DEPARTEMENT DE L' INDRE

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Relative au

PROJET DE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

& DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE DU PAYS D'ISSOUDUN

02 SEPTEMBRE 2019 au 01 OCTOBRE 2019

Commissaire enquêteur :
Mr Bourroux Gilles
51 rue de la république
36180 PELLEVOISIN
tel : 02 54 39 04 23
e-mail : gilles.bourroux@wanadoo.fr

SOMMAIRE

I - LE SCOT p.3

1. Cadre général P.3
2. Le territoire p.3
3. Historique P.4
4. Cadre législatif P.4

LE DOSSIER DU SCOT..... P.5

A. L'Arrêté p.5
B. Note explicative p.5
C. Rapport de présentation (1 à 13) ..... p.5 à 7
D. Explication des choix retenus..... p.7
E. Consommation d'espace p.8
F. Evaluation environnementale – suivi..... p.8
G. Résumé non technique p.9
H. Le PADD p.9
I. Le DOO p.9
J. Bilan de la concertation p.10
K. Commentaires..... p.11
L. Avis des PAA ..... p.11 & 12

II - LE PLUI p.13

A. Rapport de présentation p.13
   1- Les choix retenus p.13
   2- Le PADD p.13
   3- Les réponses du PADD ..... p.13 & 14

B. Etat initial de l'environnement (1 à 8)..... P.14 & 15
C. Evaluation environnementale P.16
D. Résumé non technique P.16
E. Le PADD P.16
F. Les OAP P.16
G. Le règlement écrit P.17
H. Les prescriptions règlementaires P.17
I. Les servitudes d'utilité publique P.18
J. Les annexes sanitaires P.18
K. Les cartes – plans de zonage P.18
L. Avis des PPA P.18 1 19

III - L'ENQUETE PUBLIQUE ..... p.20 à 23

Avis du Commissaire Enquêteur ..... p.24 & 25

I. LE SCOT :

1. Cadre général :

Introduit par la loi SRU de 2000, il prépare et oriente l'avenir d'un territoire dans un souci de développement durable.

Il sert de cadre et assure la cohérence des différentes politiques relatives à l'habitat, aux déplacements, au développement commercial, à l'environnement... et oriente l'élaboration des documents communaux et intercommunaux (PLU – PLUI).

Les lois Grenelle 1 et 2 renforcent le rôle des SCOT. Il doit lors de son élaboration faire l'objet d'une concertation et devient opposable aux tiers après son approbation.

Il doit être compatible avec les documents supra communaux tels que le SDAGE, le SAGE, le PGRI, les PPRI et prendre en compte les objectifs du SRADDET notamment.

Les grandes orientations qui animent le SCOT sont :

- La maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et naturels.
- La préservation de la qualité architecturale et paysagère.
- L'accès sans discrimination au logement, aux activités économiques, aux différents services en réduisant les obligations de déplacement.
- La réduction de la consommation d'énergie et l'encouragement à la production d'énergies renouvelables.
- La préservation et la restauration de la biodiversité.
- La prévention des risques, des pollutions, des nuisances.

2. Le territoire :

La communauté de communes du pays d'Issoudun regroupe 12 communes, et a été créée en Janvier 1994.

9 communes se situent à l'est du département de l'Indre, 3 se trouvent à l'ouest du département du Cher.

La ville principale, Issoudun, sous-préfecture de l'Indre accueille plus de la moitié de la population.

Les autres communes sont : Reuilly – Paudy – Diou – Migny – Ste-Lizaigne – St-Georges/Arnon – Les Bordes et Segry dans le 36.

Charost – St-Ambroix (arrondissement de Bourges) et Chézal Benoit (arrondissement de St-Amand Montrond) dans le 18.

La communauté de communes couvre 310,66 km² et compte environ 19500 habitants.

Le territoire se trouve au cœur d'un triangle économique représenté par les villes de Châteauroux, Bourges, Vierzon.

On note depuis 1975 une baisse continue de la démographie liée pour partie au vieillissement de la population.

Pour autant certaines communes rurales par opposition à Issoudun affichent une progression (St-Georges, Migny, Paudy).

3. Historique :

28/12/2016 : Arrêté inter préfectoral approuvant les nouveaux statuts de la CCPI et notamment la prérogative en matière d'élaboration du PLUI et du SCOT.

31/03/2017 : délibération du Conseil Communautaire qui prescrit l'élaboration du PLUI, approuve le cahier des charges nécessaire, approuve les dispositions relatives à la concertation avec la population et les PPA, autorise le lancement d'un appel d'offres pour le choix d'un ou plusieurs prestataires pour l'élaboration du dossier.

08/04/2017 : délibération du Conseil Communautaire qui définit les modalités de concertation avec la population et la participation des élus de chaque municipalité.

05/10/2017 : le Conseil Communautaire prescrit l'élaboration du SCOT.

17/05/2019 : délibération du Conseil Communautaire qui tire le bilan de la concertation, arrête le projet de PLUI, décide de soumettre pour avis le projet aux différentes communes de la CCPI, aux PPA, ainsi qu'aux communes et EPCI limitrophes.

12/06/2019 : Arrêté du Tribunal Administratif de Limoges désignant Mr BOURROUX en qualité de Commissaire Enquêteur.

05/07/2019 : Arrêté du Conseil Communautaire prescrivant l'enquête publique et en définissant les modalités.

02/09 au 01/10/2019 : enquête publique.

4. Cadre législatif :

Les lois SRU de 2000, les lois GRENELLE 1 de 2009 et 2 de 2010, la loi ALUR de 2014, la loi NOTRE qui met en place le SRADDET.

Code l'urbanisme :

- L 101-2 ; L 143-17-18-20-23-28 ; L 141-2-3-4-5 & suivants
- L 103-2 à 6
- L 132-7

La loi du 17/08/2015 de transition énergétique pour la croissance verte.

La directive 2001/42/CE du Parlement Européen sur l'évaluation environnementale.

L 101/2 sur l'architecture et les paysages.

L 371 à 373 sur la biodiversité.

La loi directive cadre sur l'eau de 2004 à propos du SDAGE & du SAGE.

La loi du 22/07/1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

La loi n° 93/3 du 04/01/1993 relative aux carrières.

