommunale, la Communauté de Communes Loches Sud Touraine a accepté de présenter le PADD du projet de SCoT afin de recueillir d'éventuelles observations,
- Considérant que l'article L. 141-4 du code de l'urbanisme impose au PADD du SCoT de fixer notamment les objectifs de protection et de mise en valeur des ressources naturelles, agricoles et forestières, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques,
- Considérant, que le projet de PADD du SCoT de Loches Sud Touraine porte notamment sur la perspective d'atteindre une population d'environ 54 000 habitants à l'horizon 2035 pour 52 301 habitants en 2015 soit une augmentation de 1 700 habitants,
- Considérant que le taux de croissance démographique retenu par le PADD est de + 0,2 % par an contre + 0,24 % par an entre 1999 et 2015 et que la taille des ménages devrait s'établir selon une estimation à 2,03 contre 2,13 en 2015,
- Considérant que pour accueillir la population supplémentaire, le projet prévoit la construction de 3 000 nouveaux logements à l'horizon 2035, soit 200 logements par an, contre 142 par an entre 2010 et 2014 ce qui correspond à la période récente la plus favorable,
- Considérant que le projet prévoit une armature polarisée du territoire avec un pôle de Pays correspondant à l'agglomération de Loches, des pôles intermédiaires, des pôles de proximité et les centres-bourgs,
- Considérant que le projet prévoit la répartition de la production annuelle de 115 logements sur 28 communes identifiées de la façon suivante :
  - 50 logts/an sur l'agglomération de Loches,
  - 15 logts/an dans le bassin de vie de Tauxigny/Cormery,
  - 11 logts/an pour les communes desservies par les transports en commun,
  - 8 logts/an dans le bassin de vie de Genillé,
  - 7 logts/an pour Ligueil,
  - 13 logts/an pour Descartes,
  - 11 logts/an pour le secteur Sud,
- Considérant que le projet prévoit en complément sur le reste du territoire, soit 39 communes, la réalisation de 85 logements par an sans extension urbaine,
- Considérant que sur la base d'un rythme de consommation du foncier à vocation économique estimé entre 7 ha et 8 ha par an entre 2006 et 2016, le besoin en foncier pour le SCoT s'élève à 90 ha (6 x 15 ans = 90 ha),
- Considérant que les chiffres de l'OE2T de juillet 2017 indiquent un foncier encore disponible de 60 ha pour une consommation de 44 ha entre 2003 et 2017, soit environ 3 ha par an contre 7 ha à 8 ha mentionnés ci-avant,
- Considérant que le projet de PADD ne fixe pas de densité brute minimale à atteindre pour les projets à vocation d'habitat,
- Considérant que le projet n'évoque pas la répartition de la production des logements entre densification, extension, renouvellement urbain, mobilisation du logement vacant et changement de destination en fonction des différentes polarités,

- Considérant que le projet de PADD ne prévoit pas d'orientations particulières concernant le développement des énergies renouvelables,
- Considérant que l'activité touristique n'est pas développée dans le projet de PADD,
- Considérant que l'habitat spécifique à destination des gens du voyage n'apparaît pas dans le projet,
- Considérant que le SCoT est le document opportun pour imposer aux PLU-PLUi le traitement des franges entre les zones à urbaniser et les espaces agricoles selon un aménagement de type «zone tampon végétalisée» sur une largeur de 10 mètres à l'intérieur de l'opération dans la perspective de limiter les risques de nuisances entre les différents usages des zones du PLU.

**Les membres de la CDPENAF font les remarques suivantes :**

- L'objectif de production de 3 000 logements sur 15 ans, soit 200 logts/an, apparaît très ambitieux au regard du taux d'évolution démographique annuel retenu de + 0,2 % dans la continuité de la période 1999 – 2015 (+ 0,24 % par an)
- La répartition de la production de logements doit figurer dans le SCoT au prorata de l'armature territoriale retenue et en fonction des différents modes de production (densification, extension, renouvellement urbain, mobilisation du logement vacant, changement de destination...)
- définir les densités brutes minimales par hectare pour la réalisation des constructions nouvelles à usage d'habitation et quantifier le besoin en foncier correspondant, selon les typologies d'armature territoriale,
- définir les éventuels projets touristiques et d'équipements publics et le foncier associé
- justifier le besoin en foncier supplémentaire de 90 hectares d'extension pour l'activité économique
- spatialiser et quantifier l'habitat spécifique dédié aux gens du voyage
- identifier et spatialiser sur le territoire du SCoT les secteurs susceptibles d'accueillir le développement d'énergies renouvelables
- définir une orientations du PADD qui porte sur le traitement des franges entre les zones à urbaniser et les espaces agricoles dans le périmètre d'une opération d'aménagement afin de limiter les risques de nuisances entre les différents usages des zones d'un PLU-PLUi

**Autres :**

En complément et suite aux questionnements de la collectivité, la CDPENAF apporte les éléments de réponse suivants :

- Concernant les constructions à usage d'habitation, les densités brutes par hectare sont de 20 logts, 16 logts et 13 logts pour le SCoT Amboise, Bléré, Château-Renault approuvée en 2018 et de 18 logts, 15 logts et 12 logts pour le SCoT du Pays de Chinon approuvé en 2019.
- Concernant les changements de destination, ils constituent un potentiel qu'il y a lieu de prendre en compte dans le volume global de logements à produire. Plusieurs critères peuvent être pris en compte dans l'identification de ce potentiel comme la qualité architecturale du bâti, l'éloignement par rapport aux commerces, services et équipements, la desserte par les réseaux publics et notamment la défense incendie. L'identification précise relève du rôle du PLU-PLUi.
- Concernant la protection des outils agricoles (bâtiment, installation, structure de production, logement), le SCoT peut affirmer la volonté de pérennisation de l'activité agricole en limitant notamment l'artificialisation des sols des espaces agricoles. Dans les espaces naturels et agricoles où s'exerce une pression foncière, le SCoT pourrait privilégier la mise en place de Zone Agricole Protégée lors de l'élaboration du PLUi.
- Concernant, les projets touristiques ou les projets d'infrastructures, le SCoT se doit de les identifier et les inscrire.
- Concernant les hameaux et villages, il n'existe pas une définition de ces formes urbaines qui soient adaptées à tous les territoires. Lors du diagnostic des PLU-PLUi, il y aura lieu de les caractériser.

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

**Signé**

**Damien LAMOTTE**