

Synthèse sur le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Par délibération en date 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.

Le SCoT C'est quoi ?

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme et de planification qui définit les grandes orientations d'aménagement du territoire sur le long terme (20 ans).

C'est le projet de territoire du Pays de La Châtre en Berry élaboré par les élus. Il vise à harmoniser et coordonner l'ensemble des politiques publiques : l'habitat, le développement économique, les loisirs, les déplacements, la communication numérique, la transition écologique, l'agriculture, le tourisme...

C'est un document qui doit permettre d'anticiper les évolutions sociodémographiques, économiques, environnementales, agricoles... Le but est de mettre en place une stratégie à long terme.

Le SCoT doit respecter les normes et règles fixées par d'autres documents de planification (réglementation nationale, régionale, etc.). Par ailleurs, il doit respecter les exigences fixées par le code de l'urbanisme.

C'est aussi un document juridique, opposable aux tiers et **qui s'impose dans un rapport de compatibilité au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)**. C'est-à-dire que les PLUI ne doivent pas aller à l'encontre des exigences dictées par le SCoT.

De quoi se compose le SCoT ?

Le SCoT du Pays de La Châtre est composé des documents suivants :

- **Le diagnostic territorial** : C'est un état des lieux du territoire.
- **Le diagnostic agricole et forestiers** : C'est un état des lieux des activités agricoles et forestières.
- **L'Etat initial de l'environnement** : Ce document permet d'identifier les enjeux environnementaux sur le territoire.
- **Explication des choix retenus et évaluation environnementale**. Ce document permet de justifier les choix du SCoT et d'évaluer les impacts sur l'environnement.

→ Ces quatre pièces constituent le rapport de présentation du SCoT

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : C'est le projet politique. Il expose les grands choix stratégiques en matière d'aménagement du territoire.
- **Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)**: C'est la feuille de route du SCoT qui doit permettre sa mise en œuvre. Ce document détaille les moyens qui doivent être mis en place pour atteindre la stratégie fixée dans le PADD. Cette partie est opposable aux tiers.

Résumé des différentes pièces

1 – Le rapport de présentation

Cette première phase a permis de réaliser un état des lieux complet du territoire sur l'ensemble des politiques publiques.

Ainsi, les principaux enjeux identifiés par le Scot du Pays de La Châtre en Berry sont les suivants :

- Encourager le maintien des secteurs traditionnels locaux (agriculture, industriel),
- Réorganiser les zones d'activités économiques,
- Renforcer l'activité économique pour redynamiser la vie locale, en veillant à l'équilibre entre centre et périphérie,
- Encourager le développement des filières innovantes et valoriser les potentiels (circuit court, espace numérique...),
- Relancer la dynamique démographique en travaillant au maintien et au développement de l'emploi local,
- Poursuivre les démarches de rénovation et modernisation du parc de logements et relancer le rythme des constructions neuves,
- Définir un nouvel équilibre dans la structuration du territoire,
- Maintenir l'offre de commerces existante et favoriser leur diversification,
- Réfléchir à des aménagements offrant une alternative efficace à la voiture individuelle,
- Appuyer le développement du territoire sur de nouvelles façons de collaborer, de consommer et de travailler,
- Développer le secteur touristique (hébergements, restauration, activités...),
- Permettre la mise en œuvre des projets énergétiques sur le territoire en lien avec l'agriculture (bois énergie, méthanisation, etc.),
- Conditionner les objectifs du SCOT de relance démographique et économique à la préservation du paysage,
- Préserver l'intégration harmonieuse du bâti dans le paysage et atténuer les pressions qui pèsent sur le paysage,
- Diminuer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la dynamique passée,
- Veiller au maintien de la qualité de la biodiversité,
- Préserver les grands équilibres spatiaux : lutter contre la fermeture des fonds de vallée, accompagner l'évolution durable du maillage bocager,
- Améliorer la gestion de l'eau et prendre les mesures nécessaires pour moderniser et adapter les réseaux.

2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.



C'est le document qui traduit la vision politique et les grands choix stratégiques retenus pour l'aménagement et l'évolution du territoire pour les vingt ans à venir.

Les orientations générales du PADD ont été présentées et débattues en comité syndical le 30 novembre 2018.