La directive 2007/60/CE relative aux risques inondations (PGRI – PPRI).

LE DOSSIER DU SCOT :

Il comprend :

A. L'Arrêt du projet de SCOT de la CCPI en date du 17/05/2019.

B. Une note explicative de synthèse comprenant le bilan de la concertation et le contenu du SCOT (présentation, PADD, DOO).

C. Rapport de présentation – diagnostic – état initial de l'environnement.

1) La démographie : on note depuis 2000 une baisse régulière de la population qui se traduit par une attractivité résidentielle affaiblie malgré une offre en équipements importante et diversifiée.

2) L'habitat : on note le délaissement des centres villes au profit des périphéries et une augmentation de la vacance.

3) Equipements : un taux d'équipement de proximité relativement bas par rapport aux autres communautés de communes à tonalité rurale. Une description sommaire des politiques en matière d'enseignement, de santé, d'équipements culturels et sportifs montrent une forte dominance de la ville d'Issoudun.

4) Mobilités : Bien desservie sur le plan routier, la CCPI est bien située au cœur des bassins de Châteauroux – Bourges. Le contexte rural génère une forte dépendance à la voiture. La ligne SNCF Paris-Toulouse dessert Issoudun. Un PDU datant de 2009 propose un accès sécurisé au centre ville et aux principaux services par le vélo.

5) Attractivité & les activités économiques : Issoudun – Reuilly, Charost et Chézal-Benoit sont les principaux pôles d'emploi. On note une forte spécialisation dans les secteurs industriels (textile, l'habillement, le cuir, les transports, la logistique, l'agroalimentaire) mais aussi de services (enseignement, hébergement, santé).

6) Foncier économique : la majeure partie des espaces dédiés aux activités économiques se situe sur Issoudun et Reuilly.

7) Agriculture : l'activité agricole est prédominante sur le territoire avec 77% de la surface. Outre les cultures céréalières, on trouve sur le secteur : AOP Valençay et Selles/Cher pour les fromages, AOC Reuilly pour le vin, IPG lentilles vertes du Berry. L'ensemble du territoire est placé en zone vulnérable « nitrates » depuis 2015 avec une incidence sur la ressource en eau.

8) Tourisme : même si plusieurs communes rurales proposent un tourisme vert (sentiers de randonnée, parcours de pêche etc...) en lien avec la forêt et la rivière Arnon notamment, c'est à Issoudun que se trouvent les principaux équipements.(Restaurants, hôtels, salles de spectacle...)

9) Paysage – cadre de vie et patrimoine : vastes étendues de plaines, bosquets, forêts au sud et fond de vallée de la Théols et de l'Arnon constituent la trame paysagère de la CCPI. Sites remarquables, architecture de caractère, abbayes, églises, châteaux, cœurs de villages, moulins, lavoirs occupent le territoire et sont valorisés dans chaque commune.

10) Ressource en eau : la ressource en eau est un enjeu majeur. L'état qualitatif des masses d'eau souterraines est globalement bon à l'exception du jurassique supérieur du bassin versant du Cher qui est médiocre car soumis aux pressions de l'agriculture. L'état quantitatif des différentes masses d'eau souterraines est bon sauf les sables et grès du cénomanien unité de la Loire considérés comme vulnérables.

    Dépendant du SDAGE Loire-Bretagne dans ses orientations 2016-2021, la gestion de l'eau revêt un important rôle économique : alimentation en eau potable, prélèvements agricoles et industriels.

    Le réseau hydrographique de la CCPI est relativement important et dense, il présente un état qualitatif moyen, sensible à l'activité agricole (nitrates, pesticides, matières phosphorées, eutrophisation).

    Concernant l'eau potable, sa gestion (régie ou affermage) est très disparate sur la CCPI (manque d'interconnexion, rendements insuffisants). Les performances des réseaux d'assainissement collectifs et autonomes sont à améliorer (certaines stations sont à saturation).

11) Biodiversité : la trame verte (pelouses des coteaux calcaires, haies, ilots et massifs forestiers) et la trame bleue (chevelu hydrographique de l'Arnon, de la Théols) constituent des réservoirs de biodiversité.

12) Risques – nuisances – pollution : inondations et retraits gonflements des argiles sont les principaux risques naturels sur le secteur. Un PPRI approuvé le 13/10/2004 sur la vallée de l'Arnon et un PPRI prescrit le 13/12/2004, en cours de validation sur la vallée de la Théols concernent 10 communes de la CCPI.

13) Climat, ressources et leur gestion : la loi sur la transition énergétique et la croissance verte fixent des objectifs ambitieux. Le schéma régional, climat, air, énergie de la Région Centre est à prendre en compte. Le PCER (annexe du SRADDET), le PCET du Conseil Départemental de l'Indre, l'agenda 21 de la ville d'Issoudun décrivent les actions à mener pour atteindre ces objectifs. A l'échelle de la CCPI on recense 2 chaudières biomasses (Ste-Lizaigne et Issoudun), de nombreuses installations photovoltaïques (70) dont un parc au sol et 7 parcs éoliens en service. Plusieurs autres parcs éoliens sont en cours de construction ou en projet sur le territoire. La CCPI est engagée dans une démarche de territoire à énergie positive. Des actions sont en cours : la biomasse avec une ressource mobilisable importante, la méthanisation, l'éolien (la zone 15 regroupe toutes les communes de la CCPI, le solaire, la géothermie).

D. Explication des choix retenus.

Les travaux menés dans le cadre du diagnostic et de l'état initial de l'environnement par les élus ont permis de dégager une vision cohérente de la future trajectoire de la CCPI, à l'horizon 2030.

Quelques messages clés ont été identifiés :

- Issoudun, pôle principal de la CCPI, au cœur du système urbain Châteauroux – Issoudun – Bourges.
- Une attractivité résidentielle affaiblie malgré un niveau de service élevé.
- Un bassin d'emploi et de pôle économique importants.
- Des spécificités économiques fortes en lien avec l'héritage industriel d'excellence (Vuitton – Zodiac – Axéréal…).
- Une main d'œuvre locale qualifiée.
- Un monde agricole orienté vers la production céréalière et viticole.
- Des productions agricoles reconnues (IGP lentilles – truffes du Berry – AOC vins de Reuilly – AOP fromages).
- Un territoire à forte valeur paysagère.
- Un patrimoine bâti reconnu avec 21 monuments classés ou inscrits (11 sur Issoudun).
- Un parc résidentiel répondant à une grande diversité de besoins.

