

**ÉLABORATION DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS DE LA CHATRE EN BERRY**  
**COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DE NEUVY-SAINT-SEPULCHRE**

-

**Mardi 28 novembre 2017**

**Personnes présentes en tribune**

M. Guy Gautron – Maire de Neuvy-Saint-Sépulchre ;  
M. Valentin Gordet – Chargé de mission PLUi / SCOT ;  
M. Thibaud Aguilée – Ville Ouverte ;  
Mme Domitille Anorga – Ville Ouverte.

**Environ 45 participants**

*Introduction*

Valentin Gordet présente la démarche engagée et l'ordre du jour de la réunion publique.  
Le bureau d'étude Ville-Ouverte présente les objectifs du SCOT et la synthèse du diagnostic.

Le support de la présentation a été transmis au Pays.

*Echanges avec la salle*

- D'où viennent les données ?

Thibaud Aguilée : Il s'agit pour l'essentiel de données statistiques de l'INSEE, comme année de référence 2014. Elles sont aussi issues d'un certain nombre d'études complémentaires.

- Je suis surpris de votre formulation « Comment faire vivre les villages ? ». N'y a-t-il que des villages dans le Pays ? On peut se poser la question pour certains mais pour la Châtre il n'y a pas de doute... Attention à ne pas avoir un vocabulaire trop ruraliste.
- A propos de la question de la gestion de l'eau, il y a effectivement la question du risque d'inondation. Mais c'est aussi la problématique de la qualité de l'eau qui compte.

Thibaud Aguilée : Cette thématique n'a pas été présentée dans la synthèse de ce soir mais elle a bien été traitée dans le cadre du diagnostic. C'est effectivement une thématique très importante pour le territoire, notamment parce que les points de captage de La Châtre ne sont plus aux normes aujourd'hui et qu'il y a donc une réorganisation à prévoir.

- On devrait faire comme les anciens et amener les habitants à proximité des points d'eau ! Je suis pour ma part assez sceptique sur les SCOT qui apportent plus de contraintes que de

solutions. Pour les problématiques sur le paysage, on voit beaucoup de bocage laissés à l'abandon et qui s'enrichissent et se ferment. Il y a aussi des maires qui sont bloqués parce que le SCOT favorise les constructions dans les bourgs plutôt que dans les hameaux, or les gens qui s'installent à la campagne ne cherchent pas venir s'installer en ville !

Thibaud Aguilée : Le SCOT recherche un équilibre entre le maintien des paysages et de l'agriculture tout en offrant des possibilités de constructions et de développement. Ces questions vont être au cœur de la phase de PADD qui commence. A propos de la question des contraintes qu'imposent un SCOT, c'est effectivement un point d'attention auquel nous veillons. Notre objectif est d'en faire un outil supplémentaire et non une contrainte. Enfin, sur l'urbanisation dans les bourgs et non dans les hameaux, c'est une directive portée par les lois nationales (loi Grenelle II, ALUR etc). Le SCOT s'inscrit dans une hiérarchie de normes, il ne peut pas aller à l'encontre des lois. Ces lois répondent à l'objectif de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. Mais il y a bien un enjeu de juste équilibre à trouver et c'est bien l'enjeu à venir.

- Nous faisons le constat du bocage qui disparaît. Or c'est l'agriculteur qui fait le bocage. Cela doit être une des priorités du SCOT. En même temps, il faut prendre en compte les problématiques démographiques. Avez-vous fait le rapport entre la consommation d'espaces et l'évolution de la démographie ? Le maintien des terres agricoles est fondamental. Si l'agriculture n'a plus de terre, elle ne peut pas se maintenir.
- Le bocage n'est pas l'ennemi de l'agriculteur, sauf que mal géré et mal encadré, il peut aboutir à sa disparition. Lorsqu'on lui impose trop de contraintes, l'agriculteur par peur de se trouver enfermer, fait souvent l'inverse... et cela aboutit à des arrachages de haies et des façons de replanter qui manquent de cohérence.

Thibaud Aguilée : Notre approche vise à valoriser le bocage, comme composante essentielle de l'agriculture et des paysages et à l'articuler avec d'autres dimensions agricoles, vers une diversification des activités notamment : comment on peut proposer une gestion raisonnée du bocage, le valoriser à travers la filière bois, mais aussi comme porteur d'une identité pouvant être valoriser touristiquement... Par rapport à la consommation des terres, c'est un travail que nous n'avons pas encore réalisé mais que nous allons engager maintenant dans le cadre de l'élaboration du PADD.

