



D.A.T/Service développement des territoires  
Dossier suivi par : Astrid REYT  
Tél : 02.38.70.25.05  
Références : D.A.T/AR/VS/22.444

Monsieur Frédéric CUIILLERIER  
Président du Syndicat Mixte du Pays  
Loire Beauce  
Maire de SAINT-AY  
2, rue du Docteur Henri Michel  
45130 MEUNG SUR LOIRE

Orléans, le 15 DEC. 2022

Monsieur le Président,

Le PETR Loire Beauce a arrêté la seconde version du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) le 22 septembre 2022. Par courrier en date du 30 septembre 2022, vous sollicitez l'avis du Conseil régional, en tant que personne publique associée, sur le projet de SCoT. Celui-ci a notamment fait l'objet d'ajustements sur les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la première version arrêtée en septembre 2019.

Je vous prie de bien vouloir trouver en annexe du présent courrier les observations constituant l'avis du Conseil régional, qui s'appuient sur les ambitions pour le territoire régional portées dans le SRADDET, le projet de SCoT étant soumis à une obligation de prise en compte des objectifs et de compatibilité avec les règles générales du schéma régional. Ces observations reprennent des remarques techniques transmises dans le cadre d'échanges intermédiaires et qui demeurent valables et apportent le cas échéant des compléments.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil régional,  
et par délégation,  
le Vice-Président délégué  
au Développement des Territoires  
et à la Contractualisation

Dominique ROULLET

Annexe : Observations constituant l'avis de la Région Centre-Val de Loire sur le projet de SCoT

Copies à Madame Karin FISCHER et Monsieur David JACQUET, Conseillers régionaux

CONSEIL REGIONAL DU CENTRE

9, RUE SAINT-PIERRE LENTIN - CS 94117 - 45041 ORLEANS CEDEX 1  
Tél : 02 38 70 30 30 - Fax : 02 38 70 31 18 - [www.centre-valde Loire.fr](http://www.centre-valde Loire.fr)



DGMTD/DAT

**SCoT du PÉTR Loire Beauce**  
**Projet de SCoT arrêté le 22 septembre 2022**  
**Observations constituant l'avis de la Région**

Les observations formulées s'appuient en grande partie sur le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé en février 2020, le projet de SCoT étant soumis à une obligation de prise en compte des objectifs et de compatibilité vis-à-vis des règles générales du schéma régional.

**Démographie :**

Le scénario démographique retenu projette un accroissement soutenu de la population entre 2023 et 2043 (0,81 % par an), ce qui porterait la population à 79 545 habitants en 2043 (+ 14 000 habitants par rapport à la population de 2018, soit une hausse de 20%). Pour justifier cette projection le PÉTR s'appuie sur une longue période de référence (50 ans), éloignée de la tendance démographique des 10 dernières années telle que présentée dans le tableau du scénario démographique (p.19 du projet de PADD).

Pour rappel, le taux de croissance annuel moyen entre 2008 et 2018 était de 0,64%. **L'ambition pour les 20 années à venir semble très optimiste (+0,17 point)** et est traduite à l'identique sur les deux communautés de communes.

**Armature territoriale et logements :**

Le projet de SCoT répartit les communes en trois niveaux de pôles :

- 5 pôles de centralité : Artenay, Patay, Beaugency, Meung sur Loire et Ouzouer le Marché,
- 13 pôles complémentaires,
- 36 pôles de vie.

Une prescription (n°25) du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) vise à conforter les fonctions de centralité du premier niveau de pôle, ce qui est cohérent avec la règle générale n°3 du SRADDET. Le PÉTR a par ailleurs introduit dans la version arrêtée une différenciation des objectifs de densités de logements en fonction du niveau de polarité, l'objectif global de densité brute minimale à l'échelle du SCoT restant de 13 logements/ha sur 10 prochaines années, puis de 15 logements /ha sur les 10 années suivantes.