Des réponses sont apportées par le PADD qui se traduit en 3 axes :

✓ Axe 1 : valoriser les ressources et savoirs faire du territoire pour une identité berrichonne positive et réaffirmée. Celui-ci se décline en 2 orientations :

. accompagner le développement des filières d'excellence, de la formation à la production

. valoriser les qualités patrimoniales en lien avec l'identité berrichonne afin de positiver l'image du territoire et augmenter son attractivité.

✓ Axe 2 : s'appuyer sur les trames du territoire pour organiser des complémentarités et des échanges avec les espaces voisins. Celui-ci se décline en 3 orientations :

. faire des vallées des sites de qualité renforcée (Théols et Arnon)

. organiser et renforcer les points d'accroche aux grands réseaux (fer et routes – voyageurs et marchandises – embranchement fer avec RN 151 & RD 918 au niveau de la zone d'activités d'Issoudun.

. développer des pôles d'appui pour articuler les liens entre le territoire et les espaces limitrophes.

✓ Axe 3 : soutenir l'innovation urbaine et territoriale comme vecteur de solidarité et de qualité de vie, celui-ci se décline en 3 orientations :

. réinventer les modalités d'aménagement des lieux de vie, des centralités (aménagement de logements vacants, implantation de commerces de proximité),

. pérenniser la qualité environnementale de chaque espace : rural, urbain, cycle de l'eau, gestion des déchets, risques, nuisances etc…

. favoriser le développement des nouvelles formes d'habitat en lien avec les ressources environnementales (énergie, espace, biodiversité).

Le PADD est censé renforcer les solidarités entre le pôle urbain (Issoudun), les points d'articulation territoriaux (Charost, Reuilly, Chezal Benoit) et les communes rurales (Paudy, Diou, Les Bordes, Ste-Lizaigne, Migny, St-Ambroix, Segry et St-Georges.

Les perspectives de développement démographique restent modestes mais réalistes, 20600 habitants à l'horizon 2030, soit la population de 2014, avec un besoin de 700 logements environ pour la période 2019-2030.

Les besoins fonciers en extension sont estimés à 42 ha.

4 types d'espace sont identifiés pour des renouvellements ou des mutations : les zones AE de la CCPI présentent une faible densité d'occupation donc prioriser les mutations et la densification, les espaces pavillonnaires récents qui représentent 30 ha, les franges des secteurs peu propices à l'activité agricole, les tissus des centres bourgs et cœurs de village.

E. Justification de la consommation d'espace.

Le SCOT doit réaliser une analyse de la consommation d'espaces afin de justifier ses choix, le résidentiel, les espaces d'activités économique, les espaces agricoles génèrent des demandes différentes sur le territoire de la CCPI. La viticulture, l'agriculture constituent des espaces d'intérêt majeur. Le SCOT a un rôle essentiel à jouer sur la limitation du mitage, l'habitat, l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces.

F. Evaluation environnementale et indicateurs de suivi.

Conformément à l'article R 141-2 du Code l'Urbanisme, le rapport de présentation du SCOT analyse les incidences du projet sur l'environnement, expose les incidences sur les zones protégées (Natura 2000, ZNIEFF 1 & 2) et présente les mesures pour éviter, réduire, compenser les conséquences dommageables éventuelles.

Une grille d'évaluation claire permet une lecture rapide des incidences : positives, directes ou indirectes, enjeux forts ou faibles, négatives, directes ou indirectes.

Ainsi les effets du SCOT de la CCPI sont identifiés : effets positifs sur la géomorphologie, sur la consommation d'espace, sur la ressource en eau, sur la biodiversité et les trames verte et bleue, sur les nuisances et pollutions, sur l'énergie, le climat et sur le paysage.

Chacun de ces derniers thèmes est analysé dans le DOO, ce qui permet de repérer les mesures à prendre pour éviter, réduire ou compenser les différents impacts.

Le projet sera évalué périodiquement selon des indicateurs afin d'identifier et corriger certains effets négatifs imprévus. 56 indicateurs sont nommés.

G. Résumé non technique.

Le projet de SCOT est présenté de façon synthétique et de ce fait accessible à la majorité du public non initié.

H. Le PADD.

Le projet d'aménagement et de développement durable exprime la politique que les élus souhaitent engager pour les 15 – 20 ans à venir dans les domaines suivants : l'habitat, l'économie, le commerce, les déplacements, la valorisation agricole, l'environnement, le tourisme, la transition écologique.

Il reviendra au document d'orientation et d'objectif (DOO) qui constitue la partie opposable du SCOT de préciser et d'orienter les décisions à prendre.

Les 3 axes du PADD retenus sont exposés dans le paragraphe D ci-dessus.

I. Document d'orientation et d'objectif (DOO).

C'est la traduction du PADD en objectifs pour un document plus opérationnel.

- Gestion économe des espaces : 35 ha sur Issoudun, 5 ha sur les points d'articulation et 2 ha sur les autres communes et bourgs.

- Protection des espaces agricoles naturels et urbains : AOP – AOC… les vallées…. trame verte et bleue… milieux humides.

- L'habitat : diversifier l'offre, privilégier la reconquête des centres villes et centres bourgs à proximité des services, veiller à la performance énergétique pour les créations et les réhabilitations.

- Transports et déplacements : valoriser les nœuds ferrés et routiers du territoire, veiller à la qualité paysagère des routes touristiques, développer les mobilités douces sur zones d'activités, le long des vallées et dans les nouveaux quartiers, développer transports en commun, espaces de covoiturage, assurer la connectivité entre

centres villes et gares, maîtriser les risques et nuisances près des axes de communication (bruit, matières dangereuses).

- Développement économique, commercial et artisanal : optimiser l'espace destiné aux activités économiques, affirmer la vocation touristique des principaux sites du territoire (centre Issoudun, oenotourisme sur Reuilly, vallée de la Théols et de l'Arnon), soigner la qualité environnementale dans les zones d'activité (eau, déchets, énergies, stationnement etc...).

