



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
INDRE

Service Environnement & Territoires  
Tél. : 02 54 61 61 88  
N/REF : AP/RM/RC  
OBJET : SCoT du Pays de la Châtre en Berry

**Monsieur le Président**  
**SYNDICAT MIXTE DU PAYS**  
**DE LA CHÂTRE EN BERRY**  
15, rue d'Olmor  
36400 La Châtre

**Siège Social**  
24 rue des Ingrains  
36022 CHATEAUROUX CEDEX  
Tél. : 02 54 61 61 00  
Fax : 02 54 61 61 16  
Email : [direction@indre.chambagri.fr](mailto:direction@indre.chambagri.fr)

Châteauroux, le 17 février 2020

Monsieur le Président,

Par courrier du 14 novembre 2019 et conformément à l'article L.143-20 du code de l'urbanisme, vous nous avez transmis pour avis le projet de SCoT du Pays de La Châtre en Berry, tel qu'arrêté par le comité syndical en date du 28 octobre 2019 et nous vous en remercions.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) dans lequel s'inscrit le Pays depuis avril 2016 a pour objectif de définir une stratégie cohérente et concertée de l'aménagement du territoire à l'échelle des communautés de communes de La Châtre Sainte Sévère, la Marche Berrichonne et Val de Bouzanne. Cette démarche menée en parallèle de Plans Locaux d'Urbanisme permet d'offrir une vision plus large des enjeux et des orientations du territoire que par la simple définition des règles d'urbanisme. Elle doit permettre en particulier de structurer l'urbanisation future en adaptant le développement de chaque commune aux perspectives et projets identifiés à l'échelle du territoire.

Le Pays de la Châtre en Berry affirme volontairement au travers de ce Schéma de Cohérence Territoriale un projet démographique et économique ambitieux pour son territoire.

Il prévoit à l'horizon 2040, une croissance d'environ dix pourcents de la population, ce qui représente un gain de près de 3 400 habitants par rapport au recensement de 2016. Compte tenu de la baisse de population enregistrée sur ces dernières décennies, cette ambition démographique, bien que louable au regard des enjeux du territoire, semble difficilement réalisable. Elle revient à retrouver la population connue dans les années 1980. Au-delà de sa faisabilité, une telle ambition, aura des conséquences directes sur les activités agricoles en induisant de l'étalement urbain et des pressions foncières, que nous ne pouvons omettre. En effet, plus de 116 hectares sont identifiés comme nécessaires à l'échelle du Pays pour répondre aux besoins de nouveaux logements à l'extérieur de l'enveloppe urbaine existante. Cette perspective de consommation foncière n'est pas négligeable et s'additionne à celle prévue pour le développement économique qui est de plus de 70 hectares. Au total, un

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 183 600 030 000 13

[www.indre.chambagri.fr](http://www.indre.chambagri.fr)

besoin de 190 hectares à urbaniser est donc identifié sur le territoire du SCoT à l'horizon 2040.

Si nous ne souhaitons pas remettre en cause ces ambitions élevées, nous considérons que le SCoT doit apporter un cadre plus contraignant pour optimiser l'urbanisation et limiter l'impact sur les activités agricoles. A cet égard, nous avons plusieurs observations et demandes de modification :

**1/** Sur le nombre de logements vacants, l'objectif affiché dans le DOO (page 42) est uniquement une stabilisation du parc existant, soit 3 200 logements vacants. A cette fin, vous prévoyez la réhabilitation de 7% du parc de logements vacants tous les 10 ans, soit moins de 25 logements réhabilités par an sur un parc total de près de 20 000 logements. Nous estimons que ces objectifs ne sont pas suffisants pour répondre à cet enjeu important directement en lien avec une modération de la consommation foncière, en particulier dans le contexte d'un SCoT volontairement ambitieux. Aussi, nous vous demandons d'afficher des objectifs plus élevés permettant une baisse du nombre de logements vacants à l'échelle du territoire.