- A propos des logements vacants, il y en a effectivement beaucoup dans les bourgs mais qui sont impossibles à réinvestir à cause des périmètres Monuments Historiques qui limitent les possibilités de travaux.

Thibaud Aguilée : La problématique des logements vacants est centrale. Ils sont effectivement peu adaptés à la demande actuelle et l'enjeu va être de réfléchir comment les remettre aux normes tout en préservant la qualité architecturale globale du bâti et des bourgs. Ces démarches de réhabilitation sont en même temps l'occasion de mettre en place des cercles vertueux à mettre en place (puisque les travaux de rénovation sont l'occasion de mobiliser l'artisanat local etc). La réflexion portera sur tous les leviers mobilisables pour répondre aux enjeux.

- Vous donnez une partie de la réponse avec l'OPAH. C'est ça qu'il faut travailler, d'autant plus qu'il y a une dynamique nationale... ce serait bien d'avoir un bilan plus approfondi dans le diagnostic. La question de la transition énergétique dans les logements a été peu évoquée : il

n'y a pas que la question des performances thermiques. Cela va aussi se traduire par les conditions d'intégration des panneaux solaires etc. Il risque d'y avoir un certain désordre entre les trois PLUi, qui pourraient valoir PLH. Est-ce que vous envisagez que le SCOT soit accompagné d'un PLH ? Ne serait-ce pas une meilleure échelle pour aborder cette thématique ? Parce que c'est dommage de payer un bureau d'études et de mener une telle démarche en laissant de côté cette problématique si importante...

Valentin Gordet : Aujourd'hui ce n'est pas prévu. Le bilan de l'OPAH qui vient de se terminer est en cours. Une autre est en préparation. Il est prévu que le Pays continue dans cette lancée.

- Le gros problème des logements anciens, c'est la redistribution des pièces... on manque d'architecte d'intérieur. C'est ça qui permettrait vraiment d'améliorer l'habitat ! Ce n'est pas seulement une question de fenêtre et d'isolation !

Thibaud Aguilée : Nous ne pourrions pas définir cet objectif aussi précisément mais cette thématique sera bien reprise dans le SCOT.

- Est-ce que le SCOT peut nous amener des financements ?

Valentin Gordet : Pas directement, mais cela peut favoriser les négociations, faciliter des contractualisations, mutualiser certains coûts.

- Vous évoquez l'importance du maintien du paysage bocager, l'impact des carrières... Où en est-on de l'éolien ?

Valentin Gordet : Il y a actuellement plusieurs projets validés ou en cours d'études (à Saint-Août, Saint Chartier).

Domitille Anorga : Le SCOT ne va pas pouvoir interdire les éoliennes (puisque la loi l'incite et qu'il y a des schémas régionaux qui orientent ces thématiques), en revanche, il va permettre d'orienter leur implantation pour limiter l'impact paysager.

Thibaud Aguilée : Le SCOT va permettre d'affirmer la position du Pays sur cette question, qui pourra s'appuyer sur ce discours pour argumenter un refus etc.

- Avec les nouvelles régions, il y aura un SRADDET qui abordera forcément la question du déficit et du retard sur les lois de transition énergétique. Il faut se poser la question du potentiel solaire, biomasse etc... je suis plus choqué par les entrées de ville, l'hétérogénéité de clôtures peu qualitatives d'implantation de pavillons dans tous les sens, de logements vacants etc, l'éolien pas forcément le pire ! C'est essentiel de réfléchir à ces questions et de l'introduire dans notre projet de territoire.
- Vous évoquez une démarche de co-construction du SCOT : est-ce qu'il est prévu d'impliquer les habitants ? Quelle est la suite de la concertation prévue ? Quel est le calendrier ? Au niveau de la région, ils ont lancé un groupe de travail sur les déchets etc, ce serait intéressant de mettre au point un groupe de travail collaboratif.

Thibaud Aguilée : Au cours de la phase de diagnostic, il y a eu l'immersion pour l'enrichir d'une approche plus sensible. Il y aura d'autres rendez-vous dans la phase de PADD qui sont en cours de définition. C'est trop tôt pour vous indiquez plus précisément la suite du calendrier.