- Qualité urbaine, architecturale et paysagère : valoriser les motifs paysagers et patrimoniaux du territoire afin d'assurer sa visibilité et son rayonnement.

- Equipements et services : soutenir l'offre en équipements culturels et de formation déjà engagés, renforcer l'offre en équipements de proximité et rendre les équipements mutualisés accessibles à tous, enrichir les cœurs de villages (services et commerces de proximité) et développer l'offre médicale.

- Infrastructures et réseaux : développer et articuler les liens entre le territoire et les espaces limitrophes, permettre l'accès à tous à une offre de haut débit pour favoriser l'implantation de nouvelles populations.

- Performances environnementales : développer les énergies renouvelables pour accéder à une autonomie énergétique, gérer les risques, les nuisances liés aux activités industrielles, protéger la ressource en eau et les points de captage, favoriser la rénovation énergétique des bâtiments existants.

J. Bilan de la concertation.

La concertation a eu lieu tout au long de la procédure d'élaboration.

- Deux réunions publiques ont été réalisées : une relative à la phase diagnostic et PADD le 22/09/2018 en Mairie d'Issoudun et une relative au DOO le 01/03/2019 en Mairie d'Issoudun aussi.

- Les documents ont été mis à disposition du public sur le site internet de la CCPI.

- Un registre de concertation à destination du public est déposé dans chaque commune et au siège de la CCPI.

- Une exposition publique complétée au fur et à mesure de l'avancement des travaux est mise en place au siège de la CCPI : 8 panneaux en phase diagnostic, EIE, et 5 panneaux en phase PADD.

- Parutions d'articles dans la presse locale et dans les journaux et bulletins municipaux.

K. Commentaires :

- Le dossier de SCOT est complet et conforme à la réglementation.
- Le fait qu'il ait été élaboré concomitamment avec le PLUI rend difficile une lecture et un traitement différenciés.
- Les grandes orientations (PADD – DOO etc...) sont réalistes et cohérentes même si elles restent très généralistes.
- Quelques erreurs montrent que le dossier a été élaboré dans un délai court (2017-2019).
- Les territoires de SCOT s'adressent généralement à des territoires plus grands (plusieurs communautés de communes). Dans ce cas, la notion de cohérence territoriale pourrait concerner la communauté de commune voisine de Champagne-Boischauts.

L. Avis des PPA :

- La MRAE ne se prononce pas dans le délai de 3 mois imparti (R.104-25 du CU).
- Chambre d'Agriculture du Cher considère le projet ambitieux par rapport aux besoins de logements donc aux 42 ha de foncier nécessaire, relève un manque de plans précis pour remédier à la vacance, affirme que 29 ha pour les zones UE c'est trop si l'on considère les surfaces disponibles à ce jour. Elle réaffirme son opposition aux projets photovoltaïques sur les terres agricoles.
- CRPF rappelle qu'il doit être consulté pour les classements en EBC dans les documents d'urbanisme, ainsi que quand il est prévu une réduction des espaces boisés, précise qu'il convient de ne pas considérer la forêt d'un point de vue environnemental et paysager seulement mais d'affirmer son rôle économique (production bois d'œuvre, de bois d'industrie et de bois énergie).
- Communauté de communes Champagne-Boischauts donne un avis défavorable sur le projet de SCOT car il estime que celui-ci aurait dû être élaboré à l'échelle du Pays d'Issoudun et de Champagne Berrichonne.
- Conseil Départemental 36 - direction des routes n'émet aucune réserve sur le SCOT.

- Conseil Départemental 18, traite les plans d'alignement de Charost – St-Ambroix et Chézal Benoit : les documents sont difficiles à interpréter.

- DDT de l'Indre – CDPENAF donne un avis défavorable sur le SCOT car il manque de pertinence à l'échelle territoriale, en comparaison des périmètres de SCOT déjà approuvés dans le département.

- DDT du Cher –CDPENAF prend acte de l'objectif de modération de la consommation d'espace pour le foncier habitat et pour la répartition fixée par le DOO : 65% pour Issoudun 20% pour les 3 points d'articulation et 15% pour les 8 communes rurales.

- Chambre d'Agriculture de l'Indre considère le besoin de 42 ha de foncier habitat comme raisonnable, mais émet des restrictions en matière d'urbanisation linéaire et de création d'enclaves agricoles ou naturelles. Elle considère la réserve de 40 ha pour l'activité économique comme raisonnable aussi et préconise une prise en compte plus détaillée des sols, AOC viticole notamment.

- UDAP donne un avis favorable par la voie de Monsieur le chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine qui mentionne des prescriptions à prendre en compte.

- Avis favorable de la Communauté de Communes Fer Cher – Pays Florentais.

II. LE PLUI :

Le dossier complet et bien illustré, expose les grands enjeux pour le territoire à l'horizon 2030....

A. Rapport de présentation – justifications :

1) Les choix retenus par les élus pour la construction du PADD sont :

- diversifier les ressources économiques en valorisant la vitrine agricole et notamment viticole, en développant les zones artisanales et le tourisme vert,

- affirmer une attractivité résidentielle en luttant contre la vacance, en valorisant l'image verte du territoire, en luttant pour l'accès au numérique (télétravail) et en pérennisant les gares de voyageurs,

- s'affirmer au cœur d'un territoire de 250000 habitants en captant les flux du lien Châteauroux-Bourges (résidentiel, touristique, économique),

- engager la transformation énergétique en mettant en avant une identité « durable » du territoire dans tous les domaines et en diversifiant les ressources (hydrogène, éolien, biomasse, solaire).

2) Le PADD se décline en 3 axes (développés dans le dossier SCOT) :

- Axe 1 : valoriser les ressources et savoir-faire du territoire pour une identité Berrichonne positive et réaffirmée.

- Axe 2 : s'appuyer sur les trames du territoire pour organiser des complémentarités et des échanges avec les espaces limitrophes.

- Axe 3 : soutenir l'innovation urbaine et territoriale comme vecteur de solidarité, de qualité de vie et d'attractivité.

3) Les réponses apportées par le PADD :

- En terme de développement démographique : 20600 habitants en 2014, 19900 en 2020, 20600 en 2030. Ainsi, les besoins en logements sont de 500 logements en résidence principale, 100 logements en transformation de construction existante et 100 logements en mobilisation de logements vacants.

