



D.A.T/Service développement des territoires
Dossier suivi par : Hélène NIEUL
Tél : 02.18.21.21.46
Références : D.A.T/HN/VS/20.093

Monsieur Jean-Michel DEGAY
Maire d'Aigurande,
Président du Pays de La Châtre en
Berry
15 rue d'Olmor
36 400 LA CHÂTRE

Orléans, le 14 FEV. 2020

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 18 novembre 2019, vous avez transmis à la Région le projet de SCoT du Pays de La Châtre en Berry et je vous en remercie. Je vous adresse par la présente l'avis du Conseil régional sur ce projet.

Comme vous le savez, la Région Centre-Val de Loire a adopté le 19 décembre 2019, après une phase de consultation et d'enquête publique, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). L'arrêté préfectoral d'approbation du SRADDET a été publié le 6 février 2020, marquant le début officiel de sa mise en œuvre. Le projet de SCoT du Pays de La Châtre en Berry ayant été arrêté en amont de cette date, le SRADDET ne s'impose pas à lui formellement. Toutefois, la Région salue le fait que vous ayez, par anticipation, commencé à articuler le projet de SCoT avec le projet de SRADDET.

Le périmètre du SCoT compte 51 communes et environ 28 767 habitants (donnée 2014 du diagnostic).

Vous affirmez, à travers ce projet, la volonté de positionner le pays comme « arrière-pays de qualité associant terroir et innovation ». Le SRADDET réaffirme notamment l'armature territoriale régionale pour un développement équilibré et complémentaire de tous les territoires, urbains comme ruraux. Celui-ci identifie La Châtre comme pôle d'équilibre et de centralité et invite au développement de liaisons et de **coopérations entre les pôles** afin d'articuler les dynamiques de développement. A cet égard, il me semble que les coopérations et complémentarités avec le pôle de Châteauroux pourraient être utilement développées dans votre projet.

S'agissant du **maillage interne** de votre territoire, le projet de SCoT identifie bien un pôle attractif (La Châtre), 2 pôles structurants (Neuvy St Sépulchre et Aigurande) et 8 pôles secondaires. Le projet de SCoT affirme ainsi clairement l'armature interne de votre territoire.

Sur le **plan démographique**, le projet de SCoT est construit autour d'un objectif de population de 31 800 habitants d'ici 2040, soit une augmentation de 3033 habitants par rapport à 2014, équivalant à une croissance annuelle de 0.37 %. Je note toutefois que la population a diminué en moyenne de -0.1 % par an entre 1999 et 2014 et qu'elle s'élevait à 28 433 habitants en 2016 selon l'INSEE, soit à un niveau inférieur à celui pris en référence dans le diagnostic. Les analyses prospectives de l'INSEE projettent quant à elles une évolution annuelle de -0.36 % de la population dans l'Indre entre 2013 et 2050 (hors agglomération castelroussine). J'attire donc votre attention sur le caractère très ambitieux de cet objectif au regard de la période précédente, avec le risque de surestimer les besoins prévisionnels en matière de consommation foncière et de construction de logements, et de sous-estimer l'enjeu de maîtrise de la vacance. Les perspectives de croissance démographique par commune ne sont par ailleurs pas mises en lien avec l'armature territoriale locale que le SCoT porte, ce qui nuit à la cohérence du projet de territoire.

Vous déduisez de cet objectif démographique un besoin de 2231 **nouveaux logements, soit 112 logements / an entre 2020 et 2040**. Vous estimez par ailleurs que la production de logements **en extension consommerait 116,5 ha**. A ces 116,5 ha destinés à l'habitat, s'ajoutent **74 ha de possibilités d'extension des zones d'activité d'ici 2040**.

La consommation prévisionnelle totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers - 190,5 ha sur 20 ans, soit une moyenne de 9,45 ha par an - représente une **division par 3,8** de l'artificialisation des sols par rapport à la période 2007 - 2017 (30,6 ha/an). Cet effort s'inscrit dans l'objectif régional de division par deux de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2025, mais reste en-deçà de l'objectif de tendre vers un solde zéro mesuré à l'échelle régionale en 2040. Or, l'enjeu de maîtrise foncière me semble d'autant plus essentiel que le capital environnemental et paysager du Pays de La Châtre en Berry constitue un atout indéniable pour son attractivité. Ainsi, afin d'assurer la mise en œuvre opérationnelle de cet objectif partagé, le SCoT gagnerait à définir une stratégie foncière plus sobre et à être davantage prescriptif.