La répartition de la production de logements neufs n'est par contre pas précisée selon le niveau de pôles. Il est indiqué que l'accent sera mis sur le développement du logement sur les pôles de centralité, mais cela n'est pas quantifié. Cela rend difficile la lecture de plusieurs prescriptions, notamment la prescription 52 et son 2<sup>ème</sup> alinéa, qui mériterait d'être explicité puisqu'il fait référence à des objectifs quantifiés par niveau de pôles qui ne sont pas présentés. C'est également le cas de la prescription 63 qui estime les besoins fonciers associés à la création de logements sur la base de l'objectif moyen de densité brute minimale, ce qui introduit un doute sur la cohérence avec l'objectif de renforcer la part de production de logements sur les pôles de premier niveau inscrit dans la prescription 51.

Par ailleurs, le PETR a renforcé l'une des dispositions (prescription 36) de façon à proscrire (et non plus limiter) le développement linéaire de l'habitat. Dans la même perspective que précédemment de cohérence entre les dispositions du SCoT, cela pourrait justifier un ajustement de la prescription 59 pour qu'elle soit rédigée de façon à ce que l'urbanisation soit recherché en profondeur et non en linéaire (au lieu de « plutôt qu'en linéaire »).

Afin de maîtriser l'étalement urbain, la prescription 53 du DOO fixe en outre un **objectif ambitieux visant à ramener le taux de vacance à 6.5% en 2043, contre 8,8 actuellement**. Cette prescription mériterait toutefois d'être territorialisée en fonction des enjeux de certaines communes plus touchées par ce phénomène (Beaugency : 16,5 %).

**La règle 15 du SRADET vise bien à remobiliser le parc vacant dans l'objectif de limiter l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.** La production de logements doit donc être envisagée via ce levier prioritairement

La programmation en logement prévu dans le SCoT est de 7 900 logements sur 20 ans (horizon 2043), soit 395 logements neufs par an. Il pourrait être utile de préciser si ce nombre intègre les 650 logements sociaux à produire sur 20 ans mentionnés dans la prescription n° 54.

**Dans le DOO les besoins en foncier résidentiel sont estimés à 284 ha maximum d'ici 2043, avec une tendance de réduction limitée entre les deux décennies de projection** (152 ha sur la période 2023-2033 puis 132 ha sur la période 2033-2043). Cette consommation foncière pourrait être diminuée avec une densité plus élevée dans les pôles de centralité et un choix plus volontaire de construction des logements neufs dans les enveloppes urbaines existantes.

Il est indiqué dans le PADD qu'au moins **25% des nouveaux logements se feraient dans l'espace déjà aménagé, ce qui peut impliquer 75% en extension pendant les vingt années du SCoT** (même si les besoins en foncier sont estimés à partir d'une hypothèse de 50% de logements produits en densification). Cela mériterait d'être davantage justifié au regard des règles générales n° 5 et 6 du SRADET qui, certes, ne fixent pas de valeurs minimales, mais demandent de prioriser l'optimisation du potentiel foncier identifié dans les espaces déjà urbanisés et équipés. Autrement dit, il sera important que le PETR explique dans quelle mesure il priorise les espaces déjà aménagés en fixant un objectif de 25% des nouveaux logements au sein de ces espaces.

## **Artificialisation des sols / consommation foncière :**

Concernant la consommation foncière, les remarques ci-après sont fondées sur le principe que le DOO sera corrigé page 74, puisqu'il est indiqué une consommation foncière de 422 ha pour l'économie, alors qu'il s'agirait en fait de 138 ha comme précisé en page 22 du document « justification des choix retenus ». La consommation foncière maximale du SCoT s'élèverait donc à 527 ha sur 20 ans (2023-2043) au lieu des 706 ha indiqués dans le DOO.

Il est indiqué des besoins en foncier économique à hauteur de 138 ha dans le texte de la prescription 66 d'ici 2043. Les 105 ha d'extension projetée de la zone d'Artenay-Poupry sont sortis du bilan de consommation de l'espace du SCoT, le PETR considérant la zone comme étant supra départementale. **Ce sont donc au total 243.2 ha qui sont à considérer comme besoins en foncier économique puisqu'il n'y a pas de motif objectif, au regard des textes en vigueur, d'écarter ce foncier.**

Il serait intéressant de travailler à une qualification des ZAE afin de mieux calibrer leur développement par rapport aux besoins (à l'appui du remplissage des ZAE, de leur potentiel de densification...).