- En terme de consommation d'espace, 50% pour le pôle urbain d'Issoudun soit 23 ha (12 logements à l'ha) 25% pour les points d'articulation territoriaux (Reuilly – Charost- Chézal Benoît) soit 10 ha et (10 logements à l'ha), 25% pour les bourgs et villages soit 9 ha (8 logements à l'ha).

- On relève 1469 ha en zone U soit 4,7% ; 72 ha en AU & AUE soit 0,2% ; 23879 ha en A & AV soit 76,1% ; 5979 ha en N soit 19%.

- Définition des différentes zones :

  UA centre ancien Issoudun – Reuilly – Charost – Chezal Benoit
  UB faubourgs Issoudun
  UBI faubourgs en zone inondable
  UC périphérie d'Issoudun – Charost – Reuilly – Chezal Benoit
  UCI périphérie en zone inondable
  UV bourgs et villages
  UE secteurs à dominante économique
  UEV secteurs à dominante économique vinicole
  AU zones à urbaniser (18 secteurs sont répertoriés, 12 à vocation résidentielle et 6 à vocation économique)
  A zones agricoles
  AV espaces, parcelles classées AOC Reuilly
  N zones naturelles
  NCH châteaux
  NI zones inondables
  NL zones de loisirs.

B. Etat initial de l'environnement. Diagnostic :

Le document bien illustré fait l'objet d'une étude complète qui porte sur :

1) La population : le territoire connaît une attractivité résidentielle affaiblie malgré le niveau important et diversifié en équipement.

2) Activités économiques : le territoire valorise une position géographique centrale par rapport aux axes routiers et ferroviaires.

   Fonction publique et entreprises d'excellence grâce à une main d'œuvre locale qualifiée constituent une sphère économique forte. Le territoire est reconnu pour son agriculture.

3) Paysage et cadre de vie : le territoire est occupé essentiellement par des plaines et plateaux à vocation céréalière entrecoupé par les vallées de la Théols et de l'Arnon.

   Une nouvelle urbanisation, isolée des noyaux anciens, qui évolue au coup par coup, impacte les entrées de bourgs, de villes. La consommation foncière annuelle est de 10,6 ha entre 2006 et 2016.

4) Ressource en eau et usage : on relève un état des masses d'eau souterraines bon à l'exception de la masses « calcaires et marnes » du jurassique supérieur du bassin versant du Cher, chargé en nitrates. Bien que vulnérable la ressource en eau souterraine présente un bon état quantitatif. Les masses d'eau jouent un rôle économique important (alimentation en eau potable, prélèvements agricoles et industriels).

5) Le réseau hydrographique est dense (Arnon et Théols et leurs affluents), chargé en nitrates et en matières phosphorées. Les périmètres de protection des captages de la CCPI sont inégalement aboutis. Des interconnexions sont prévues pour diversifier la ressource et pallier à une éventuelle défaillance de captage. Le rendement des réseaux sera à améliorer.

   L'assainissement collectif est globalement bon même si plusieurs stations arrivent à saturation. Les données recueillies pour l'assainissement non collectif sont peu précises mais relèvent des insuffisances. Les grandes orientations du SDAGE (2016-2021) sont prises en compte dans les projets de SCOT et PLUI de la CCPI.

6) Biodiversité : le territoire est concerné par des sites Natura 2000 et des ZNIEFF 1 & 2. On note 2 massifs forestiers importants : forêt de Chœurs – Bommiers et Bois du Roi. Quelques zones humides sont signalées le long de la vallée de l'Arnon notamment : Marais du Pontet et Marais de Roussy. La trame verte (vallée de l'Arnon, de la Théols et milieux forestiers) et la trame bleue (chevelu hydrographique local) constituent des réservoirs de biodiversité.

7) Risques, nuisances, pollution : 2 plans de prévention des risques inondation figurent sur le territoire : PPRI de l'Arnon approuvé le 13/10/2004 et le PPRI de la Théols prescrit le 13/12/2004 mais enquête publique en cours en vue de son approbation.

   On ne relève sur la CCPI aucun site SEVESO mais 31 ICPE. La CCPI est concernée par le risque de transport de matières dangereuses (voie ferrée et RN 151). Le territoire est traversé aussi par un gazoduc et donc soumis à des servitudes (Arrêté du 14/06/2016). Les nuisances acoustiques sont prises en compte dans les annexes.

8) Climat, ressources énergétiques : la loi sur la transition énergétique adoptée en 2015 fixe de grands objectifs : réduction des émissions de gaz à effet de serre, baisser la consommation d'énergie fossile, augmenter la part en énergie renouvelable, baisser la consommation, diversifier la production d'électricité et baisser la part du nucléaire.

   Le SRCAE approuvé en 2012 définit aussi 7 grandes orientations que le PLUI doit prendre en compte.

   Le plan climat énergie régional, annexe du SRADDET fixe les enjeux du développement durable du territoire.

   Le plan climat énergie territorial de l'Indre décrit les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre.
   L'agenda 21 de la ville d'Issoudun adopté en 2008 s'articule autour de 4 priorités : gestion raisonnée des ressources et des déchets, progrès économique durable, développement social et culturel solidaire, population et collectivité au cœur du développement durable.

Sur le territoire on recense : 2 chaudières biomasse, 70 installations solaires photovoltaïques, 6 parcs éoliens construits (plusieurs autres sont en cours). On évalue à 66% la surface de logements construits avant 1975 ; prendre en compte la précarité énergétique, réhabiliter le bâti ancien dans une démarche de rénovation, d'isolation notamment, devient une priorité.

C. Evaluation environnementale :

Les grands thèmes de l'évaluation environnementale du SCOT sont repris et évalués au regard des 3 scénarii du PADD du SCOT (ressource minérale, ressource en eau, biodiversité, risques, nuisances, pollution, énergie, climat).

Globalement, les incidences du projet sur la géomorphologie, la consommation d'espace, la ressource en eau, les trames vertes et bleues sur les risques, les nuisances et la pollution, sur le climat énergie, sur les paysages sont positives.

Le règlement écrit et graphique agit sur les différents thèmes de façon positive, maîtrisée et directe.