Concernant la localisation des nouveaux logements, le DOO prévoit que la production totale de logements devra être localisée pour au moins 50 % des logements à l'intérieur des zones urbaines. Cet objectif est peu ambitieux, d'autant plus que le DOO prescrit également de mobiliser en priorité les dents creuses et potentiels en renouvellement urbain.

S'agissant de la taille des parcelles, le projet de SCoT prévoit des possibilités de construction de logements en extension à hauteur de 116,5 ha, et une surface lissée des parcelles de 1044m² (allant de 650m² à La Châtre à 1200m² dans les pôles secondaires et communes rurales). Cette taille moyenne élevée de parcelles ne concourt pas à l'objectif de maîtrise de la consommation foncière. Je vous encourage donc à définir dans le DOO une densité minimale de logements pour les opérations en renouvellement et en extension.

Le DOO mobilise plusieurs outils favorables à la reconquête de la vacance, avec pour objectif que la vacance, aujourd'hui estimée à 15% du parc, n'augmente plus. Vous avez également comme ambition de réhabiliter 7% du parc tous les 10 ans grâce à l'OPAH qui a obtenu jusqu'ici d'excellents résultats sur votre territoire. Néanmoins, je vous invite à définir de manière plus précise des objectifs chiffrés de captation du parc vacant dans la production d'offre nouvelle pour viser non seulement une stabilisation mais également une diminution de la vacance.

Je salue votre volonté de diversifier davantage l'offre de logements, en accroissant notamment l'offre de logements de petite taille, et en proposant des logements à destination des seniors d'une part, et des jeunes travailleurs d'autre part. Sur ce point également, je ne saurais que trop vous encourager à préciser les objectifs chiffrés de production de ces différents types de logements, afin que l'offre nouvelle produite réponde au mieux aux besoins.

Par ailleurs, la mobilisation prioritaire des friches et des locaux existants est une simple recommandation, non prescriptive. Le DOO prescrit d'atteindre un taux minimal d'occupation de 70 % des zones structurantes d'une communauté de communes avant l'aménagement d'une nouvelle zone, mais permet de revoir cette règle si un projet nécessitant une surface supérieure à celle disponible émergeait. Je vous encourage à explorer davantage les possibilités d'optimisation des nombreuses zones d'activités de votre territoire, qui comptent **41,5 Ha disponibles**. Dans cette optique, je vous invite à réaliser un inventaire précis des friches et dents creuses, de leurs surfaces et de leur potentiel de reconversion.

Sur ce même **volet économique** du SCoT, j'ai comptabilisé 18 zones considérées comme « structurantes » dans le DOO. Il me semble que ce chiffre élevé ne permet pas de rendre le réseau de ZAE plus lisible et d'affirmer la spécialisation des zones comme souhaité dans le PADD. On peut par ailleurs regretter que l'intégration et la qualité paysagère des zones, leur qualité d'urbanisation et leur qualité architecturale ne figurent pas comme prescription. En effet, l'attractivité du territoire que vous souhaitez renforcer, notamment dans les domaines de l'innovation, me semble étroitement liée à la qualité différenciante du cadre offert aux entreprises souhaitant s'y installer. Par ailleurs, j'ai relevé avec intérêt le projet de création d'un réseau de tiers-lieux, qui viendra utilement proposer une offre nouvelle d'espaces de travail sur l'ensemble du territoire.

S'agissant **du tourisme**, le SCoT laisse apparaître que les itinérances douces, le patrimoine culturel et l'agritourisme composent le bouquet de développement touristique du territoire. Dans cette optique, les itinérances à enjeu touristique pourraient être davantage ciblées. En effet, le territoire est en train de se doter de deux axes structurants touristiques de niveau national (l'Indre à vélo) et international (St Jacques à vélo), en plus du GR 654, et qui se croiseront à La Châtre.

Dans l'orientation concernant l'image touristique du territoire, la Vallée des Peintres de la Creuse pourrait être utilement mentionnée, en lien avec le Plan Loire Grandeur Nature III de la Vallée des Peintres de la Creuse, piloté par le Département de la Creuse avec le soutien du Conseil Régional. Enfin, dans l'objectif visant à « étoffer l'offre touristique », le Domaine de George Sand à Nohant Vic pourrait être davantage affirmé comme pôle touristique à conforter.

