

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU COMITE SYNDICAL**

**Objet : Arrêt du projet de SCoT du Pays de La Châtre en Berry**

L'an deux mille dix-neuf le vingt-huit octobre, le Comité du Syndicat Mixte du Pays de La Châtre en Berry, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, à La Châtre, sous la présidence de M. Jean-Michel DEGAY, Président.

Date de convocation du Comité Syndical : 11 octobre 2019

Les membres formant la majorité du Comité étaient présents : 6 membres sur 6

\*\*\*\*\*

Le Président rappelle les objectifs suivis par l'élaboration du Schéma de Cohérence territoriale.

Par délibération du 1er avril 2016 les élus du comité syndical du Pays de La Châtre en Berry ont prescrit l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale et en ont défini les modalités de concertation. Les études ont démarré en janvier 2017.

Après 3 années de travail, le Syndicat Mixte du Pays de La Châtre en Berry arrive aujourd'hui au terme du processus. Il convient donc d'arrêter le projet de SCoT après avoir préalablement tiré le bilan de la concertation comme le permet l'article R143-7 du code de l'urbanisme.

Durant ces trois années de travail, les élus se mobilisés pour construire leur projet de territoire. Ce travail a également été réalisé en étroite collaboration avec les partenaires institutionnels : L'Etat, la région Centre-Val de Loire, le département de l'Indre, les chambres consulaires et les EPCI voisins.

Ainsi, de nombreuses réunions, échanges ont eu lieu durant ces trois années, ce qui a permis de faire évoluer le SCoT pendant toute son élaboration.

**Bilan de la concertation**

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, le SCoT doit faire l'objet d'une concertation, pendant toute la durée de son élaboration, avec les habitants, les associations et autres personnes concernées.

Plusieurs moyens de communication auprès des habitants ont donc été déployés : articles sur le site internet du Pays <https://www.pays-lachatre-berry.com/>, une adresse mail dédiée [scot.paysdelachatreberry@orange.fr](mailto:scot.paysdelachatreberry@orange.fr), des articles dans la presse, la réalisation de trois temps d'immersion, un forum public, des réunions publiques, des séminaires avec la présence des associations locales. Un registre était également présent dans les locaux du syndicat mixte du Pays de La Châtre en Berry. Cela fait aujourd'hui l'objet d'un bilan, celui de la concertation, annexé à la présente délibération.

Outre la concertation avec le public, l'élaboration du SCoT a été ponctuée de différents temps de travail et d'échanges avec les élus mais aussi avec les Personnes Publiques Associées (PPA) :

- 9 Comités de pilotage
- 7 séminaires
- 9 ateliers en communauté de communes
- 2 réunions PPA
- 2 conférences des communautés de communes
- 8 rendez-vous « communaux » pour présenter le PADD
- 3 comités syndicaux

Ces temps ont donné lieu à des échanges riches et variés contribuant au projet SCoT.

### Arrêt du projet SCoT

La finalité du SCoT du Pays de La Châtre en Berry est d'élaborer un projet permettant de « *vivre au sein d'un territoire harmonieux et attractif* ».

Les objectifs poursuivis étant :

- 1 - Développer une économie pérenne et porteuse d'emploi sur le territoire.
- 2 - S'orienter vers un développement durable et équilibré du territoire.
- 3 - Et garantir une véritable cohérence territoriale.

Conformément au code de l'urbanisme le SCoT arrêté comprend trois pièces : le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le Document d'Orientations et d'Objectifs.

- **Le Rapport de présentation** expose le cadre réglementaire et législatif de l'élaboration du SCoT. Il présente les éléments du diagnostic et l'état initial de l'environnement. Il inclut également l'explication des choix retenus, l'analyse et la justification de la consommation d'espace, l'évaluation environnementale, l'articulation du schéma avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes, les indicateurs de suivi du SCoT, les phases de réalisation, le résumé non technique.

La phase de diagnostic a permis de mettre en évidence l'ensemble des atouts et des faiblesses, des opportunités et des menaces du territoire du Pays de La Châtre en Berry. Ainsi, plusieurs enjeux ont pu être identifiés.

Le développement économique est un axe prioritaire du projet de territoire du Pays de La Châtre en Berry. Plusieurs enjeux ont été mis en évidence par le diagnostic et notamment : la réorganisation des zones d'activités économiques, le maintien des secteurs traditionnels locaux et notamment l'agriculture, le développement de nouveaux espaces de travail et le développement de projets énergétiques pouvant structurer des filières locales.

Le cadre de vie est envisagé dans le SCoT du Pays de La Châtre en Berry comme un atout majeur pour le territoire permettant de garantir la qualité de vie. Ainsi, la préservation du paysage, l'accompagnement durable de l'évolution du bocage, la préservation et l'intégration harmonieuse du bâti dans le paysage, la limitation de la dispersion de l'urbanisation, la valorisation du patrimoine

constitutif de l'identité locale, la poursuite des réflexions sur la Trame Verte et Bleue, le développement et la mise en valeur touristique sont autant d'enjeux mis en avant lors de l'élaboration du diagnostic.