La description des incidences sur les OAP de chaque commune invite à prévoir la gestion des eaux pluviales et signale la consommation de nouveaux espaces.

Les sites Natura 2000 et les ZNIEFF ne sont pas impactées par le PLUI.

Les mesures pour éviter, réduire ou compenser les effets du PLUI sur l'environnement sont proportionnées aux enjeux locaux.

56 indicateurs sont énumérés et serviront à évaluer les résultats du plan.

D. Résumé non technique : en 32 pages, il permet une lecture rapide et synthétique du projet.

E. Le PADD : les 3 axes du PADD du SCOT sont repris et détaillés (voir dans le rapport du SCOT).

F. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : elles concernent les futures zones ouvertes à l'urbanisation (AU et AUE), elles répondent à quelques principes : contenir les extensions urbaines, offrir un cadre résidentiel suffisant et adapté au territoire, prendre en compte les enjeux et objectifs environnementaux et paysagers, prévoir des accès et un réseau de mobilité fonctionnels.

Les différentes OAP proposées sont :

➢ A Charost :	rue de Castelnau	3,3 ha	30 logements
	1er Régiment d'Infanterie	1,1 ha	secteur économique

➢ A Diou :	route d'Issoudun	0,5 ha	3 logements
➢ A Issoudun :	La Limoise	13 ha	économique
	Château d'eau	2,6 ha	34 logements
	Maison Rouge	1,5 ha	18 logements
	Terres Rouges	4,6 ha	23 logements
	Vallée Brely	13,4 ha	50 logements
	F. de Lesseps	0,8 ha	8 logements
➢ A Migny :	rue de la Garenne	1,5 ha	9 logements
➢ A St-Ambroix :	rue de l'Eglise	1,3 ha	12 logements
	La Chaussée des Vignes	3 ha	économique
➢ A St-Georges/Arnon :	route de l'Etang	1,3 ha	10 logements
	Route de Migny	1 ha	10 logements
	Les Champs d'Avail	3 ha	économique.
➢ A Segry :	route de Chouday	1,1 ha	10 logements
➢ A Ste-Lizaigne	rue de l'Eglise	2,5 ha	25 logements
➢ A Chezal Benoît	Chemin du National	1 ha	10 logements
➢ A Reuilly	Les Prés Robert	4 ha	économique
	Le Pied pourri	6 ha	50 logements

L'OAP commerce définit les règles d'implantation en privilégiant les centralités.

G. Le règlement écrit :

Le règlement impose un rapport de conformité avec tout projet. Les travaux doivent être compatibles avec les OAP. Les dossiers d'autorisation d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Les destinations des constructions, usage des sols, nature d'activités ; les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ; les équipements et les réseaux sont déclinés dans le document de chaque zone (U – A – N).

H. Inventaire des prescriptions réglementaires :

Les éléments de patrimoine à préserver sont répertoriés par commune (églises, mares, moulins, lavoirs, porche, châteaux, stèles, fontaines, croix, lucarnes….).

Les bâtiments susceptibles de changer de destination, les bâtiments commerciaux à protéger, les emplacements réservés sont listés.

I. Servitudes d'utilité publique :

Les servitudes sont classées dans ce document : périmètre de protection des captages, élagage en bordure des routes départementales, lignes HT et RTE, DGAC, protection des monuments historiques, communications téléphoniques, les PPRI, les perturbations électromagnétiques, les canalisations d'eau potable, la SNCF, les GRT gaz.

J. Annexe sanitaire – notice :

Le dossier traite de l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine. On dénombre sur le territoire 7 captages avec Arrêté de DUP et périmètre de protection. Il traite en outre de la gestion des eaux usées : 11 stations d'épuration fonctionnent et 10 communes sur 12 assurent la gestion de l'assainissement collectif. 3 stations sur 11 sont à saturation. Environ 1 installation sur 2 (en individuel) est conforme.... Des efforts seront à faire sur les communes du Cher notamment.

En outre dans le dossier, sont traités :

- La gestion des forêts (privées ou ONF)
- Les différentes zones archéologiques
- L'Arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le 36
- PPR sécheresse dans le 36 (mouvements de terrain, retrait et gonflement des sols) sur le territoire Reuilly est concerné
- PPRI de l'Arnon : 6 communes du territoire sont concernées : Charost – Migny – Reuilly – Segry – St-Ambroix et St-Georges/Arnon. A noter que le PPRI La Théols est à l'étude pour approbation.

K. Les cartes – plans de zonage :

Pour chaque commune le dossier présente un plan de zonage avec vue communale et vue urbaine. On dénombre 35 cartes, plus une, vue d'ensemble intercommunale.

Ces cartes sont peu exploitables ; en effet, les « couleurs pastel » sont proches les unes des autres et ne permettent donc pas d'identifier les différentes zones. De plus, les numéros de parcelles ne figurent pas. Ainsi les échanges avec le public sont rendus difficiles.

L. Avis des PPA sur le PLUI :

- Le Conseil Régional ne fait aucune observation.

- Chambre d'Agriculture 36 : fait des remarques relatives aux constructions en zone A et N et demande de reprendre les formulations du Code de l'Urbanisme. Elle demande de préciser le classement de l'ancienne voie ferrée qui traverse Issoudun et St-Georges. Emet des réserves sur la zone AU de Reuilly qui impacte l'activité agricole, demande de revoir la zone AU de Segry, à aligner en limite de la D 9, demande de prioriser

l'occupation des zones d'activités existantes sur Issoudun notamment, souhaite que le secteur de la cité de la Greletterie sur Issoudun soit privilégié par rapport au secteur de la Vallée Brely.

- DRAC : fait des remarques sur les modes d'isolation, les caractéristiques du bâti en zone U –AU et A, sur le zonage (Reuilly – St-Ambroix – Ste-Lizaigne) et sur les OAP.

- Le CNPF : demande que les espaces boisés soient pris en compte dans les PLUI et les SCOT. Rappelle que les documents d'urbanisme doivent s'attacher à préserver les boisements qui constituent des éléments essentiels de la ressource en bois du paysage de la biodiversité et qui ont un rôle social important.

- Direction des routes du Cher : fournit un document de 17 pages sur les plans d'alignement à Charost et St-Ambroix.