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

3 – Le document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Le DOO est l'aboutissement du processus de travail collectif engagé depuis 2017 : il traduit sous une forme prescriptive le projet formalisé à travers le PADD: ses orientations et objectifs doivent ensuite être déclinés dans les Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUI)

Le DOO, est un document opposable contenant :

- **Des prescriptions** : caractère prescriptif, lien de compatibilité avec les PLUI.

- **Des recommandations** : préconisé mais non-obligatoire pour les PLUI.
- **Des projets à mettre en œuvre** : non prescriptif de l'ordre du projet de territoire.

3.1 Le contenu du document d'Orientations et d'Objectifs

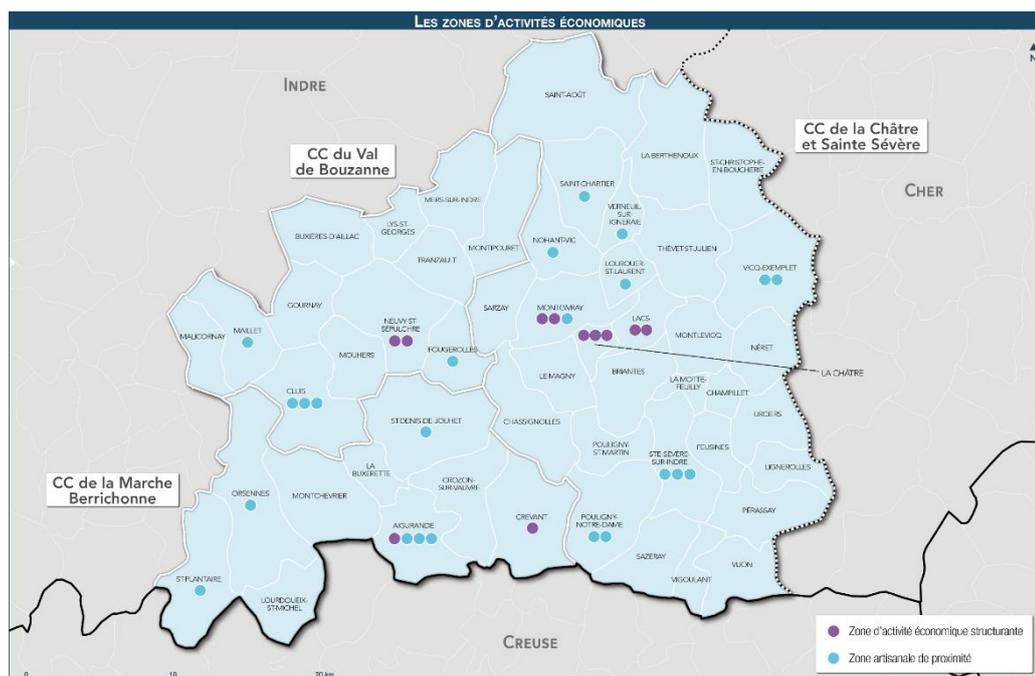
- Axe 1 du PADD : « structurer la stratégie économique »

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 67 hectares pour les zones d'activités réparties entre les trois communautés de communes.

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**. Elles sont bien desservies et à proximité des pôles structurants du territoire. **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 extension de la zone »

Le SCoT identifie également **les zones artisanales de proximité qui ont vocation à satisfaire la demande des petites entreprises avec des surfaces et des aménagements plus modestes**. Les extensions de ces zones seront possibles, mais elles devront respecter l'enveloppe foncière définie.

La création d'une nouvelle zone artisanale de proximité sera possible sous condition. Elles devront notamment être situées à proximité d'un bourg.



En ce qui concerne le développement commercial, le SCoT interdit en dehors des centralités (centres-villes, centres-bourgs) l'implantation de locaux d'artisanat et de commerce de détail et les locaux



d'activité de service de moins de 350m² de surface plancher. Cette règle s'applique seulement sur les communes du pôle attractif (La Châtre, Montgivray, Le Magny, Briantes, Lacs).

Le SCoT interdit la création de nouvelles zones commerciales en revanche les zones commerciales existantes (avenue d'Auvergne, les Ajoncs, Belleplace et Fay) pourront s'étendre.

- Axe 2 « Valoriser le paysage : Transition énergétique, mise en tourisme, nouveaux usages »

L'agriculture est une des principales activités humaines 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.**

La préservation du bocage est un enjeu majeur pour le Pays de La Châtre en Berry. C'est un élément essentiel de l'identité du territoire. C'est aussi un des fondements du projet de Parc Naturel Régional (PNR) porté par le Pays de La Châtre en Berry et le Pays Berry Saint-Amandois.