Enfin, le territoire du Pays de La Châtre en Berry est marqué par un déclin démographique dû au vieillissement de la population et au départ des jeunes actifs. Plusieurs enjeux sont issus de ce constat et notamment le maintien des populations et des jeunes, le développement de l'emploi local, la poursuite des démarches de rénovation et modernisation du parc de logements, la relance du rythme de construction, le maintien de l'offre de commerces et leurs diversifications, le confortement du réseau des polarités pour améliorer la lisibilité et l'attractivité des équipements.

L'identification de ces enjeux a permis de nourrir les échanges et les décisions lors de la phase d'élaboration du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** traduit la vision politique et les grands choix stratégiques retenus pour l'aménagement et l'évolution du territoire pour les vingt ans à venir. Il s'articule autour de trois axes et orientations suivantes :
  - **Axe 1 Structurer la stratégie économique : Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité.**
    - Orientation 1 : Assurer le développement et le maintien de l'emploi local
    - Orientation 2 : Définir une stratégie globale de gestion des zones d'activités
    - Orientation 3 : Ouvrir le Pays de La Châtre en Berry aux nouvelles technologies et nouvelles formes de travail
    - Orientation 4 : Affirmer l'importance de la « proximité », fondement d'une nouvelle image de marque pour le Pays
    - Orientation 5 : Conforter l'agriculture, pilier économique du territoire
  - **Axe 2 Valoriser le paysage : Transition énergétique, mise en tourisme, nouveaux usages.**
    - Orientation 1 : Assurer la stabilité des paysages par un soutien à l'agriculture, composante majeure de l'identité du territoire
    - Orientation 2 : Faire entrer le territoire dans la transition énergétique tout en maîtrisant ses impacts
    - Orientation 3 : Définir une image touristique attractive pour le territoire
    - Orientation 4 : Faciliter les mobilités douces et les nouveaux moyens de transports à l'échelle du Pays
  - **Axe 3 Conforter l'armature urbaine du territoire : entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie.**
    - Orientation 1 : Garantir le maintien de la population pour envisager un renouveau
    - Orientation 2 : Adapter les logements pour tous et renforcer les possibilités de parcours résidentiels
    - Orientation 3 : Revitaliser les bourgs de façon qualitative
    - Orientation 4 : S'inscrire dans une politique volontariste pour assurer le maintien de l'offre en équipements
    - Orientation 5 : Faire de l'environnement, du patrimoine et du paysage, le fondement de la stratégie territoriale

- **Le Document d’Orientation et d’Objectifs (DOO)** est la traduction réglementaire du PADD, Il s’articule autour de trois parties intitulées comme les axes du PADD. Les orientations et objectifs s’organisent en trois catégories :
  - ✓ Les prescriptions qui sont opposables aux documents d’urbanisme, aux autorisations d’exploitations commerciales ainsi qu’à certaines opérations foncières et d’aménagement dans un lien de comptabilité.
  - ✓ Les recommandations qui n’ont pas de portée juridique opposable et correspondent à des préconisations.
  - ✓ Les projets à faire émerger qui correspondent aux objectifs qui ne relèvent pas de la planification territoriale mais du projet de territoire.

Les principales orientations et les principaux objectifs du DOO qui s’inscrivent dans l’axe 1 du PADD « structurer la stratégie économique » sont les suivants :

Le DOO a permis de structurer les zones d’activités du territoire. Le SCoT identifie les zones d’activités structurantes. Ce sont les zones pour lesquelles le pays doit concentrer les investissements. Le choix a été fait de privilégier l’optimisation des surfaces disponibles : « dans les zones d’activités économiques structurantes, avoir un taux de remplissage minimal de 70% avant l’aménagement d’une nouvelle zone dans la même communauté de communes ».

Le DOO du SCoT Pays de La Châtre en Berry porte l’ambition de maîtriser la consommation foncière liée aux activités économiques. Cela se traduit dans le SCoT en autorisant l’ouverture à l’urbanisation de 74 hectares pour les zones d’activités structurantes réparties de la manière suivante entre communautés de communes : 14 hectares pour la communauté de communes de La Marche Berrichonne, 13 hectares pour la communauté de communes Val de Bouzanne et 47 hectares pour la communauté de communes de La Châtre Sainte Sévère.

Le soutien au commerce de proximité est une orientation forte du SCoT, elle se traduit par une double mise en œuvre : l’accompagnement des commerces de proximité dans les centralités du pôle attractif et la limitation de l’offre nouvelle de grandes surfaces commerciales. De plus, le SCoT ne prévoit aucun projet d’extension ou de création de nouvelles zones commerciales.

