

Projet de Schéma de Cohérence Territoriale du pays de La Châtre en Berry

arrêté par délibération du conseil syndical en date du 28 octobre 2019

PJ 1/ - ANNEXE TECHNIQUE À L'AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT -

Analyse complémentaire - Corrections et précisions à apporter
suite à la consultation des services de l'État

Le projet de schéma de cohérence territoriale est complet et répond globalement aux exigences fixées par le code de l'urbanisme.

Le projet s'inscrit néanmoins dans un esprit de dynamisme et de développement économique très ambitieux, voire démesuré.

Le projet mérite par ailleurs de se traduire par un meilleur encadrement de la consommation des espaces.

1° partie – Observations par thématiques et enjeux prioritaires.

► Consommation foncière :

- Habitat

Concernant le calcul prospectif, il est à regretter que l'analyse démographique porte sur les années 1999 à 2014 et ne se base pas sur les chiffres de 2016 actuellement disponibles.

La baisse constatée au sein du dossier de 0,3 %/an entre 2007 et 2014, se poursuit et s'accroît (perte de près de 1 000 habitants entre 2006 et 2017).

L'ambition démographique des élus du Pays porte à 31 900 habitants à l'horizon 2040 (+ 0,37 %/an), soit près de + 1 200 habitants sur une période comparable de 10 ans.

Les perspectives annoncées par l'Insee de – 0.25% de population par an sur le département de l'Indre restent encore supérieures à la réalité vécue sur ce territoire. En conséquence, un rythme de croissance de +0,37 % par an ne correspond pas à la réalité des 10 dernières années.

Le dossier fait apparaître beaucoup de volonté dans la justification de ce choix de scénario démographique, mais cela paraît tout de même peu réaliste sur la période prochaine.

Ce scénario a conduit, en termes d'habitat, à la production de 2 231 de logements d'ici à 2040.

L'objectif premier fixé à au moins 50 % de densification du tissu urbain existant est un 1^{er} pas à souligner s'il est respecté sur les 10 prochaines années, mais reste faible en rapport à l'instruction gouvernementale du 29 juillet 2019 dont l'objectif est de tendre vers zéro artificialisation nette en 2040, fin de ce schéma. Il est regrettable que des objectifs par palier ne soient pas donnés.

La projection de 116 logements en extension avec une consommation prévue de 116,5 ha reste donc trop importante au regard de cette instruction.

En ce qui concerne la taille moyenne des parcelles, la limite à 650 m² sur la commune de La Châtre semble correspondre à la typologie locale en milieu urbain ; néanmoins, sur le reste du territoire du Pays, la taille maxi des parcelles pourrait être harmonisée entre 800 et 1 100 m².

La taille des productions envisagées (T4 et T5) devra s'adapter au besoin de desserrement évoqué (familles monoparentales) et au vieillissement marqué de la population sur ce secteur et supérieur encore à celui de l'Indre (personnes âgées seules et arrivée des retraités).

Par ailleurs, 91 % du parc est déjà constitué de 4/5 pièces qui sont à mettre en perspective avec la vacance constatée et/ou le besoin de réhabilitation du parc ancien (40 % du parc construit avant 1919 et 22 % entre cette date et 1970).

Sur la partie OPAH (2018- 2023), elle a pour ambition de réhabiliter 7 % du parc ancien par an, mais consacre peu d'efforts aux logements indignes (7/ans sur 6 ans) au regard des difficultés et de l'état du parc identifié par l'étude soit 20 % du parc actuel (50 % du parc construit avant 1919).

En ce qui concerne le logement social, la vacance à 5 % qualifiée de trop importante reste raisonnable au regard de la moyenne de 8 % sur la France entière et de celle de 12 % à Châteauroux.

- Vacance des logements

Le rapport de présentation fait état de la qualité architecturale du bâti ancien et détermine un enjeu important : "Comment réinvestir les logements vacants, comme potentiel de logements attractifs pour de nouveaux habitants (limiter la constructibilité, aides à la réhabilitation...)" (p.63).

Le PADD stipule les objectifs suivants (p.37, AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE – Orientation 2 : Adapter les logements pour tous et renforcer les possibilités de parcours résidentiels) :

- Objectif 1 : Définir une stratégie collective pour renforcer le logement social et offrir des possibilités aux nouveaux arrivants
- Objectif 2 : Diversifier le parc de logements pour renforcer les possibilités de parcours résidentiels
- Objectif 3 : Adapter l'offre d'habitat pour les seniors

Le DOO (p. 42 et 43), dans son *Objectif 2 : Définir une politique d'action en faveur des logements vacants et de l'amélioration du bâti – "Lutter activement contre la hausse de la vacance"* indique : « *L'augmentation du nombre de logements vacants doit être stoppée au moins au niveau de 2016 (3 198 logements vacants, soit 16 %). Cet arrêt de l'augmentation du nombre de logements vacants doit pouvoir permettre d'amorcer la baisse de taux de vacance* ». Cette action est devenue obsolète, car, l'arrêt du projet intervient en 2019 et le fait de tenter de stopper la vacance ne suffira pas à revitaliser le centre-ville de La Châtre et les centres-bourgs.

Le DOO préconise la mobilisation d'outils réglementaires en vigueur pour lutter efficacement contre la vacance : emplacements réservés, droit de préemption urbain, accompagnement à la mise en place de baux à réhabilitation, adhésion à un établissement public foncier (EPF) pour porter des projets d'envergure de réhabilitation du bâti...

Ces outils sont un premier pas dans une stratégie de redynamisation, mais ils ne suffiront pas. Le SCoT devrait être plus volontariste et définir une vraie stratégie de résorption de la vacance avec des objectifs précis, pour accueillir de nouveaux habitants.

