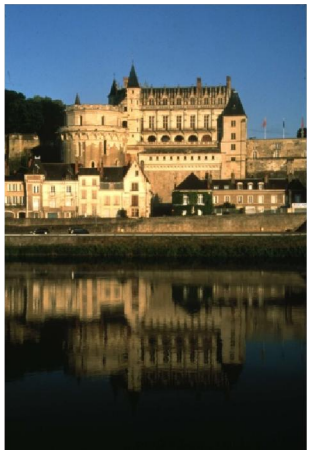
Club technique régional des SCOT en région Centre-Val de Loire
Jeudi 22 février 2018

Schéma de Cohérence Territoriale des Communautés de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais



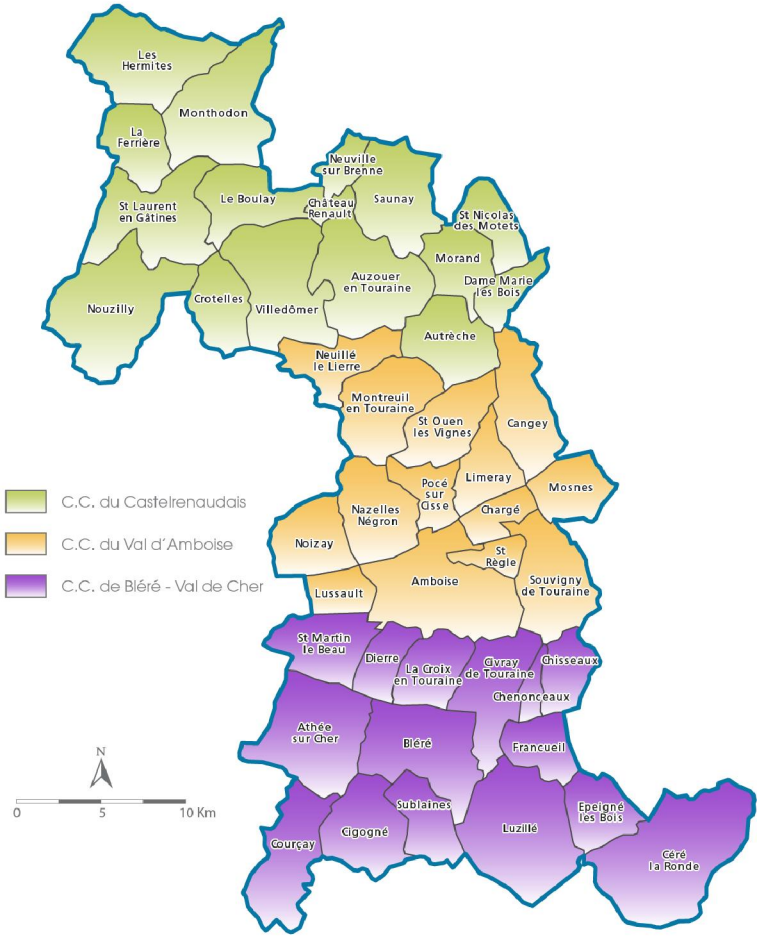
Géraldine VITULIN- Responsable du Syndicat Mixte du SCOT ABC scotabc.syndicatmixte@gmail.com

Présentation du territoire du SCoT ABC

- **3 EPCI / <u>3 PLUi en cours d'élaboration</u>**
  - CC du Castelrenaudais
  - CC du Val d'Amboise
  - CC Bléré-Val de Cher

- **45 communes**
- **66 169 habitants** en 2014
- **920 km²**
- **74,9 habitants/km²**

- A mi-chemin entre Tours, Blois et Vendôme
- 3 pôles centraux urbains : Amboise, Bléré et Château-Renault
- Traversé par la Loire et le Cher



Les dates clés du syndicat mixte du SCoT ABC

- **7 mai 2003** : Arrêté préfectoral délimitant le périmètre du SCoT
- **15 octobre 2003** : Création du Syndicat Mixte par arrêté préfectoral
- **25 février 2008 : Approbation du 1er SCoT**

- **Automne 2010** : réalisation d'une étude pour l'élaboration d'une stratégie concertée du développement économique des zones d'activités
- **7 octobre 2011: approbation de la Modification n°1 du SCoT**
  - mise en compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire-Bretagne,
  - meilleure prise en compte de la problématique de la ressource en eau, des déplacements en lien avec le développement des zones d'activités

- **29 septembre 2014** : prescription de la **révision du SCoT ABC**

Révision du SCoT ABC

- Les objectifs poursuivis doivent répondre aux enjeux suivants :

  - Un **enjeu politique:** réflexion commune autour d'un projet de territoire partagé, prenant en compte les évolutions récentes de la réforme de l'intercommunalité et de la modification du périmètre du SCoT (fusion de deux EPCI à l'intérieur du périmètre).

