



PREFECTURE DU CENTRE-VAL DE LOIRE

Direction régionale
des affaires culturelles
du Centre-Val de Loire

Le Chef de l'Unité départementale
de l'architecture et du patrimoine de l'Indre

Unité départementale de
l'architecture et du Patrimoine
de l'Indre

à

Madame le Directeur départemental
des territoires de l'Indre

AFFAIRE SUIVIE PAR : Emmanuel GERBAUD
NOM DU FICHIER : BUREAUTIQUE/URB/POS-PLU-CC-PPM-SCOT
RÉF : EG / n° 03 / 20

Châteauroux, le 10 janvier 2020

OBJET : Syndicat mixte du Pays de La Châtre en Berry
Avis sur le projet de SCoT arrêté par délibération du 28 octobre 2019

Le projet de SCoT arrêté appelle les observations suivantes quant à la prise en compte du patrimoine bâti et paysager du territoire du Boischaud Sud.

Projet d'aménagement et de développement durables

Axe 1. Structurer la stratégie économique

La réhabilitation des parcelles en friche et des bâtiments vacants dans les zones d'activités participent à l'économie des ressources (foncier, paysage, ...). La question doit également se poser pour l'avenir des friches commerciales -voire industrielles- à l'intérieur des bourgs. La revitalisation des commerces de centres-bourgs passe également par le maintien de la qualité architecturale des devantures dans un but de mise en valeur touristique de l'économie locale et du paysage urbain. Cela pourrait se traduire par l'élaboration d'une charte de qualité des devantures commerciales.

Axe 2. Valoriser le paysage

La sauvegarde du bâti agricole ancien, par sa réhabilitation pour de nouveaux usages, doit se réaliser dans le respect des matériaux et de leur mise en œuvre, pour la valorisation du patrimoine et du paysage, et la pérennité de l'artisanat local.

Le développement de l'éolien doit faire l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre d'un projet de parc naturel régional au vu des enjeux de paysage et de tourisme. Il conviendrait que la définition plus précise des zones d'implantation à l'intérieur du schéma régional éolien soit le fruit d'un travail en concertation élargie avec les services de l'Etat, élus, chercheurs, associations, s'appuyant sur un porter à connaissance exhaustif et des outils d'analyse de la visibilité des éoliennes (modélisation numérique de terrain par exemple), en abordant également l'impact de ces ouvrages de grandes dimensions en limite des territoires voisins.

Axe 3. Conforter l'armature urbaine du territoire

En rappelant que « le patrimoine, le paysage et l'environnement, atouts majeurs du territoire et composantes essentiels de son identité, doivent être les bases du projet de territoire dans le but de renforcer son attractivité », il est difficile de poursuivre une politique d'extensions urbaines sous forme de lotissements pavillonnaires. Certes le projet de SCoT présente également l'objectif essentiel de revitalisation des centres-bourgs. Il conviendra dans le DOO de donner une part prépondérante à la réhabilitation des logements vacants et à la densification par rapport aux logements neufs créés dans les extensions.

Afin d'améliorer la qualité des opérations groupées, il convient non seulement de réduire et diversifier les surfaces des lots, mais aussi de proposer de nouvelles formes urbaines que la maison individuelle isolée, souvent de mauvaise production : par exemple maisons en bande ou habitat intermédiaire, plus en rapport avec la morphologie des bourgs, et plus adaptés aux nouveaux modes de vie (évolution de la famille, travail, mobilité, ...).

Les communes qui possèdent un patrimoine architectural, urbain et paysager d'intérêt pourront se doter des outils de protection et de mise en valeur en collaboration avec les services de l'architecte des bâtiments de France (tels que le site patrimonial remarquable).

Dans le but de mieux protéger l'environnement des monuments historiques, l'élaboration de documents d'urbanisme pourra permettre la création de périmètres délimités des abords en remplacement des périmètres automatiques de cinq cents mètres en collaboration avec les services de l'architecte des bâtiments de France.

Afin de préserver et mettre en valeur le patrimoine non protégé, il conviendra de l'identifier, en associant les associations locales par exemple, sans se limiter au patrimoine vernaculaire pittoresque, et le cas échéant définir les prescriptions visant à assurer sa conservation.