La reconquête de la vacance est un élément essentiel à intégrer pour atteindre l'objectif de réduction de la consommation d'espaces qui doit être étudiée précisément. L'action sur les logements vacants doit être un préalable à toute densification et/ou ouverture à l'urbanisation en périphérie urbaine.

- Zones d'activité économique

Un travail d'identification des zones d'activité économique (ZAE) dites "structurantes" a été mené. Néanmoins l'objectif de modération de la consommation d'espaces reste sujet à interprétation (cf. observations sur Axe 1 – PADD / DOO).

Par ailleurs, le dossier manque de précision et d'encadrement concernant les autres ZAE dites "de proximité" (cf. observations sur Axe 1 – PADD / DOO).

La définition des objectifs de modération de la consommation de l'espace est incomplète à ce titre.

► **Paysages :**

Le SCoT définit à juste titre le cadre naturel et en particulier la qualité des paysages comme l'atout majeur et premier pour la valorisation du territoire. Le document présente les deux aménités accordées aux paysages du territoire : le cadre de vie des habitants d'une part, et le potentiel touristique (tourisme vert comme modèle de développement économique) d'autre part.

Les menaces qui pèsent sur le paysage sont clairement identifiées dans le rapport de présentation : diminution des linéaires de haies bocagères, uniformisation des pratiques agricoles, fermeture des fonds de vallées, banalisation des entrées de villages (p. 80 du RP), habitat pavillonnaire (p. 83).

En consacrant l'un de ses axes (axe 2), à la protection des paysages, le SCoT affiche des ambitions fortes.

Cependant, le DOO est très décevant. Il ne comporte que 4 prescriptions liées aux paysages :

1. Préserver les terres agricoles (DOO, p. 26)
2. Promouvoir l'énergie solaire (DOO, p. 26)
3. Permettre les installations photovoltaïques sur toitures (DOO, p. 27)
4. Inventorier le petit patrimoine dans les plans locaux d'urbanisme (DOO, p. 31)

Le DOO ne donne pas les moyens aux élus de protéger leurs paysages. La plupart des mesures intéressantes, voire indispensables pour pérenniser les qualités paysagères du territoire, restent au stade de recommandations ou de "projets à faire émerger".

Citons par exemple les recommandations suivantes :

- "limiter l'urbanisation linéaire" (p. 26 du DOO) : il est peu probable, compte-tenu du style rédactionnel, que cette aspiration soit suivie d'effets.
- "protéger les linéaires de haies structurants" (p. 26 du DOO) : idem.
- "reconquérir les paysages dégradés" (p. 28 du DOO). Ces sites, identifiés p. 29-30, auraient mérité une portée plus prescriptive,

ainsi que les "projets à faire émerger" suivants :

- "valorisation des haies" : "des plans de gestion des haies pourront être initiés sur le territoire" : ils auraient dû être imposés (p. 26 du DOO)
- "poursuivre les efforts en matière de signalétique" (p. 28 du DOO) : des outils existent pour cela.
- "se doter d'un observatoire photographique des paysages" (p. 48 du DOO) : Quand ? Comment ? Qui ?
- etc.

Globalement, le SCoT ne se donne pas les moyens d'atteindre ses objectifs de protection et de valorisation des paysages.

► **Gestion de l'eau**

- Eaux pluviales / Eaux superficielles

Le secteur est en tête de bassin versant avec des sources, un chevelu dense de cours d'eau et des zones humides. Celles-ci doivent être préservées prioritairement en les cartographiant précisément et en appliquant des pratiques d'entretien non impactantes.

Aussi, dans le PADD et le DOO, au vu de cette situation en tête de bassin versant, le document n'insiste pas assez sur la nécessité de préserver la ressource en eau, en valorisant le stockage de l'eau et l'infiltration à la parcelle notamment. Il manque une orientation claire et forte sur le sujet.

La partie "plan d'eau" et "barrage de cours d'eau" est plutôt bien traitée dans le constat mais, n'est pas reprise dans les objectifs.

- Alimentation en eau potable et assainissement eaux usées

Globalement la situation est assez bien décrite et les enjeux correctement identifiés. Il conviendrait cependant de mettre un peu plus en avant :

- la nécessaire amélioration de la sécurisation de la distribution d'eau (une démarche en cours engagée par l'ensemble des collectivités distributrices d'eau du sud-est du département, qui ont constitué un groupement de commandes) ;
- la réduction des arrivées d'eaux parasites dans les réseaux de collecte des eaux usées (de nombreux réseaux concernés).

► Énergies renouvelables :

De manière générale, comme beaucoup de documents de planification, le document se base sur des données anciennes.

L'approche pour la méthanisation et la filière ENR biomasse sont bien investies. Cependant l'approche est un peu restrictive puisque principalement envisagée comme une diversification des revenus des exploitations agricoles.

Le potentiel de chaque ENR reste étudié à un niveau régional ou départemental et de façon assez large sans étudier le réel potentiel de chacune des ENR au regard des potentialités de développement du territoire de La Châtre en Berry d'une part, et d'autre part, des autres potentialités du territoire (tourisme, environnement, patrimoine, etc.)

Aucune mise en relation avec les consommations énergétiques du territoire n'est faite.

Enfin, toujours dans le rapport de présentation, la question du photovoltaïque au sol semble éludée.

Par la suite le PADD et le DOO font ressortir le sujet de la transition énergétique et du développement des ENR comme un axe principal :

- Orientation 2 : "Faire entrer le territoire dans la transition énergétique tout en maîtrisant ses impacts"

. Objectif 1 : "Définir un projet d'autonomie énergétique du territoire, en lien avec les contrats d'objectif territorial Energies Renouvelables"

. Objectif 2 : "Allier transition énergétique et valorisation des paysages" ; "Le choix d'accompagner le développement des énergies renouvelables s'accompagne d'une forte volonté de maîtrise de leurs impacts dans le paysage. Dans un contexte fortement rural, les énergies renouvelables ne doivent pas impacter négativement les richesses naturelles que sont le paysage ou le sol. C'est pourquoi l'installation d'éoliennes ou de parcs photovoltaïques devra faire l'objet d'une forte attention au paysage. Les installations photovoltaïques sur toiture sont privilégiées à celles au sol qui ont un impact paysager et environnemental plus important."