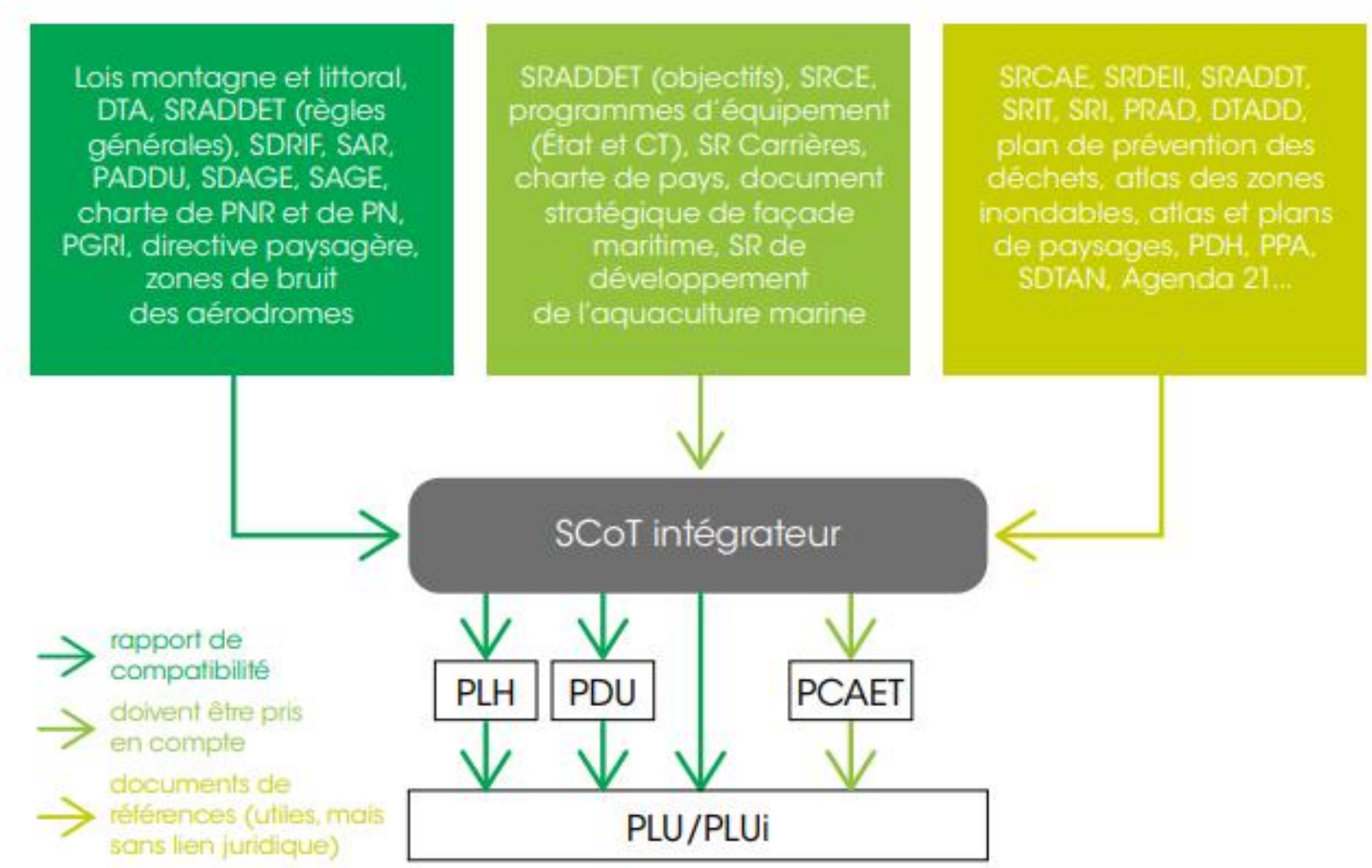
  - Un **enjeu territorial**: une meilleure prise en compte et une nécessaire appropriation des réalités et des besoins du territoire ;

  - Un **enjeu réglementaire**: adapter et compléter en tant que besoin le SCoT aux nouveaux contenus du cadre législatif issus notamment du Grenelle de l'environnement, de la loi Engagement National pour l'Environnement, et de loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;

- <u>Coûts financiers des études</u>:
  - Diagnostic agricole réalisé par la SAFER et la Chambre d'Agriculture: **18 125 euros HT**
  - Révision, animation, coordination réalisés par CODRA: marché initial de **107 790 euros HT / Modification de marché : 10 700 HT soit un total de 118 490 HT.**
  - Suivi juridique via une convention avec deux professeurs de droit: 5000 euros.