Document d'orientation et d'objectifs

Axe 1 :

La réhabilitation du bâti rural ancien devra se réaliser dans le respect des qualités architecturales de ces constructions traditionnelles. En effet, le principe du changement de destination concerne les bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial (article L.123-3-1 du code de l'urbanisme). Il faut également apporter une attention particulière aux cours de ferme, qui devront rester des espaces ouverts et partagés, sans être divisés et ni clôturés.

Axe 2 :

Le développement de l'énergie solaire sur le bâti existant, en dehors des centres anciens et des espaces patrimoniaux protégés, devrait être favorisé sur les constructions récentes de type industriel, plus à même de recevoir des couvertures en panneaux photovoltaïques. Pour les particuliers, les installations ne concerneront que les bâtiments annexes afin de préserver le logis principal.

La protection du bocage devrait relever de la prescription et pas seulement de la recommandation qui n'est pas suivie et verra la disparition des haies se poursuivre. Il conviendrait d'interdire les haies mono-spécifiques composées d'essences de résineux persistants ou d'essences exotiques qui ne s'intègrent pas dans le paysage local.

La dégradation du paysage ne se limite pas à la liste des sites identifiés sur la carte. La banalisation de l'urbanisme et de l'architecture est visible dans toutes les communes. L'habitat pavillonnaire, et son catalogue de clôtures, de néomatériaux et d'appareils techniques (volets roulants, paraboles, panneaux solaires, ...) modifient la silhouette des villages ruraux et l'identité

architecturale des constructions. Le traitement inadapté des espaces publics (revêtements de sol et mobilier) et l'installation de modules commerciaux en entrée de bourg participent en outre de cette standardisation.

L'église Saint-Germain de La Châtre, reconstruite au XIXème siècle, ne fait pas partie des église romanes remarquables à citer comme exemple. On lui préférera de préférence sur ce territoire les églises de Lacs, Le Magny, La Berthenoux ou Saint-Denis de Jouhet, qui sont protégées au titre des monuments historiques.

Axe 3 :

L'objectif démographique ambitieux du SCoT a pour principale conséquence la forte production de logements (+ 2 231 unités). Le taux de logements vacants (entre 15 et 18%) représente une ressource importante pour répondre à ce besoin tout en permettant d'inverser les logiques de friche commerciale et de consommation des espaces agro-naturels. Parmi les outils de maîtrise foncière, la création d'un établissement public foncier local pourrait permettre aux collectivités de mobiliser le patrimoine bâti délaissé pour revitaliser les centres-bourgs.

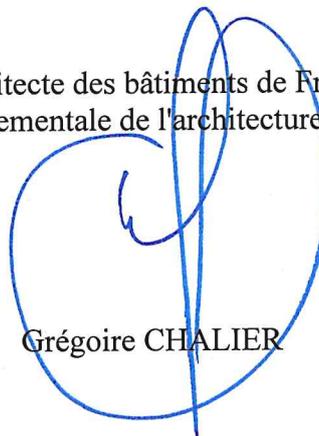
La production de logements en extension urbaine représente 50% de la totalité, soit une consommation foncière estimée à une surface de 116,5 ha qu'il sera difficile d'intégrer pour ne pas porter atteinte à la qualité des paysages. Le SCoT n'identifie que seulement 9 silhouettes urbaines à préserver sur les 51 communes que compte le territoire du Pays de La Châtre en Berry.

Le schéma p46 ne suggère qu'une recommandation parmi d'autres à l'intégration des extensions par rapport au paysage agricole. Il conviendrait de proposer les recommandations favorisant la qualité architecturale envisagée dans l'objectif.

Le projet de SCoT présente les orientations minimales de préservation et de mise en valeur des patrimoines bâti et paysager, mais certains points doivent être corrigés ou améliorés.

En conclusion, j'émet donc un **avis favorable sous réserve** de prendre en compte les observations du présent avis pour compléter en particulier le Document d'orientation et d'objectifs.

L'architecte des bâtiments de France,
chef de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine,



Grégoire CHALIER