Les principales orientations et les principaux objectifs du DOO qui s’inscrivent dans l’axe 2 du PADD « Valoriser le paysage : Transition énergétique, mise en tourisme, nouveaux usages. » sont les suivants :

L’agriculture est la principale activité humaine qui façonne le paysage et l’environnement du Pays de La Châtre en Berry. Afin de pérenniser cet état le DOO fixe :

- Une prescription de classement des terres agricoles dans un zonage spécifique inconstructible à l’exception des bâtiments destinés à l’exploitation agricole.
- La prise en compte des déplacements agricoles dans la définition du zonage et des Orientations d’Aménagement et de programmations
- La limitation de l’urbanisation linéaire qui a de forts impacts sur l’activité agricole.

Le DOO recommande également de protéger les haies structurantes en reconnaissant l’ensemble des fonctions du bocage : agronomique, environnementale, énergétique, touristique.

Le Pays de La Châtre en Berry fait le choix d’encourager le développement des énergies renouvelables notamment le bois énergie mais aussi l’énergie solaire, la géothermie, la méthanisation (n’entrant pas en concurrence avec les productions alimentaires). Le développement des énergies renouvelables s’accompagne d’une volonté de maîtriser leurs impacts sur le paysage.

Les principales orientations et objectif du DOO qui s'inscrivent dans l'axe 3 du PADD « Conforter l'armature urbaine du territoire : entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie. » sont les suivants :

Le SCoT du Pays de La Châtre en Berry porte l'ambition d'une croissance annuelle de 0,37%. Cet objectif permettra d'atteindre 31 800 habitants en 2040. Pour cela 2 230 logements pourront être construits entre 2020 et 2040. Ils sont repartis entre les trois communautés de communes de la manière suivante :

- 315 logements pour la communauté de communes de La Marche Berrichonne.
- 800 logements pour la communauté de communes Val de Bouzanne.
- 1 115 logements pour la communauté de communes de La Châtre Sainte Sévère.

De nombreux échanges ont eu lieu tout au long de l'élaboration du SCoT du Pays de La Châtre en Berry sur la question de la revitalisation des centres-bourgs. Au final, Les orientations et objectifs sont nombreux concernant cet enjeu. Le SCoT recommande de renforcer l'armature urbaine en répartissant les objectifs de production de logements prioritairement dans les polarités principales : à minima 55% des logements dans les polarités. La lutte contre la vacance est une priorité affichée avec l'ambition de stopper la hausse de la vacance.

La réduction de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier est un enjeu majeur qui a été soulevé par le SCoT. Cette consommation était de 30,7 ha par an sur la période 2007-2017. Le SCoT du Pays de La Châtre en Berry présente un objectif ambitieux de division par 3 de la consommation d'espace. Ainsi, la trajectoire affichée anticipe les objectifs portés par le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires). Cet objectif sera atteint car le DOO prévoit une répartition de la production de logement de la façon suivante : à minima 50% des logements devront être réalisés à l'intérieur des zones urbaines et au maximum 50% en extensions de l'urbanisation. De plus, Le DOO définit une taille moyenne des parcelles dans le cadre des permis d'aménager dans le but de limiter la consommation foncière des nouvelles opérations.

Pour terminer, le SCoT du Pays de La Châtre en Berry fait de son paysage et son patrimoine des atouts majeurs. Par conséquent, plusieurs orientations et objectifs ont pour ambition d'intégrer les nouvelles constructions de façon harmonieuse dans le cadre de vie existant :

- Les extensions urbaines devront être réalisées en continuité de l'urbanisation existante.
- Le SCoT définit la liste des coupures vertes sous pression urbaine et porte la volonté de les maintenir.
- Le SCoT identifie et préserve les silhouettes urbaines. Les extensions urbaines ne seront pas permises dans ces secteurs.

La procédure d'élaboration de SCoT aura permis d'aboutir sur un projet conciliant développement économique et attractivité du territoire avec la préservation du cadre de vie et la prise en compte des spécificités locales.

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU),  
Vu la loi N°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement Nationale pour l'Environnement (ENE) dite « grenelle »,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte,

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

Vu le code des Collectivités Territoriales

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L141.1 et suivants et R141-2 et suivants,

Vu le code de l'environnement,

Vu l'arrêté préfectoral du 6 mai 2015 portant modification des statuts du syndicat Mixte du Pays de La Châtre en Berry,

Vu l'arrêté préfectoral du 6 novembre 2015 fixant le périmètre du SCoT à l'échelle du Pays de La Châtre en Berry.