Par la suite, p 28 du PADD : "Mettre en œuvre une politique commune en matière d'éolien : Définir des zones d'implantation prioritaires en affinant les zones favorables du Schéma Régional Éolien. La création de zones favorables précises permettra de limiter le mitage du paysage."

Ces deux objectifs sont louables ; une déclinaison plus opérationnelle semble cependant manquer. En effet, concernant la définition de zones d'implantation prioritaires, aucun travail plus précis de définition de ces zones n'est présent dans le SCoT.

Pourtant, p 21 du PADD, les élus semblent avoir compris l'intérêt pour leur territoire de promouvoir, tout en maîtrisant, le développement des ENR : "Déployer les actions engagées en matière de la transition énergétique, pour structurer une véritable filière économique locale : production d'énergies renouvelables, filière du bâtiment spécialisée dans la rénovation énergétique du bâti (production de chanvre, de lin, de paille, qui entrent dans la composition d'isolants naturels et écologique ou de matériaux pour l'écoconstruction ; entreprises artisanales qualifiées pour la mise en œuvre de ces nouveaux matériaux)."

Ainsi, au regard des objectifs nationaux et régionaux (SRADDET) du développement des ENR mais aussi de l'ambition politique portée ("autonomie énergétique" et "allier transition énergétique et valorisation des paysages"), les objectifs et orientations du SCoT du Pays de La Châtre en Berry sont affichés, mais pas assez aboutis pour arriver à une mise en œuvre opérationnelle de cette ambition dans les documents infra (PLUi).

Principalement, quelques grands principes de développement des ENR sur le territoire (qui par ailleurs semble être le souhait des élus) auraient pu être plus engageant, notamment sur la définition des zones d'implantation prioritaires pour l'éolien et le photovoltaïque au sol.

► Ville Durable

L'axe 3 du SCoT "conforter l'armature urbaine du territoire entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie" consacre l'une de ses orientations à la revitalisation des bourgs de façon qualitative (orientation 3 p. 39 du DOO). Présentés comme les éléments centraux du réseau de polarités à renforcer sur le territoire, le PADD identifie plusieurs intérêts liés à la poursuite de l'objectif de leur revitalisation : limitation de la consommation foncière, lutte contre la vacance, assurer le fonctionnement global et cohérent des équipements et des commerces de proximité (p.33 du PADD).

Pourtant, l'offre commerciale manque de diversité et d'animation, et la concurrence des centres commerciaux en périphérie, nuit à la réappropriation du centre notamment pour la commune de La Châtre par exemple. L'offre d'équipements présente dans les polarités principales et leur fréquentation est en baisse. Les locaux ne sont souvent plus adaptés (réhabilitations des bâtiments à envisager) et nécessiteront des investissements financiers importants mais nécessaires aux collectivités pour les rendre accessibles et moins énergivores.

Le DOO (p. 39 et suivantes) comporte quelques prescriptions, et principalement des recommandations. On peut notamment citer :

- Pour renforcer les centres-bourgs et encourager la densification :
 - Réaliser un inventaire foncier pour repérer les dents creuses mobilisables
 - Prioriser la densification du tissu existant
 - Répartir la production de logement, avec un objectif de 50 % de logements produits à l'intérieur des zones urbaines
- Pour agir contre la vacance et améliorer le bâti :
 - Mettre en place des outils pour lutter efficacement contre la vacance : réserves foncières, droit de préemption urbain, adhésion à un EPF, mise en place de baux à réhabilitation
 - maintenir le rythme de réhabilitation des logements engagé avec les OPAH
- Pour améliorer la qualité et l'intégration des opérations groupées :
 - Maintenir les coupures vertes
 - Préserver les silhouettes urbaines
 - Favoriser la qualité architecturale et l'intégration paysagère dans les nouvelles opérations

Dans une perspective de ville durable, le DOO aurait pu aller plus loin et encourager l'intégration de démarches de nouvelles constructions dans la perspective de bâtiments exemplaire en matière de consommation énergétique et dans une logique d'écoquartier, voire de préconiser des OAP thématiques dans ce domaine. De même, la notion de concertation avec les nouveaux habitants et les habitants résidents autour des opérations d'aménagement, aurait pu être abordée, en préconisant d'intégrer cette notion dans des OAP opposables aux opérations groupées dans les documents d'urbanisme de rang inférieur.

Enfin, l'AXE 3 "conforter l'armature urbaine du territoire" – Favoriser la qualité architecturale et l'intégration paysagère dans les nouvelles opérations (p. 46), ne répond aux caractéristiques d'un aménagement durable. Le Schéma d'organisation (p. 46 du DOO), tel que présenté, est consommateur d'espace (projet de découpage parcellaire en linéaire), alors que le DOO, p. 25, précise – "limiter l'urbanisation linéaire").

De plus, le seul traitement paysager à l'arrière ne suffit pas à en assurer l'insertion et un cadre de vie attractif pour les futurs habitants. Il s'agira donc plutôt de réfléchir à ce que chaque projet d'aménagement puisse être traité dans les principes du développement durable.

De même, il sera indispensable d'engager les réflexions sur le modèle dit de "démarche écoquartier" qui répond en tout point aux besoins des habitants et facilite l'intégration paysagère des aménagements intra-muros et en extension urbaine (OAP), lors de l'élaboration des PLUi.

