

*Direction départementale des Territoires  
de l'Indre*

*Service Planification Risques Eau Nature  
Unité Planification*

**AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION  
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE L'INDRE**

**sur le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**  
**du Pays de La Châtre en Berry**

Aux termes de la présentation du projet, du débat et de l'avis pris lors de la commission en date du 23 janvier 2020 sous la présidence de Monsieur Rémy LAURANSON, Directeur Départemental adjoint des Territoires de l'Indre,

Considérant que :

- le projet de SCoT s'appuie sur une prospective très ambitieuse en termes de population (31 900 habitants en 2040) et de besoin en logements (2 231 logements d'ici 2040),
- pour répondre à cette ambition, le projet ne doit pas conduire à une consommation grandissante de nouveaux espaces agricoles, naturels et forestiers : l'objectif de diviser par trois le rythme de consommation est louable, mais doit être plus étayé et n'est pas en phase avec l'objectif national et régional de "tendre vers zéro artificialisation nette" ;
- le projet vise la stabilisation des logements vacants en référence à l'année 2016 (3 198 logements vacants), ce qui ne paraît pas assez ambitieux pour ce territoire qui connaît une vacance de près de 15 %, une des plus importantes du département ;
- l'objectif d'optimisation des surfaces disponibles pour les zones d'activités structurantes est vertueux,
- la traduction des possibilités d'ouverture à l'urbanisation (72,5 ha) doit néanmoins être plus clairement affichée et plus ambitieuse, la condition d'un taux de remplissage à 70 % pour toute nouvelle ouverture étant notamment d'ores et déjà acquise au vu des éléments du dossier ;
- l'absence d'objectifs chiffrés et le manque de lisibilité des zones d'activités de proximité (liste ; surfaces disponibles) ne permet pas non plus d'encadrer suffisamment la modération de la consommation d'espaces ;

- la volonté de préserver les terres agricoles et les paysages doit inciter à plus de prescriptions sur le développement linéaire de l'urbanisation, ainsi qu'à des principes de densification élargis aux enveloppes urbaines et non uniquement aux extensions ;
- les orientations relatives au développement des énergies renouvelables mériteraient d'être plus prescriptives vis-à-vis de ce que les PLU(i) auront à définir, notamment pour les parcs solaires et éoliens, en vue d'une protection des paysages, des espaces agricoles et naturels et des continuités écologiques, en lien avec la préservation du patrimoine au cœur du développement touristique de ce territoire,
- de manière globale, si un travail de fond sur les différents volets environnementaux est souligné, les règles qui en découlent sont peu prescriptives.

**Au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :**

**La commission rend un AVIS FAVORABLE à la majorité, sous réserve de :**

- revoir l'ambition sur la vacance qui doit être renforcée avec la rénovation et la réhabilitation des logements existants et un travail sur la densification des zones urbaines à usage d'habitat ;
- préciser les objectifs de modération de l'espace pour les zones d'activité économique "structurantes" et de définir des objectifs chiffrés également pour les zones d'activité économique "de proximité" (liste et surfaces disponibles à préciser ; encadrement des potentielles extensions), éléments indispensables pour les prévisions chiffrées des PLU(i) ;
- élargir l'encadrement des principes de densité aux potentielles opérations au sein des enveloppes urbaines ;
  - demander un encadrement plus fort, à définir au sein des PLU(i), pour le développement des parcs photovoltaïques et éoliens en vue de préserver les paysages, le bocage et les terres agricoles ;
- de manière globale, renforcer le niveau de prescription de ce SCoT afin de donner à ce dernier une force juridique supérieure.

Le Directeur Départemental Adjoint  
des Territoires

Rémy LAURANSON

**Conformément à l'article L.112-1-1 alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.**