**2/** Dans le cadre de l'orientation 3, vous avez défini une armature territoriale qui nous paraît cohérente avec le contexte du territoire. Toutefois, dans le cadre de cette organisation, nous pensons que le développement doit être prioritairement orienté sur les polarités où des objectifs de densité de constructions plus importants sont définis. A cet égard, la mise en place d'une recommandation « Conforter l'armature urbaine » (page 39) nous paraît insatisfaisante. Nous vous demandons la mise en place d'une prescription afin de conforter les polarités du territoire.

**3/** Outre la mise en place d'une prescription, nous considérons que la règle de répartition prévue, 55 % des logements dans les polarités et 45 % des logements dans les communes rurales, manque de précision compte-tenu de l'échelle du territoire. Nous vous demandons donc que l'objectif « Conforter l'armature urbaine » soit complété avec des ambitions de construction différenciées pour chaque niveau de pôle (attractif, structurant, secondaire et commune rurale). Une adaptation à chaque contexte intercommunal devrait être envisagée.

**4/** Dans l'objectif « Limiter la consommation foncière » (page 43), vous définissez des densités de constructions différentes en fonction des niveaux de pôles. En accord avec le principe global, ces densités nous paraissent faibles pour de telles opérations d'ensemble, en particulier pour les pôles structurants et secondaires. Nous vous demandons donc d'avoir des objectifs plus élevés pour ces polarités. Par ailleurs, nous ne pouvons accepter l'absence d'objectifs de densité à l'échelle des communes et des orientations d'aménagement (OAP). Aussi, nous vous demandons de prévoir une prescription, avec des objectifs de densité en cohérence avec les niveaux de polarités et avec la maîtrise de l'étalement urbain.

**5/** Dans cette même orientation, vous évoquez la nécessité de favoriser la qualité architecturale et l'intégration paysagère dans les nouvelles opérations (page 46). Nous vous demandons d'étendre ce principe à une bonne intégration agricole et environnementale des nouvelles opérations, notamment en privilégiant des formes d'aménagement regroupées, en limitant l'urbanisation linéaire et en garantissant la mise en place d'espace tampon entre les zones d'habitation et les zones cultivées. Il convient également, sauf cas particulier, de proscrire l'urbanisation en discontinuité des tissus existants.

**6/** Sur le volet économique, vous prévoyez un besoin en extension de près de 70 hectares, en plus des 45 hectares disponibles dans les zones d'activités existantes. Sans remettre en cause l'enveloppe foncière définie qui doit permettre de s'adapter à l'émergence de nouveaux projets, nous vous demandons de prévoir l'ouverture à l'urbanisation de manière progressive en fonction des besoins de chaque communauté de communes. A cet égard, l'objectif « créer des coopérations intra-communautaires » (page 16) qui vise à avoir une réflexion à l'échelle intercommunale nous semble mériter la mise en place d'une prescription plus qu'une recommandation.

Outres ces observations et demandes qui concernent directement la question de l'étalement urbain et qui devraient amener à une baisse des surfaces à urbaniser à court terme, nous considérons que le ScoT traite de manière satisfaisante les enjeux de développement et de diversification agricole ainsi que les enjeux environnementaux. Par ailleurs, le document nous semble, sur la forme, bien réalisé et l'articulation des différentes parties, rapport de présentation, PADD et DOO est cohérente et facilement lisible.

Nous avons toutefois deux observations complémentaires à vous mentionner :

**7/** Dans l'objectif de « Promouvoir les appellations locales et marques locales » (page 20), nous pensons qu'il serait préférable, d'identifier plutôt que de protéger, les terres servant à la production des produits sous AOC/AOP/IGP. L'enjeu ici est de protéger les terres sous AOC/AOP viticole, ce qui est déjà le cas dans l'objectif « préserver les terres sous AOC/AOP viticole » (page 23).

**8/** La Chambre d'agriculture doit être identifiée au même titre qu'Indre Nature et l'ADAR CIVAM dans l'objectif « Faire connaître les actions en faveur de la haie et du bocage » (page 48).

Considérant l'ensemble de ces éléments, la Chambre d'agriculture de l'Indre **sous réserve de la prise en compte de ses observations et demandes de modification, émet un avis favorable** au projet de Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Châtre en Berry arrêté le 28 octobre 2019.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,  
Robert CHAZE