► Logement durable

En préalable, il est utile de préciser que le SCoT (AXE 3 "conforter l'armature urbaine du territoire : entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie" – objectif 2 : "Diversifier le parc de logements pour renforcer les possibilités de parcours résidentiels – Élaborer des PLH" – p. 39 du PADD) encourage les élus des 3 EPCI à élaborer des programmes locaux de l'habitat (PLH).

Cette initiative est louable, mais une préconisation aurait été plus intéressante pour que les élus définissent une stratégie plus fine en matière de logement.

Le PADD (Axe 3 – Orientation 2 "Adapter les logements pour tous et renforcer les possibilités de parcours résidentiels" - p.37) pose des objectifs en matière de réhabilitation des logements, avec la nécessité de les rendre plus vertueux et durables par l'amélioration de leur performance énergétique. Le PADD intègre cet effort dans le cadre des mesures incitatives initiées par les OPAH.

En effet, le rapport de présentation (p.9) rappelle que le Pays est engagé depuis 2006 dans des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) (en partenariat avec l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat). Les travaux engagés dans ce cadre sont notamment liés aux performances thermiques du bâti (menuiseries, travaux d'isolation, installations de chauffage). À la poursuite des mesures initiées par ces OPAH, le PADD ajoute la nécessité de définir de nouvelles mesures incitatives pour favoriser plus particulièrement une rénovation thermique de qualité du bâti existant.

Ces éléments définis dans le PADD en faveur du logement durable ne trouvent pas de traduction concrète dans le DOO. Ce dernier n'identifie pas formellement un objectif de réhabilitation thermique de l'habitat. Dans l'Axe 3, Orientation 3, Objectif 2 (Définir une politique d'action en faveur des logements vacants et de l'amélioration du bâti, p.43), il prescrit certes un objectif de maintien du rythme de réhabilitation des logements engagé avec la mise en place des deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) entre 2007 et 2017 (7 % des logements seront réhabilités tous les 10 ans), qui constitue un moyen d'agir sur l'amélioration de la performance thermique de l'habitat. Mais aucune mesure spécifique en la matière n'est définie en plus de cela.

Il aurait ainsi pu être fait mention de la nécessité de s'adapter à l'évolution de la réglementation thermique pour la production de nouveaux logements (comme mettre en place des règles de performances environnementales supérieures à la RT 2012 pour de nouvelles opérations). Le DOO aurait aussi pu prendre en compte les principes du bioclimatisme.

En l'état, le DOO affiche donc une absence regrettable de mesures concrètes en matière de logement durable.

► **Mobilité :**

Dans le rapport de présentation du SCoT (p. 40-44), l'accessibilité et les transports sont définis comme un enjeu-clé pour le développement et l'attractivité du territoire.

Il est fait état des contraintes liées à la mobilité et leurs conséquences, soit :

- un territoire peu couvert par les transports en commun : gares les plus proches Châteauroux et Montluçon, 4 lignes de cars Rémi (et non l'Aile bleue), réseau géré par la Région (et non le département),
- 66,5 % des actifs travaillant en dehors du Pays (dont la moitié à Châteauroux),
- une prédominance de la voiture comme mode de déplacement domicile travail pour 95,5 % des actifs,
- des trajets domicile travail longs générant du trafic et des coûts importants pour le budget des ménages.

Fort de ce constat, il est proposé d'axer les réflexions sur des aménagements offrant des alternatives à la voiture individuelle et sur un meilleur maillage des transports en commun pour la desserte des pôles d'attractivité (Axe 2, orientation 4 – p.30 du PADD et pp 32-33 du DOO).

Cependant, le traitement de cette thématique dans le PADD et sa traduction dans le DOO sont assez succincts en dehors de cette orientation sur les mobilités douces. Le parti-pris est de s'en remettre à l'étude engagée par la DREAL sur la mobilité rurale et les propositions qui en découleront.

Ainsi, le PADD ne propose pas de véritables objectifs, hormis le développement de solutions alternatives à la voiture individuelle et le déploiement du réseau cyclable et circuits pédestres, ce qui répond en partie aux objectifs de la LOM (mobilité durable et plan vélo), ainsi que la sensibilisation de la population.

Le DOO se contente de reprendre ce qui est inscrit dans le PADD sans définir beaucoup plus précisément les orientations.

Quelques recommandations ou projets à faire émerger sont disséminés dans les autres axes du SCoT :

- Mutualiser le stationnement (équipement publics, commerces, habitat des centres-bourgs...) pour limiter leur emprise (p. 42 Axe 1 et p. 47 Axe 3 du DOO) et dans les zones d'activités (p. 17 du DOO)
- Réaliser des places de stationnement équipées de recharges électriques (p. 17 et p. 42 du DOO)
- Inciter à la mise en place de plans de déplacement d'entreprises ou inter-entreprises dans les principales zones d'activités (p. 17 du DOO)
- Créer des tiers-lieux et mutualiser les moyens (co-working) (p. 19 Axe 1 du DOO).

L'étude sur la mobilité en territoire peu dense a été menée en parallèle de l'élaboration du SCoT. Il faut louer, à cet égard, l'implication des élus du Pays de la Châtre dans la démarche d'expérimentation sur leur territoire pour tester la méthodologie proposée et définir, à l'issue des groupes de discussion et rencontres, des actions prioritaires.