Par ailleurs le projet de SCoT ambitionne de conforter la vocation agricole et sylvicole du territoire ainsi que le tissu industriel et artisanal, de développer l'économie résidentielle, de renforcer l'offre en équipements et services, et de préserver l'offre commerciale de proximité.

Sans remettre en cause ces objectifs qui sont nécessaires pour le développement du territoire, il convient de noter que plusieurs prescriptions ouvrent plus ou moins largement la possibilité d'aménager de nouveaux espaces pour l'implantation de ce type d'activités sans que des indications ne soient fournies quant aux surfaces qui seront potentiellement impactées (notamment les prescriptions 39 s'agissant des constructions agricoles, 45 relative aux hébergements touristiques, 48 concernant les implantations commerciales en-dehors des secteurs de localisation préférentielle). Certaines précautions pourraient être introduites pour s'assurer qu'une sobriété foncière soit mise en œuvre dans le cadre de ces aménagements et que la séquence « éviter – réduire – compenser » soit pleinement appliquée. A titre illustratif, l'évolution des bâtiments agricoles (prescriptions 31, 39, 45) pourrait être encadrée (par le SCoT puis les PLUi) de façon à ce qu'elle ne génère pas de consommation d'espaces agricoles ou d'artificialisation des sols supplémentaire ou dans des proportions limitées à définir.

**Globalement le rythme de réduction de la consommation d'espaces puis de l'artificialisation des sols projeté par le PETR** en intégrant les 105 ha d'Artenay Poupry (42 ha sur la première période de 10 ans puis 63 ha sur la deuxième période de 10 ans) (respectivement -43% d'ici 2033 puis -52% d'ici 2043) **s'écarte**, à la fois en termes de calendrier et d'effort de réduction, **des cibles pour le territoire régional** fixées dans l'objectif 5 du SRADDET (respectivement -50% d'ici 2025 puis tendre vers un solde zéro à horizon 2040). Il conviendrait que le PETR explique et justifie ces écarts aux horizons 2025 et 2040.

## **Agriculture :**

Dans l'esprit de la règle générale n°4 du SRADDET, le SCoT pourrait utilement préciser les outils qui pourraient être mobilisés pour garantir une protection renforcée des espaces agricoles (Zone Agricole Protégée, Espaces Boisés Classés, Périmètres de protection des espace Agricoles Et Naturels périurbains...).

## **Biodiversité, air, climat :**

Le projet de SCoT paraît peu développé en matière de préservation et restauration des continuités écologiques. Une attention est à avoir s'agissant de l'identification des obstacles majeurs aux continuités (règle générale n°36 du SRADDET), de l'identification des mares, zones humides, haies bocagères, pelouses sèches et calcicoles (règle générale n°40), ainsi qu'en vue de la définition d'une stratégie d'adaptation au changement climatique (règle générale n°34) et de la mise en place d'actions de lutte contre les pollutions de l'air (règle générale n°35).

S'agissant des dispositions du DOO en faveur de la transition énergétique, les évolutions rédactionnelles de la version arrêtée sont positives car elles affirment les engagements du SCoT. Il serait opportun que le PETR priorise davantage la réduction des consommations énergétiques et plus largement la sobriété énergétique (au sein de la prescription 74 et vis-à-vis de la prescription 73). Concernant l'implantation de centrales solaires et photovoltaïques, faut-il comprendre à la lecture de la prescription 73 telle que modifiée dans la version arrêtée et de la prescription 65 que le SCoT autorise sans limites les implantations de ce type sur du foncier destiné à des activités économiques ?

## **Déchets et économie circulaire :**

Le développement de la filière de l'éco construction et le système d'économie circulaire sont évoqués dans le PADD, mais ne donne pas lieu à des recommandations ou des prescriptions dans le DOO.

Le développement de l'Ecologie Industrielle Territoriale pourrait être encouragé dans la partie 4 du DOO lorsque sont évoquées les zones d'activités économiques.

Dans la partie 5 du DOO relative aux enjeux environnementaux il pourrait être mentionné la nécessité de réserver des espaces pour la gestion des déchets (compostage, réemploi dans déchetteries...).