SCoT intégrateur

- Rôle intégrateur du SCoT renforcé par la loi ALUR : le SCoT doit être compatible ou prendre en compte les dispositions des documents de planification de rang supérieur



SCoT intégrateur – cas du SCoT ABC

- Dans le rapport de présentation: *SDAGE Loire-Bretagne, SAGE Loir (25/09/2015), SAGE Cher aval, PGRI Loire Bretagne, SRCE Centre, Charte du Pays Loire Touraine, Etude Trames Vertes et Bleues.*

- Reprise des objectifs de certains de ces documents dans le DOO :
  - **SDAGE approuvé le 18/12/2015 et SAGE Cher aval adopté le 06/07/2016**

  → 3 prescriptions:
  - ***Réduction de 20 %*** *des volumes prélevés dans le Cénomanien (disposition 7C5 SDAGE);*
  - *Protéger et mettre en valeur* ***des espaces en eau et les zones humides*** (disposition 8A1)
  - ***Protection stricte des espaces naturels et des continuités écologiques*** *les plus riches ou fragiles dans chaque PLUi*

  - **PGRI**

  « Conformément à la loi, les aménagements ***doivent prendre en compte les prescriptions liées à l'existence de risques pour les biens et les personnes****, inscrits dans les documents réglementaires actuels et futurs, notamment : le PGRI du Bassin Loire Bretagne, les PPRI, les PER d'inondation ou de mouvements de terrain, […].*

  La prise en compte de ces risques devra trouver des solutions différentes dans les PLUI suivant la nature des enjeux, la justification des aménagements s'appuyant sur des intérêts économiques importants, ou la sécurité des lieux habités. Les communes devront également tenir compte de l'évolution de la connaissance sur les risques. »

Révision du SCoT ABC

- Le projet politique du SCoT ABC : 6 points développés dans le PADD

Positionnement du territoire

- Affirmer l'originalité du territoire du SCoT et sa complémentarité avec les pôles voisins
- Inscrire le devenir du territoire dans une perspective de développement harmonieux, de qualité et de solidarité entre ville et campagne
- Renforcer les fonctions et complémentarités des principaux pôles urbaines du territoire

Qualité environnementale et patrimoniale

- Agir en faveur de la biodiversité
- Gérer et protéger efficacement les ressources en eau
- Préserver et valoriser les patrimoines architecturaux, culturels et paysagers
- Promouvoir activement les pratiques et démarches respectueuses de l'environnement

Développement et renouveau urbain

- Veillez à des consommations limitées et raisonnées d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Assurer des développements urbains et ruraux équilibrés et de qualité
- Accroître et diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à tous les besoins
- S'appuyer dur une politique foncière pour le logement sur l'ensemble du territoire
- Tendre vers un territoire résilient, conciliant croissance démographique et de l'emploi avec protection des personnes et des biens face aux risques et au changement climatique

Développement économique

- Préserver et conforter les activités agricoles, viticoles et sylvicoles
- Promouvoir un développement économique diversifié et dans le respect des enjeux environnementaux
- S'appuyer sur une politique foncière pour le développement des activités économiques sur l'ensemble du territoire
- Promouvoir une activité touristique et culturelle durable et de qualité

Equipement et services du territoire

- Répondre à une demande croissante en matière d'équipements et services
- Œuvrer pour la qualité et l'équilibre de l'offre commerciale sur le territoire

Infrastructures de transport et déplacements

- Adapter le réseau routier dans ses vocations et ses aménagements et maîtriser les impacts de son développement
- Agir en faveur du développement et de l'amélioration de l'offre en transport en commun
- Favoriser l'usage des modes actifs de déplacement (marche, vélo)
- Optimiser les politiques de stationnement

Révision du SCoT ABC

- Débat du PADD : 18 février 2016
- 1er arrêt du projet : 14 novembre 2016
- Consultation des Personnes Publiques et Associées (PPA) : de décembre 2016 à mars 2017
  - **Nombreuses remarques émises sur ce projet, quelques fois contradictoires.**
  - **Des demandes, notamment de la part des services de l'Etat, allant au-delà du Code de l'urbanisme, et pour certaines complexes à prendre en compte notamment d'un point de vue règlementaire, financier ou politique.**
  - **Des exigences déjà exprimées dans le Porter à la Connaissance de l'Etat :**

« *Il n'existe pas de compatibilité juridique entre le SDTAN et les documents d'urbanisme mais il est impératif qu'il y ait une coordination – articulation technique et financière entre le schéma et le SDTAN. En effet,* ***il serait aberrant de constater le développement d'une zone*** *(économique ou habitat)* ***sans la desserte en fibre optique***.»