- Chambre d'Agriculture 18 : rappel de la charte du Cher sur l'opposition à l'installation du photovoltaïque au sol, en zone A.

- Conseil Communautaire Champagne – Boischauts : donne un avis favorable.

- Conseil Départemental de l'Indre : aucun commentaire.

- CDPENAF 36 : remarques notamment sur la densité de logements trop faible, sur les aménagements en longueur et/ou impactant l'activité agricole. La commission remet en cause le STECAL à Ste-Lizaigne et demande que soient précisées les règles de construction et de raccordement pour l'ensemble des STECAL, ainsi que les dispositions relatives aux annexes et extensions en zone A. Elle donne un avis favorable pour la demande de dérogation aux principes d'urbanisation limitée pour les 16 secteurs présentés.

- CDPENAF 18 : elle donne un avis favorable pour l'ensemble des dispositions du PLUI à l'exception des secteurs 16 et 17 à Charost car en incohérence avec les règles du PPRI de l'Arnon.

- DDT du Cher et de l'Indre : synthèse des avis des services de l'Etat. De nombreuses remarques, recommandations sont répertoriées dans ce document qui précise en conclusion que la plupart d'entre elles peuvent facilement être intégrées au dossier PLUI, sans porter atteinte à son économie générale.

  Les avis GRT gaz et RTE devront être annexés au PLUI.

- SAGE Cher amont : donne un avis favorable mais demande qu'une attention particulière soit portée aux zones humides, à l'alimentation de l'eau potable et à l'assainissement.

- *La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) : saisie le 28/05/2019 ne s'est pas prononcée dans le délai de 3 mois prévu à l'article R 104-25 du Code de l'Urbanisme.*

III – L'ENQUETE PUBLIQUE :

Par arrêté n° 20, du 05/07/2019 le Président de la CCPI prescrit l'ouverture de l'enquête, elle se déroule du 02/09/2019 au 01/10/2019 inclus soit pendant 30 jours.

Le dossier complet est consultable sous forme papier ou numérique au Siège de la CCPI, aux heures et jours d'ouverture de la Mairie.

Le dossier est aussi consultable sur le site internet www.issoudun.fr .

Par décision du Tribunal Administratif de Limoges en date du 12/06/2019, Mr BOURROUX est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Conformément aux textes en vigueur, la publicité est effectuée par voie d'affichage sur les panneaux réservés à cet effet dans chaque commune, ainsi que par voie de presse :

- Dans la Nouvelle République, le 19/07/2019 et le 21/07/2019
- Dans le Berry Républicain, le 19/07/2019
- Dans l'Information Agricole du Cher, le 19/07/2019 et le 23/07/2019

Et

- Dans la Nouvelle République, le 03/09/2019 et le 08/09/2019
- Dans le Berry Républicain, le 03/09/2019
- Dans l'Information Agricole, le 06/09/2019

Les observations du public ont pu se faire sur les registres à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur (1 registre pour le SCOT et 1 pour le PLUI). Elles pouvaient aussi être adressées au C.E. par voie postale au Siège de la CCPI ou par voie électronique à l'adresse : plui.ccpi@issoudun.fr

L'accueil du public s'est fait en Mairie d'Issoudun, dans une grande salle propice aux échanges et à la consultation de grands documents (cartes).

Cinq permanences ont été organisées :

- Lundi 02/09/2019 de 14 h. à 17h.
- Mardi 10/09/2019 de 14h. à 17h.
- Mercredi 18/09/2019 de 14h. à 17h.
- Samedi 28/09/2019 de 09h. à 12h.
- Mardi 01/10/2019 de 14h. à 17h.

- 1ere permanence :

  - Visite de Mr HOEFFELIN Jean rue des Varennes à Issoudun,
  - Visite de Mr LEOMENT André Chemin de la Boudonnerie à Diou,

- 2ème permanence :

  - Mr et Mme SAINSON rue des Davignons Les Bordes, déposent un document annexé au registre en n° 1
  - Mme GAUTHIER Chemin des Forges Les Bordes, dépose un document annexé au registre en n° 2
  - Mr BRETONNEAU Les Taupeaux Issoudun produit un écrit sur le registre.

- Le 11/09/2019 :

  - Ecrit sur le registre de Mr le Directeur Projet Cœur de Ville à Issoudun.
  - Mr MOREAU Benjamin Les Piquets SEGRY exprime sa requête sur le registre.

- Le 12/09/2019 :

  - Mme CHUAT Thérèse Les Davignons Les Bordes, dépose un document annexé au registre en n° 3.

- Le 13/09/2019 :

  - Mr COURSEAU L'échardon Ste-Lizaigne, s'exprime sur le registre.

- 3ème permanence :

  - Mr RENAULDON rue Brossolette à Issoudun dépose un document annexé au registre n° 4.
  - Les héritiers de l'indivision DIONNET à Issoudun produisent un écrit sur le registre.
  - Mr GROS Jean-Pierre rue des Varennes Issoudun dépose le document n° 5 annexé au registre.
  - Mr MOREAU Benjamin et Melle GAZET déposent une requête sur le registre.
  - Mr BADINOT Michel rue du Stade Ste-Lizaigne s'exprime sur le registre.
  - Mr le Maire de Ste-Lizaigne dépose un document annexé au registre en n° 13.
  - Mr BRAULT Jean-Pierre route de Villiers Ste-Lizaigne produit un écrit sur le registre
  - Mr MICHAUD Chemin de la Grenouillère Ste-Lizaigne s'exprime sur le registre

- Mr COURSEAU L'Echardon Ste-Lizaigne s'exprime à nouveau sur le registre.

- Le 24/09/2019 :

  - Mr le Maire des Bordes produit un écrit sur le registre.

- 4ème permanence :

  - Mr et Mme PACCHIELE route de la Châtre Issoudun produisent un écrit sur le registre.
  - Mr LACHAUD route d'Issoudun à Diou remet le document n°7 annexé au registre.
  - Mr RICHAUD Chemin du Gué à Diou remet le document n° 8 annexé au registre.
  - Mme CLOUX Les Bordes dépose le document n° 9 annexé au registre.

- Le 30/09/2019 :

  - Mme LUNEAU Avenue de Frapesle Issoudun, produit un écrit sur le registre.