Concernant le volet **transports**, le volet 1 du rapport de présentation évoque une offre de transports en commun limitée. J'attire cependant votre attention sur la nécessaire mise à jour de certaines données. En premier lieu, le diagnostic évoque le réseau de transport « Aile Bleue ». Or depuis 2017, la Région est autorité organisatrice de transports en lieu et place du Département de l'Indre, et le réseau se nomme désormais REMI. D'autre part, sur la cartographie présentée, les lignes J (La Châtre-Argenton sur Creuse) et D (Pruniers – Châteauroux via St Août) du réseau REMI 36 n'apparaissent pas, alors qu'elles constituent une offre de transport à la demande sur le territoire. Par ailleurs le secteur du Pays de La Châtre en Berry dispose de deux lignes régulières d'importance : la ligne F (Culan-Châteauroux), la plus fréquentée du réseau REMI36, et la ligne I (Aigurande – Châteauroux). Je vous invite donc à mettre à jour ces éléments du rapport de présentation, qui nuancent le constat d'une offre limitée tel que formulé dans le diagnostic.

Au-delà du rapport de présentation, je salue les recommandations visant à compléter le maillage des pistes cyclables et à étudier le potentiel de covoiturage du territoire. Le DOO pourrait être utilement renforcé sur ce volet. En effet, la règle 16 du SRADDET, prévoit que les documents d'urbanisme fixent un objectif de baisse de la part modale de la voiture et un objectif d'amélioration de l'efficacité énergétique et de diminution des GES dans les transports. Cet objectif doit permettre de concourir à l'objectif régional d'une baisse de 5 points de la part modale en voiture individuelle solo entre 2020 et 2030 et baisse de 20 points à l'horizon 2050.

Sur le plan de **l'énergie et du climat**, j'ai relevé avec le plus grand intérêt l'objectif formulé de définition d'un projet d'autonomie énergétique du territoire, en lien avec le contrat d'objectif territorial Energies Renouvelables. Le SCoT cite pour cela plusieurs projets visant à favoriser la filière bois-énergie, la méthanisation et la géothermie. Je note toutefois que seule l'énergie solaire fait l'objet de prescriptions dans le DOO. Il me semble qu'une étude systématique des possibilités de production d'énergie renouvelable dans les opérations d'aménagement pourrait constituer un levier intéressant pour le développement des EnR que vous souhaitez encourager, en cohérence avec votre objectif affirmé d'autonomie énergétique du territoire.

S'agissant des **déchets**, il est fait référence à plusieurs reprises au Plan départemental d'élimination des déchets, au Plan départemental d'élimination des déchets du BTP, et au plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Dangereux. Ces documents ont été remplacés par le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) adopté en octobre 2019 par le Conseil Régional et intégré dans le SRADDET. Concernant la valorisation des déchets issus des chantiers de travaux publics, elle est mentionnée dans le rapport de présentation, mais pourrait utilement faire l'objet d'une recommandation dans le DOO, notamment dans le cadre de la réhabilitation de logements. D'autre part, le SCoT pourrait faire référence aux Plans Locaux de Prévention des Déchets, à élaborer par les Communautés de Communes compétentes, la réduction quantitative des déchets constituant une priorité dans la hiérarchie des modes de traitement. Enfin, je note avec satisfaction que le SCoT encourage le développement des démarches d'Ecologie Industrielle Territoriale dans les ZA, ainsi que la valorisation énergétique des biodéchets via la méthanisation, en cohérence avec les objectifs du PRPGD.

Concernant enfin les **paysages**, il ressort nettement du SCoT qu'ils constituent un enjeu majeur, identitaire, de votre territoire. Le PADD positionne ainsi le paysage et l'environnement comme « le point de départ de la valorisation globale du territoire ». L'un des objectifs du SCoT vise à valoriser l'importance de l'agriculture dans la préservation des paysages et de l'environnement. En complément des recommandations formulées en ce sens, je vous invite à identifier les secteurs agricoles et sylvicoles pouvant faire l'objet d'une protection renforcée, comme le prévoit la règle 4 du SRADDET.

La protection des linéaires bocagers structurants, citée en recommandation, gagnerait à être précisée, cartographie à l'appui. Enfin, je relève que cet axe sur la valorisation du paysage se traduit principalement à travers des recommandations et des projets, sans formuler de prescription pour les PLUI en dehors de la réalisation d'inventaires du petit patrimoine et des modalités d'implantation d'installations photovoltaïques. Au regard de l'enjeu stratégique que constitue le paysage pour l'attractivité du territoire, et dans la perspective à l'étude d'un futur Parc Naturel Régional, je vous encourage à préciser davantage les orientations et les règles que les PLUI devront respecter dans ce domaine.

Vous remerciant par avance pour la prise en compte de ces remarques, 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 à
à l'aménagement du territoire
et au numérique



Dominique ROULLET

Copie à Mme Annick GOMBERT, Conseillère régionale