« Le projet de SCoT ***devrait être l'occasion de faire le lien entre gestion de crise et aménagement en conditionnant le développement à l'existence d'un plan de sauvegarde en cohérence avec le projet d'urbanisation****, en élargissant la réflexion sur la gestion de crise aux communes qui ne sont pas directement soumises aux risques d'inondation mais qui seraient impactées en cas de crise. »*

« En présence ou en l'absence de SAGE, ils sont invités à préciser, dans le DOO, ***les orientations de gestion*** *et les modalités de protection contribuant à la préservation des zones humides ».*

Révision du SCoT ABC – remarques émises par les PPA

Quelques exemples de remarques émises lors de la consultation des PPA :

- *Remarques sur les paysages et patrimoines:*

« *Le paysage, identifié comme un élément de l'identité du territoire du SCoT ABC est traité en préambule du diagnostic. Toutefois, l'approche reste essentiellement descriptive. Les menaces et les enjeux ne sont pas clairement mis en évidence et le dossier ne contient pas une hiérarchisation des enjeux. Le Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO est évoqué mais aucune analyse fine des éléments de sa valeur universelle exceptionnelle (VUE) sur le territoire du SCoT n'est fournie. Le SCoT doit contribuer à décliner le plan de gestion du site sur son territoire.*

L'approche est essentiellement patrimoniale et les objectifs de gestion sont centrés sur les éléments de patrimoine (châteaux, abbayes...). Le dossier aurait gagné à :

- *traiter du Val de Loire UNESCO sous l'angle paysager,*
- *lister et hiérarchiser les éléments de patrimoine.*

Parmi les objectifs de gestion des châteaux et patrimoines associés ne figurent pas la préservation des vues vers et depuis les monuments. Ce point mérite donc d'être complété.

Il est donc souhaitable de compléter le volet paysager du rapport de présentation et ***de réaliser une étude spécifique sur le Val de Loire UNESCO****.* » Préfecture d'Indre et Loire

« Remplacer le terme « exiger » par « rechercher » concernant les garanties de protection de la qualité des milieux naturels et des eaux souterraines dans le PADD. » Communauté de communes Bléré-Val de Cher et ses communes

- *Remarques sur l'équipement commercial et artisanal :*

« *Le DOO reste trop général dans ses prescriptions et recommandations. Il devrait donner des objectifs précis par pôle, notamment pour les principaux pôles commerciaux (Amboise, Château-Renault, Bléré).*

Le DOO doit définir les sites d'implantations préférentielles sur les territoires, à défaut, il ouvre la porte à leur acceptation n'importe où dans l'enveloppe urbanisée. » Préfecture d'Indre et Loire

Révision du SCoT ABC – remarques émises par les PPA

- *Remarques sur la consommation d'espaces par le logement :*

« *La densité globale de logements exprimée en densité nette est trop peu ambitieuse. […] Les objectifs de densités de logements exprimée p.19 du PADD pour les nouvelles opérations en extension* ***sont également trop peu ambitieuses*** *pour limiter ou réduire la consommation d'espace soit 12, 16 et 23 logts/ha nette selon les territoires.*

Elles devraient être exprimées en densité brute et de l'ordre de 14, 18 et 23 logements/ha brut*. D'autant plus que cet objectif ne va s'appliquer que pour les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, …) et que l'ensemble des constructions diffuses (divisions parcellaires) vont échapper à ce dispositif. La densité la plus faible serait ainsi assez cohérente avec la densité recherchée par le SCOT de l'Agglomération Tourangelle pour les communes limitrophes du territoire du SCOT ABC. En optimisant de façon raisonnée la densité des nouvelles opérations d'aménagement, la mobilisation du foncier agricole et naturel devrait diminuer de façon significative.* » CDPENAF

« Retirer la prescription 53 imposant des densités aux OAP à vocation d'habitat. C'est au PLU de fixer des densités et non au SCOT, en fonction des spécificités locales (pas de cohérence pour l'imposer à tous les types d'OAP). » Communauté de communes Bléré-Val de Cher et ses communes

- *Remarques sur la consommation d'espaces pour le développement économique :*

« *Les besoins en surface pour le développement économique estimés à 235ha (deux fois la durée du SCOT) soit 13,8 ha/an sont surdimensionnés par rapport à la mobilisation de la dernière décennie (entre 6,5 et 7 ha/an). Cette hypothèse contribuerait à une surconsommation d'espaces agricoles et naturels entre 2013 et 2030.* » CDPENAF

« La diminution des surfaces consacrées aux activités économiques ne doit pas être une entrave au développement du territoire. » Saint-Laurent-en-Gâtines (communes du SCoT)

Révision du SCoT ABC

Suite aux nombreuses remarques émises par les PPA, il a été décidé par le Syndicat Mixte de **compléter le projet de SCoT**.