Il est regrettable que cet engagement ne transparaisse pas dans le SCoT par l'affirmation d'une réelle ambition. Des souhaits ont été exprimés dont la mutualisation des transports scolaires et adultes, avoir une politique de mobilité ambitieuse vu le contexte environnemental, un meilleur maillage des transports à la demande, la mise en place de bus pour se rendre aux marchés... Pour rappel, six actions prioritaires ont été identifiées dans le cadre de l'étude sur la mobilité en territoire peu dense :

- Aménager des itinéraires cyclables
- Mutualiser les véhicules de transport à l'échelle de plusieurs communes
- Proposer des services et événements pour inciter à la pratique du vélo
- Créer des aires de covoiturage
- Créer des tiers-lieux
- Proposer la location longue durée des VAE

► **Les risques :**

- Prise en compte des thématiques Risques Naturels et Technologiques :

Rapport de présentation:

Les thématiques risques et nuisances sont développées de manière progressive au gré des différents volets du rapport.

Le dossier recense bien les différentes thématiques présentes sur le territoire : risques naturels inondation, retrait-gonflements des argiles, sismique, risques technologiques limités, radon, sols pollués, nuisances sonores des infrastructures de transport. Les descriptifs sont pertinents et correctement renseignés.

Le rapport de justification des choix retenus présente bien le PPRI au rang des plans et procédures devant être pris en compte. Le dossier présente une ergonomie satisfaisante, notamment en indiquant dès le rapport de présentation, les correspondances d'intégration dans le DOO, en l'occurrence Axe 3 - Orientation 5 - Objectif 3.

On retiendra que la thématique prépondérante du risque d'inondation est bien mise en évidence.

PADD:

Ce document reste résolument orienté sur les perspectives d'évolution et de développement du territoire. A ce titre, la prise en compte des risques est évoquée de manière succincte, mais pertinente page 40. Il confirme de manière cohérente le paragraphe du DOO où les risques sont traités.

DOO:

Comme introduit dans le rapport de présentation et dans le PADD, le DOO développe la problématique des risques naturels à l'axe3 - orientation 5 - objectif 3 (page 52). Cette prise en compte s'effectue sous la forme de simples recommandations. Ceci n'est pas préjudiciable, puisque la mise en œuvre des mesures concrètes intervient de manière réglementaire et incontournable au niveau des PLU(i), et donc de l'ADS, au travers de l'existence de SUP.

► **Air Énergie Climat et changement climatique :**

La thématique est abordée de manière succincte au sein du SCoT.

2nde partie – Observations par pièce du dossier.

RAPPORT DE PRÉSENTATION

L'ensemble des éléments qui constituent le rapport de présentation sont présents dans le document. Il conviendra toutefois de compléter certains d'entre eux.

Rapport de présentation Volet 1 :

– page 12 : on ne peut pas dire que la ressource en eau ne fait pas l'objet de problématique majeure (du fait du besoin d'améliorer la sécurisation de la distribution d'eau potable sur le territoire). Les captages à remplacer sont ceux exploités par la commune de La Châtre (et non ceux de la CDC qui ne possède pas à ce jour la compétence eau).

– Page 43 - § 1.3 L'accessibilité et les transports : un enjeu clé. Le volet ne reprend qu'une partie des informations relatives au réseau routier et ne fait pas mention de l'accidentologie relativement importante dans l'aire géographique de ce SCOT :

- concernant le réseau routier , le territoire de ces communes est principalement traversé par :
 - Du nord ouest par la RD 943 avec un trafic de 5066 véh/j (12,4 % de PL), 6197 véh/j (9,1 % de PL); au sud est avec un trafic de 4820 (12,2 % de PL) à 2885 véh/j (13,7 % de PL)
 - Du sud par la RD 940 avec un trafic de 2294 véh/j (9,2 % de PL) à 3357 véh/j (7,1 % de PL); au nord-est avec un trafic de 2877 (8,4 % de PL) à 1251 véh/j (11,1 % de PL).
 - De l'ouest par la RD927 avec un trafic de 3372 véh/j (10,4 % de PL) à 3722 véh/j (9,3 % de PL) jusqu'à la Châtre.
 - Du sud-est par la RD 917 traversant Ste Sévère, avec un trafic de 1598 véh/j (9,4 % de PL) à 1976 véh/j (7,4 % de PL).
 - Du nord par la RD 918 traversant St Août avec un trafic de 1184 véh/j (7,7 % de PL).
 - Du sud au départ d'Aigurande par la RD990 à son intersection avec la RD927 avec 1565 véh/j (8,1 % de PL).
 - Du sud au départ d'Aigurande par la RD951 B à son intersection avec la RD 940 avec 1091 véh/j (7,6 % de PL).
 - Du sud au départ d'Aigurande par la RD19 à son intersection avec la RD927 avec 752 véh/j (8,4 % de PL).
- concernant l'accidentologie, le bilan de 2011 à 2015 sur ce territoire fait état de 99 accidents corporels de la circulation routière constatée (soit 8 % des accidents constatés dans le département), ayant occasionné 14 tués (soit 16 % des tués dans le département), 77 blessés hospitalisés (soit 15 % des BH du département) et 30 blessés légers (soit 3 % des BL du département).

Ce territoire est par ailleurs traversé par les RD927, RD943, RD940, RD990 et RD918 classées routes à grande circulation. A ce titre, l'article 22 de la loi du 13 août 2004 et le décret n°2006-253 du 27 janvier 2006 prévoient que « *les collectivités et propriétaires des voies classées à grande circulation communiquent au représentant de l'état dans le département, avant leur mise en œuvre, les projets de modification des caractéristiques de ces voies et toutes les mesures susceptibles de les rendre impropres à leur destination* ».

Les RD943 , RD918, RD940, RD990, RD927, RD951bis, RD943 et RD36 traversant ce territoire sont classées itinéraires de Transports Exceptionnels de 2^{ème} catégorie.

Rapport de présentation Volet 2 :

– page 50 : il n'est pas fait mention dans le paragraphe concernant la ressource en eau, des nouveaux syndicats de rivière en charge de la GEMAPI (SABI 36 et Bouzanne) et intervenant dans la préservation des milieux aquatiques ;

– page 57 : en fait le schéma départemental d'alimentation en eau potable de l'Indre a été adopté début 2008. Concernant les conduites à renouveler, il faut distinguer renouvellement des conduites et reprise des branchements avec des conduites en plomb (2 problématiques distinctes).