C'est pour ces raisons que **Le SCoT prescrit la protection des linéaires bocagers le long des sentiers de randonnées et des axes routiers remarquables sur la partie nord du territoire.** Sur la partie sud, cette règle est une recommandation.

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.

Enfin, le document reprend le travail qui a été effectué depuis 2019 sur la mobilité avec plusieurs orientations incitant au développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (covoiturage, transport solidaire, vélo, marche...).

- 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 de produire 2 130 logements 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.
- 700 logements pour la communauté de communes Val de Bouzanne.
- 1 115 logements pour la communauté de communes de La Châtre Sainte-Sévère.

Cette constructibilité sera encadrée par plusieurs règles :

- L'orientation « répartir la production totale de logement » **prévoit une répartition d'au moins 60 % des logements à l'intérieur des zones urbaines**
- L'orientation « conforter l'armature urbaine » décline pour chaque communauté de communes, une répartition des logements entre polarités et communes rurales.

- **Les extensions de l'urbanisation devront être réalisées en continuités des parties urbanisées des communes.**
- **La limitation des tailles des parcelles (La Châtre : 650m², Pôle structurant et pôle attractif : 900m² et autres communes : 1200m²)**

La revitalisation des centres-bourgs et la lutte contre la vacance des logements a été un thème majeur de la procédure. Le SCoT porte l'ambition de stopper l'augmentation du nombre de logements vacants. En 2016 il y avait 3198 logements vacants (soit un taux de vacance de 16%).

L'ensemble de ces règles vont dans le sens des orientations nationales et régionales qui ont pour objectif de réduire l'artificialisation des sols de manière importante.

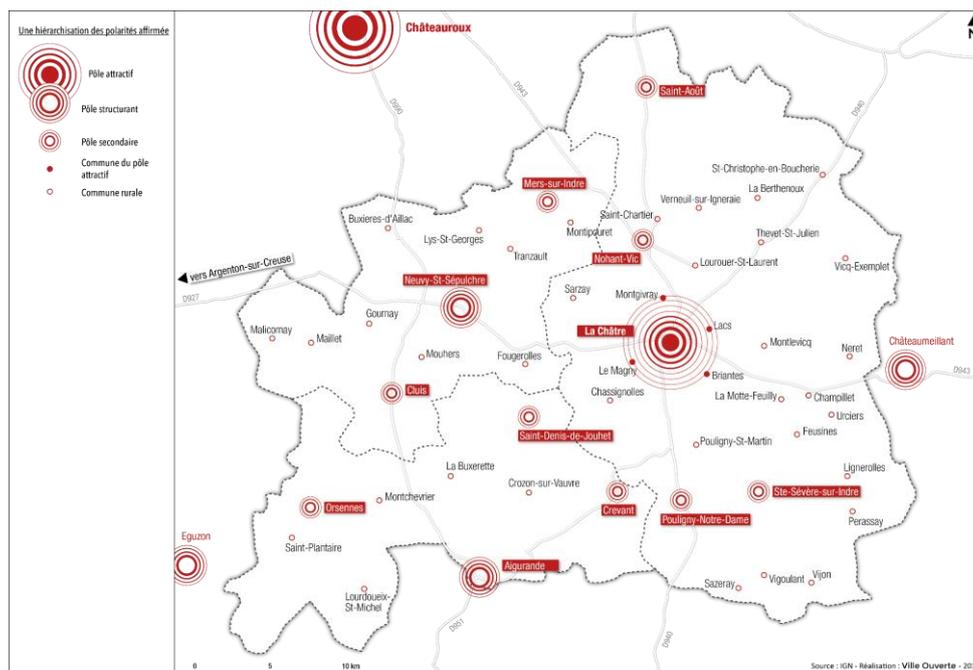


Figure 1: Armature urbaine du territoire

Pour terminer les dernières orientations du SCoT ont pour objectif de valoriser la trame verte et bleu et de préserver les milieux naturels à travers les prescriptions suivantes :

- Protéger les réservoirs de biodiversité et inventorier les zones humides,
- Inscrire la trame verte et bleu dans les zones à urbaniser,
- préserver la ressource en eau.

Pour aller plus loin :

Vous pouvez lire par ordre d'importance : le résumé non technique, le Document d'Orientations et d'Objectifs, le diagnostic territorial.