Différents échanges et séances de travail se sont tenus entre le syndicat, les Communautés de communes et les services de l'Etat de mai à juillet 2017 afin de reprendre et retravailler le projet de territoire.

Il a été décidé par les élus de débattre de nouveau du PADD.

- **Nouveau débat du PADD : 4 septembre 2017**
- **Second arrêt de projet : 8 janvier 2018**
- **Consultation – Avis des PPA : de fin janvier à fin avril 2018 (en cours)**
- *Enquête publique : de mai à juin 2018*
- *Approbation du SCoT : juillet 2018*
- *Mise en œuvre, suivi et évaluation à 6 ans*

Révision du SCoT ABC – objectifs chiffrés pour 2018-2030

- Période d'application du SCoT : **2018-2030** (du 01/01/2018 au 01/01/2030);
- Objectif démographique d'ici 2030: **+ 9 649 habitants sur la base d'un taux de croissance annuel de 0,8%** (taux de croissance différent entre les 3 CC du territoire)
- Objectif de construction de logements : **entre 3650 et 3950 logements** dont 1370 en optimisation et 2145 en extension.
- Le SCOT prescrit la réalisation à l'intérieur des enveloppes urbanisées existantes définies par les PLUI d'au moins:
  - **55 %** des logements supplémentaires pour la CC du Val d'Amboise
  - **34%** pour la CC du Castelrenaudais
  - **28%** pour la CC Bléré Val de Cher
- **Densités brutes** pour les opérations d'ensemble en extension en fonction des polarités :
  - **Pôle majeur : 20 logements/ha**
  - **Pôle relais : 16 logements/ha**
  - **Autres communes : 13 logements/ha**

Révision du SCoT ABC – objectifs chiffrés pour 2018-2030

- Plafond de consommation d'espace :

1er arrêt de projet (14 novembre 2016)

Consommations totales max. d'espaces naturels, agricoles et forestiers (en ha)	*450 ha*	*130 ha*	*180 ha*	*140 ha*
• *Pour le développement résidentiel (en ha)*	*215 ha*	***55 ha***	***90 ha***	***70 ha***

2nd arrêt de projet (8 janvier 2018)	**Total SCoT ABC**	**CC Castel-renaudais**	**CC Val d'Amboise**	**CC Bléré-Val de Cher**
Plafond de consommation d'espace pour le **développement résidentiel**	160 ha	44 ha	42 ha	73 ha
Plafond de consommation d'espace pour le **développement économique et touristique**	235 ha	75 ha	90 ha	70 ha
Consommations totales maximales d'espaces naturels, agricoles et forestiers	**395 ha**	**119 ha**	**132 ha**	**143 ha**

Missions à « double casquette »

- Mise en compatibilité SCOT/PLUI facilitée par la « double casquette », à la fois responsable du SCOT ABC et chef du service urbanisme-planification de la CCVA:

  - Des échanges plus rapides avec le bureau d'études en charge du PLUi, et avec les services de l'Etat;
  - Une vision élargie de la planification et du rôle des différents acteurs;
  - Une vision plus concrète de l'impact des documents de planification sur les projets de territoire;
  - Une approche pragmatique quant à la mise en compatibilité des prescriptions du DOO avec les PLUI (notamment par la connaissance du champ des compétences de la CCVA);
  - D'être vigilant sur la rédaction des OAP et des règlements des PLUI et leur application dans le cadre de l'instruction des Autorisations du Droit des Sols.

- Un juste équilibre à trouver entre :
  - Les missions au sein du Syndicat Mixte pour mettre en application le projet politique du SCoT qui impliquent parfois d'avoir un positionnement « difficile » lors des réunions: des prescriptions contraignantes qu'il faut expliquer aux élus des Communautés de communes;
  - et en même temps être capable de défendre le projet des PLUi face aux services de l'Etat ou de la Chambre d'Agriculture notamment.

MERCI DE VOTRE ATTENTION