– page 61 : on compte maintenant 2 services en affermage (Aigurande + SIA de l'agglomération de La Châtre) + 1 station supplémentaire (Saint Léon sur la commune de Saint-Plantaire) + capacité de la station desservant l'agglomération de La Châtre est en fait de 9 000 équivalents – habitants (en DBO5) + un zonage d'assainissement pourrait rester à établir pour la commune de La Buxerette + zonages d'assainissement de Verneuil-sur-Igneraie et Vijon pourraient être à finaliser

– page 64 (enjeux) : la rédaction concernant la sécurisation de la distribution d'eau prête à confusion (il ne s'agit pas de trouver des nouveaux captages à La Châtre, mais de trouver de nouvelles ressources, dans les secteurs de Vicq-Exempt et Thevet-Saint-Julien, pour améliorer globalement la sécurisation de la distribution sur le territoire et permettre l'abandon des captages exploités actuellement par La Châtre). Par ailleurs, il convient de rajouter en assainissement la réduction des arrivées d'eaux parasites dans les réseaux de collecte.

Rapport de présentation Volet 3 :

– *De manière générale, le volet "Justifications des choix retenus" est peu étoffé en matière de justifications (reprise peu ou prou de la rédaction des axes et orientations).*

– page 9 : 37 stations maintenant (au lieu de 36)

– page 15 : pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à La Châtre, il s'agirait plutôt de la conditionner à la garantie de fournir une eau potable conforme à la réglementation (avec le remplacement des ressources exploités actuellement par la commune).

– page 54 (4.1.2) : ce sont deux nouveaux forages qui sont en cours de mise en place (1 nouveau forage également en cours de création par le syndicat des eaux de La Couarde sur la commune de Thevet-Saint-Julien).

– page 64 (fiche de la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre) : il serait bon d'indiquer que la station de traitement de la zone d'activités du Fay est complètement inadaptée aux rejets actuels sur la zone (une étude envisagée par la commune pour l'abandon de la station)

– page 66 (fiche de la commune de La Châtre) : il semble difficile de dire que les deux captages exploités fournissent une eau de qualité médiocre. En effet, si les résultats des analyses réalisées dans le cadre du contrôle sanitaire ne sont globalement pas satisfaisants, on compte peu de dépassements de seuils conduisant à des non-conformités (1 seul prélèvement non conforme sur 18 en 2018). Ceci étant, l'abandon des ouvrages se justifie bien, au regard de la qualité de l'eau et de la vulnérabilité de la ressource.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD répond globalement aux attentes fixées par le code de l'urbanisme. Il conviendra cependant d'apporter quelques compléments pour donner plus de lisibilité :

AXE 1 : structurer la stratégie économique

- page 18 :
 - dans "définir des zones d'activités économiques structurantes (...)", il est fait référence à la carte page 13 : c'est la page 15 – à corriger.
 - le terme cité de "ZAE structurantes" n'apparaît pas dans la légende de la page 15 et ne permet pas de comprendre la définition de la stratégie de hiérarchisation des ZAE ; il est utilisé les termes ZAE d'intérêt communautaire ou de ZAE de proximité : il n'y a de cohérence dans la terminologie utilisée entre le PADD et le DOO (ZAE "structurantes" notamment ; nécessaire classement des zones de proximité en-dehors des zones d'intérêt communautaire ?)
- page 22 :
 - l'objectif 3 : "définir une politique volontariste de soutien aux commerces de proximité" : "limiter l'implantation de nouveaux centres commerciaux (...) afin de favoriser les commerces de centre-bourg" et "limiter les extensions des centres commerciaux existants (...)" : cet objectif fort n'est pas traduit dans le DOO, la réalisation d'un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) paraît indispensable pour répondre à cet objectif.

AXE 2 : valoriser le paysage

- page 25 :
l'ambition portée par le SCoT, notamment d'engager le territoire et de tendre vers l'autonomie énergétique (pages 25 et 28) n'est pas traduite sur la carte page 26.
- page 26 : carte de l'axe 2
 - par rapport à l'ambition affichée, la carte ne traduit pas la volonté d'autonomie énergétique, et notamment l'identification de zones de potentiel développement des ENR
 - les codes couleurs des itinéraires piétons et vélos sont à vérifier
 - il peut être ajouté certains événements majeurs en lien avec les "produits" du terroir, comme, par exemple, "foire bio et fête de la pomme à Neuvy", "marché atypique et hebdomadaire à St Aouît", "fête de l'écrevisse à Aigurande"...

AXE 3 : conforter l'armature urbaine du territoire

- page 33,
 - dans le premier paragraphe, il faut plutôt rectifier une "baisse" démographique contrairement à une stagnation, d'autant plus que les chiffres plus récents accentuent encore cette baisse
 - dans le deuxième paragraphe, il est difficile d'entrevoir un constat de lutte contre la vacance quand il est affiché que la revalorisation de son parc de logements a permis de réhabiliter 7 % de résidences principales dans le cadre de l'OPAH
- page 38,
 - la rédaction de l'objectif n°3 manque de clarté ; la notion d'"extensions urbaines existantes" est quelque peu contradictoire (une extension est en projet, elle ne peut être existante) ; l'objectif cible-t-il uniquement des opérations nouvelles ou que signifie ?

DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

Le document est clair et facilement accessible. Il répond globalement au code de l'urbanisme.
Il est toutefois peu prescriptif pour les documents de rang inférieur.

Il convient de prendre en compte par ailleurs les observations suivantes.