- Le 01/10/2019 :

  - Mr et Mme De Bonfils Le Croc Segry, produisent un écrit sur le registre.

- 5ème permanence :

  - Mr le Maire de Segry dépose le document n° 10 annexé au registre,
  - Mr le Maire de Charost remet le document n° 11 annexé au registre,
  - Mr le Maire de Paudy exprime ses requêtes sur le registre,
  - Mme AIMONT rue des Minimes Issoudun dépose le document n° 12.

Il convient de préciser que l'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions : les échanges ont toujours été cordiaux. Aucun incident n'est à déplorer. Toutes les requêtes sont adressées au PLUI, aucune remarque n'a été faite sur le SCOT.

26 personnes se sont exprimées sur le registre réservé au PLUI et ont déposé 12 notes écrites.

Par ailleurs j'ai reçu 14 messages par voie électronique :

- Famille LUNEAU Les Hauts de Frapesle Issoudun,
- Mme CHIPAULT rue des Varennes à Issoudun,
- Mr GROS Jean-Pierre rue des Varennes à Issoudun, (2 documents)
- Mr DEROUET rue des Varennes à Issoudun,
- Mme CLOUX rue des Davignons Les Bordes,

- Mairie de St-Ambroix
- Mairie de Reuilly
- Mairie de Diou
- Mairie de Ste-Lizaigne
- Mairie de Charost
- Mairie de Segry
- CC Fer-Cher – Pays Florentais
- Mme CARRE Géraldine 92100 Boulogne-Billancourt (reçue le 01/10/2019 à 17h.36' soit hors délai).

➢ *La grande majorité des requérants individuels exprime une demande de classement de parcelles en zone U.*

➢ *Mesdames et Messieurs les Maires formulent des besoins de leur commune en terme de zone U, zone UE, zone NL...., qui n'auraient pas été pris en compte par le bureau d'étude. Il est surprenant que ces requêtes arrivent si tardivement dans la procédure.*

➢ *Les PPA, chacune dans leur domaine demandent des corrections, des précisions parfois nombreuses et significatives, mais qui ne remettent pas en cause le projet (aménagement et pertinence de certaines OAP, densité de certains secteurs, gestion des forêts...).*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Sans les numéros de parcelles, les noms des lieux-dits, des quartiers, les axes routiers difficiles à percevoir sur les cartes de zonage, il m'est difficile de donner un avis circonstancié pour chaque requête.

Toutefois, certaines demandes concernent des parcelles classées en AU donc potentiellement constructives à l'avenir (Mr HOFFELIN, indivision DIONNET).

D'autres requêtes généreraient une extension significative de la zone U, au détriment de la zone A ; elles sont en opposition avec les grandes orientations du SCOT (réduction de la consommation d'espace notamment).

Les requêtes relatives à des parcelles classées en zone A, très enclavées, ne permettant aucune activité agricole, à des alignements avec des parcelles voisines, à des parcelles déjà construites ou à des échanges peuvent être prises en compte. Il s'agit dans ces cas de petites superficies qui ne mettent pas en cause l'économie générale du projet (Mme CLOUX, Mr & Mme PACCHIELE, Mr RENAULDON, Mme GAUTHIER, terrain RICHAUD-POUPET).

Les zones A très enclavées sont à proscrire aussi, d'autant plus que de nouveaux décrets sont à l'étude sur les distances à respecter pour l'épandage des substances réputées dangereuses. Les parcelles les plus étroites ne pourraient pas être cultivées en agriculture « traditionnelle ».

Ainsi, les critères ci-dessus énoncés doivent permettre d'apporter une réponse argumentée à chaque requérant.

Je conseille à Mr BRETONNEAU qui souhaite réaliser une extension de sa maison située en zone inondable de se rendre à la permanence de l'enquête publique relative au PPRI de la Théols (29/10 et 29/11/2019 en Mairie d'Issoudun).

La requête de Mme AIMONT relative à la protection du Couvent des Minimes mérite attention : un accompagnement dans sa démarche en vue de la protection du bâtiment est souhaitable.

Bien qu'arrivée après les délais, la requête de Mme CARRE Géraldine, relative au secteur de Frapesle (Château, parc, source) mériterait d'être étudiée.

Je donne un avis favorable à la requête de Mr LACHAUD, Diou, demandant que les trois parcelles lui appartenant et jouxtant sa propriété, soient classées en UE afin d'agrandir des bâtiments à vocation industrielle. Il y va semble-t-il de la pérennité de l'entreprise importante au plan communal.

Concernant sa demande de construction d'un bâtiment de stockage de céréales à Chambon commune de Ste-Lizaigne, le classement en zone inondable, nouveau, semble-t-il, se justifie-t-il encore ? Peut-on exceptionnellement déroger à la règle pour ce type de bâtiment agricole ?

Le mémoire en réponse au P.V. de fin d'enquête publique est bref et ne répond que très partiellement aux problématiques posées dans le P.V, émanant du public, des PPA, des élus.

Concernant les « éléments de patrimoine bâti à protéger », j'ai bien pris note des réponses du porteur de projet. Je considère celles-ci insuffisamment précises pour rassurer les demandeurs : quels éléments sont pris en compte ? (toitures, fenêtres, couleurs etc… ?), qui contrôle ?

J'ai bien pris note aussi que des améliorations seraient apportées sur la présentation graphique en vue de l'approbation du PLUI (couleurs, numéros de parcelles, implantation des parcs éoliens…).

La réponse relative aux énergies renouvelables n'invalide pas mon observation. Ce thème gagnerait, en cohérence et en efficacité, s'il était traité à l'échelle de la communauté de communes qui se veut à la pointe dans ce domaine.

Je suis sensible aux projets originaux de la commune de Ste-Lizaigne, en phase avec les orientations du SCOT et donne donc un avis favorable au classement des terrains (NL) nécessaire à leur mise en œuvre.

Les requêtes exprimées par les Maires des différentes communes, toujours respectueuses de l'intérêt général et par les PPA, faisant prévaloir les aspects règlementaires et techniques, seront traitées lors des prochaines réunions du Conseil Communautaire.

A PELLEVOISIN, le 23/10/2019
Le Commissaire Enquêteur,