Vu la délibération du comité syndical du 1<sup>er</sup> avril 2016 prescrivant l'élaboration du SCoT et les modalités de concertation,

Vu la délibération du comité syndical du 28 novembre 2016 portant engagement de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale,

Vu la délibération du comité syndical du 1<sup>er</sup> décembre 2017 validant le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement du SCoT du Pays de La Châtre en Berry.

Vu la tenue le 30 novembre 2018 du débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le bureau d'étude Ville ouverte, expose les principaux axes et objectifs du SCoT du Pays de La Châtre en Berry. Suite au débat, des remarques sont formulés par Monsieur Viaud délégué de la commune de Tranzault, Monsieur Courtaud président de la communauté de communes de La Marche Berrichonne et Monsieur Robert vice-président de la communauté de communes Val de Bouzanne. Leurs demandes seront prises en compte dans la phase de consultation en vue de l'approbation du SCoT.

**Après avoir entendu l'exposé et en avoir délibéré, le Comité Syndical à l'unanimité :**

- **APPOUVE** le bilan de la concertation annexé à la présente délibération.
- **ARRETE** le Projet de Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de La Châtre en Berry en prenant en compte les observations formulées en séance.
- **PRECISE** que la présente délibération sera affichée un mois au siège du Syndicat Mixte du Pays de La Châtre en Berry, des communautés de communes et des communes.
- **PREND ACTE** que la présente délibération et le projet de SCoT arrêté seront transmis aux Personnes Publiques Associées et aux organismes mentionnés à l'article L143-20 du code de l'urbanisme.
- **AUTORISE** le Président du Pays de La Châtre en Berry :
  - à l'issue de la consultation des PPA, à soumettre ce projet de SCoT arrêté à une enquête publique conformément à l'article L.143-22 du code de l'urbanisme,
  - et à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

Certifié exécutoire

Transmis à la Sous-Préfecture le : 8/11/19

Publié, affiché ou notifié le : 8/11/19

Le Président

6/6



Pour copie certifiée conforme,  
Le Président,





---

# Schéma de Cohérence Territoriale

---

## Bilan de la concertation

---

Pays de La Châtre en Berry



28 octobre 2019  
Arrêt de projet

---



# SOMMAIRE

Sommaire .....	3
1 Les modalités de concertation retenues .....	4
2 La concertation conduite durant la procédure .....	5
2.1 L'immersion .....	5
2.2 Les trois réunions publiques de la phase diagnostic .....	5
2.3 Le Forum SCoT de la phase PADD .....	5
2.4 Les deux réunions publiques de la phase DOO .....	5
3 Le registre de concertation .....	6
4 Le bilan de la concertation .....	6



## 2 LA CONCERTATION CONDUITE DURANT LA PROCEDURE

### 2.1 L'immersion

Trois temps d'immersion ont été organisés en septembre 2017 au moment du lancement de la démarche de SCoT :

- 11 septembre 2017 : lycée George Sand, La Châtre
- 12 septembre 2017 : marché de Saint-Août
- 12 septembre 2017 : Intermarché d'Aigurande

Les objectifs de l'immersion sont d'informer les habitants de la démarche d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays et de récolter des informations sur les perceptions et les pratiques des habitants du Pays pour nourrir le diagnostic. Un intervenant passe trois demi-journées dans ces lieux stratégiques pour aller à la rencontre des habitants à l'aide de questionnaires et de plan IGN format A3 du territoire.

L'immersion a permis de produire un rapport d'étonnement montrant la singularité du territoire et d'identifier des pistes d'attractivité à travailler.

### 2.2 Les trois réunions publiques de la phase diagnostic

En fin de phase de diagnostic, les élus ont souhaité présenter les premiers résultats aux habitants lors de trois réunions publiques :

- 28 novembre 2017 : Neuvy-Saint-Sépulchre
- 30 novembre 2017 : Aigurande
- 7 décembre 2017 : La Châtre

Les trois réunions publiques ont permis de présenter la démarche SCoT, la synthèse du diagnostic et l'approche paysagère et environnementale du territoire. Une phase de questions / réponses a permis aux habitants de débattre avec les élus.

### 2.3 Le Forum SCoT de la phase PADD

Le Forum SCoT (5 novembre 2018 à La Châtre) a permis de privilégier un format de réunion plus interactif pour favoriser le dialogue lors de la phase de PADD. La première partie de la séance se déroule autour de trois stands, un par axe du PADD. La seconde partie de la séance a permis de restituer les échanges autour des stands et de débattre des grandes orientations du PADD.

### 2.4 Les deux réunions publiques de la phase DOO

La phase de DOO a été l'occasion d'organiser deux réunions publiques :

- 2 octobre à Cluis
- 3 octobre à La Châtre

Ces réunions se sont déroulées en deux parties : découverte du DOO autour de panneaux de concertation et débats en petits groupes ; présentation en plénière des prescriptions et recommandations du DOO.