AXE 1 : structurer la stratégie économique

- page 11 :
 - dans la recommandation "Prévoir des locaux adaptés aux entreprises" : la notion de "centralités" doit être définie
 - dans la recommandation "Prévoir des locaux adaptés aux associations" : il serait souhaitable d'élargir la possibilité de "ces types de locaux" au-delà des seules OAP, par exemple, comme pour les entreprises, dans le cadre d'opération de "requalification d'espaces urbanisés" ou de "projet de renouvellement urbain", ou de requalification de friches industrielles...
- page 12 :
 - la rédaction "Définir les ZAE économiques structurantes" ne peut être qualifiée de prescription opposable ; néanmoins cette liste doit rester une référence dans le DOO pour la définition des orientations suivantes.
- page 14 :
 - la carte doit être complétée par l'identification des ZAE de proximité.

- page 15 :
 - dans la prescription "Privilégier l'optimisation des surfaces disponibles" : "dans les ZAE structurantes, avoir un taux de remplissage minimal de 70 % avant l'aménagement d'une nouvelle zone dans la même CdC" : il est nécessaire d'apporter des précisions :
 - . ce taux de 70 % concerne-t-il le taux d'occupation globale à l'échelle de la CdC ? Et, si c'est le cas, cette possibilité de nouvelle zone doit être conditionné par les besoins de création d'une nouvelle zone au regard également des surfaces disponibles encore importantes, à l'échelle des communautés de communes;
 - . le terme "nouvelle zone" doit être précisé : extension des ZAE structurantes existantes uniquement et/ou possibilité de création d'une nouvelle ZAE de type "structurante" ?
 - la définition de l'orientation "Prioriser la requalification des friches et des locaux existants" sous le rang de la recommandation n'apparaît pas suffisante ; en tant que prescription, les PLU(i) auront ainsi à identifier ces friches et locaux existants pour les investir en priorité ;
 - dans la recommandation "Limiter l'implantation de commerces", le terme "limiter" l'implantation de commerces dans les ZAE structurantes de moins de 350m² de surface de plancher n'est pas adapté : c'est plutôt "ne pas permettre" ;
 - le terme "Définir" les ZA de proximité est inapproprié dans le DOO et le fait de dire que celles qui n'apparaissent pas comme ZAE structurantes sont des ZA de proximité est trop vague : il convient de les identifier ;
 - la recommandation "Limiter les extensions de l'urbanisation dans les ZA de proximité : limiter ces extensions "au strict nécessaire" est également trop vague et ne conduit pas à encadrer la consommation d'espaces à ce titre (objectif de modération de la consommation à définir également pour ces zones) ;
 - Globalement l'ensemble des observations de l'objectif 1 sont à mettre en cohérence avec la volonté affichée dans l'objectif 2 suivant "Optimiser la gestion des zones d'activités au niveau intercommunal " (notamment "créer des coopérations intra-communautaires").
- page 16 :
 - dans l'objectif 2, dans la recommandation "Créer des coopérations intracommunautaires", le SCoT recommande de "coordonner la gestion des ZAE aux échelles intercommunales pour optimiser la gestion des ZA et pour orienter les entreprises vers les surfaces disponibles ; toute création de nouvelle zone d'activité est conditionnée par (...) une justification des besoins en fonciers compte tenu de l'existant" : pour cela, il est nécessaire de préciser les ZA structurantes ainsi que les ZA de proximité.
 - dans la recommandation "Affirmer la spécificité du pôle économique de La Châtre", la zone d'activité de "Fenwall" n'est pas identifiée comme telle dans le tableau des ZA structurantes page 13 (dénomination à mettre en cohérence).
- page 19 :
 - dans le projet à faire émerger "Créer un réseau de tiers-lieux", il pourrait être ajouté "Par exemple", à Neuvy, deux pièces (...).
- page 20 :
 - dans le projet à faire émerger "Développer l'accueil familial", il pourrait être ajouté "Par exemple", à Crevant, trois personnes âgées ou (...)
 - la recommandation "Promouvoir les appellations locales et marques locales" devrait être un objectif prescriptif puisqu'il indique que "les terres (...) doivent être protégées dans les PLU".
- page 21 et 22 :
 - le contenu de l'objectif 3 "Définir une politique volontariste de soutien aux commerces de proximité" est à reprendre ; en effet certains termes sont inappropriés et peuvent aller à contre sens de l'objectif : par exemple, dans la prescription "Définir les centralités commerciales" :

- . le terme " limiter" n'encadre pas suffisamment ; une rédaction menant à ne pas permettre l'implantation de locaux de moins de 350 m² doit être clairement indiquée ;
- . pourquoi réduire l'orientation aux seules "communes du pôle attractif" alors que "les PLUi devront définir les zones de centralité" de manière générale ;
- . les critères de définition de ces zones de centralité doivent également apparaître clairement ;

→ Globalement, une certaine confusion existe à la lecture des différentes actions ; rien de véritablement prescriptif permettant de répondre à l'objectif volontariste de soutien aux commerces de proximité, comme par exemple :

- . "Définir les espaces commerciaux périphériques" alors qu'ils sont identifiés ; un rapport existe-t-il avec les "zones de centralités" (à préciser) ? Les zones de "Les Echaillères" au Magny et "avenue de l'Europe" à Aigurande sont non-identifiées dans les ZAE structurantes ou de proximité ?
- . "Privilégier le renouvellement urbain", en tant que recommandation, est une orientation "au bon vouloir" : les objectifs de modération de consommation de l'espace et de zéro artificialisation passent par une volonté affirmée notamment de renouvellement urbain ;
- . bien que "Limiter l'offre nouvelle de grandes surfaces" revêt un caractère prescriptif, sa rédaction en limitant la création ou l'extension de grandes surfaces "au strict nécessaire" ne rend pas applicable la prescription ; des précisions doivent être apportées.

AXE 2 : valoriser le paysage

- page 26 :
 - au regard du code de l'urbanisme (lutte contre étalement urbain), "limiter le développement linéaire" doit être une prescription, et non une recommandation ;
 - au regard de la volonté affichée dans le PADD de considérer "la sauvegarde du bocage" comme enjeu majeur, pour assurer la préservation des paysages et l'identité du territoire, la recommandation en vue de "protéger les linéaires bocagers structurants" n'est pas assez volontariste et devrait être une action prescriptive pour répondre aux objectifs du PADD ;
 - l'objectif du PADD "Favoriser des modes de gestion et de valorisation raisonnés et durables des haies et des espaces boisés pour assurer le maintien des équilibres et une optimisation de la ressource en bois" ne trouve pas de traduction dans le DOO, notamment pour ce qui concerne les espaces boisés.

A ce titre, le SCOT pourrait prévoir également comme orientation, l'accompagnement de l'activité forestière pour la valorisation des massifs boisés de manière durable en facilitant la desserte des parcelles d'exploitation forestière pour l'accès aux engins de travaux forestiers et de transport. Faciliter la desserte forestière va dans le sens de la mobilisation du bois.
- page 26 et 27 :
 - afin de répondre à l'orientation n°2 d'un projet autonomie énergétique du territoire, il doit affiché des actions plus ambitieuses et plus prescriptives par l'identification des zones potentielles de développement des énergies renouvelables, notamment concernant l'éolien et le photovoltaïque au sol.
- page 28 et 29 :
 - le constat inscrit au sein de l'action "Reconquérir les paysages dégradés" doit être une prescription, et non une recommandation très théorique ("une vigilance spécifique est développée sur ces sites pour améliorer la situation (...)")
- page 30 :
 - la lisibilité de la carte identifiant les paysages dégradés à reconquérir doit être améliorée.

- page 32 :
- afin de lutter contre les gaz à effets de serre, les 2 premières actions "S'appuyer sur l'étude sur la mobilité rurale engagée par la DREAL" et "Sensibiliser les habitants aux modes de transports alternatifs et structurer les solutions en faveur de l'autopartage" citées en tant que projet à faire émerger, dans l'objectif 1 "développer des transports partagés et durables" relèvent de la planification territoriale et devraient être des actions de prescriptions ou de recommandations fortes.

AXE 3 : Conforter l'armature urbaine du territoire

- page 36 :
- au regard du diagnostic passé, l'objectif affiché dans le PADD (page 35) de "stopper le déclin démographique" est raisonnable, mais en contradiction avec l'objectif démesuré fixé dans le DOO d'accueillir plus de 3 100 habitants d'ici 2040 et visant pour plus de 75 % les besoins en logement liés à ce scénario.
- page 39 :
- la rédaction de l'action "Elaborer des programmes locaux d'habitat (PLH)" relève d'une action prescriptive à engager, et non d'une recommandation.
- page 41 :
- afficher le terme "réaliser" dans les deux actions "Réaliser des études de revitalisation des centres bourgs" et "Réaliser des schémas de développement pour les principaux bourgs" relèvent d'une volonté d'actions prescriptives, et non de recommandations.
- page 42 :
- comme annoncé dans les actions "Lutter activement contre la hausse de la vacance" et "Mettre en place des outils", il est indispensable de réaliser des études d'inventaire et de reprise potentielle ou mutabilité de la vacance ; comme précisé page 41, ces études s'inscrivent également dans le cadre de la revitalisation des centres-bourgs.
- page 43 :
- dans la prescription "Limiter la consommation foncière" :
 - . même remarque que pour le PADD (clarifier les notions d'extensions urbaines existantes ; l'objectif concerne-t-il bien uniquement les extensions ?)
 - . pourquoi ne viser que "les opérations de logement cadrées par un permis d'aménager", les projets sans aménagements communs (soumis à déclaration préalable) sont également à cibler (ne pas conditionner cette prescription à un type de procédure)
 - . les besoins en foncier en extension urbaine sont calculés au taux maximal de 50 % sans être conditionnés à l'étude de densification et au potentiel existant dans l'enveloppe urbaine, en cohérence avec un objectif de modération de la consommation de l'espace ;
 - . les objectifs en taille moyenne de parcelles restent hauts ;
 - . il faut par ailleurs les faire appliquer également aux opérations en densification des enveloppes urbaines (aménagements des dents creuses)
- page 45 :
- la lisibilité de la carte identifiant les coupures vertes et les silhouettes urbaines à préserver doit être améliorée.
- page 47 :
- dans la recommandation "Prioriser l'équipement des centralités", il y a lieu de préciser ce qu'il faut comprendre sous les termes "devront être développés prioritairement au cœur des polarités principales (...)" (lien à clarifier avec notions de pôles, zones de centralités...)

- page 48 :
La recommandation "Inventorier le bocage sur le territoire" doit être du niveau de la prescription en vue de pouvoir être prise en compte dans les PLU(i) en vue d'une protection du bocage "sur la base de cet inventaire", le risque étant que les PLU(i) soient approuvés avant la réalisation de cet inventaire par le Pays.
Rendre prescriptif cet inventaire au stade de l'élaboration des PLU(i) serait plus opérationnel afin de traduire les objectifs du PADD.

- page 50 :
 - "Préserver la ressource en eau" est une politique publique prioritaire, citée notamment dans la note d'enjeux de l'État, et doit donc relever d'une action prescriptive.

- page 52 :
 - la rédaction de l'action "Protéger les zones humides" relève d'une action prescriptive à engager, et non d'une recommandation ;
 - dans le libellé de l'action "Préciser la connaissance des risques naturels", il est souhaitable ajouter : "en complément du Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé de la Vallée de l'Indre, le SCoT recommande (...)".