

Département de l'Indre, communauté de communes du **VAL-DE-BOUZANNE**

Plan local d'urbanisme intercommunal

Compte rendu de réunion n° 10 du 10 novembre 2020

Intervenants	Représentés par : P : présents, D : diffusion	P	D
Communauté de communes du Val-de-Bouzanne 20, rue Émile-Forichon 36230 Neuvy-Saint-Sépulchre Tél : 02 54 31 20 06, cdsbouzanne@orange.fr	Président : M. Christian ROBERT	X	
	Les Vice-Présidents : Mme Marie-Annick BEAUFRERE, Vice-Présidente	X	
	Mr Didier GUENIN, Vice-Président	X	
	Mr Arnaud DENORMANDIE, Vice-Président	X	
	Mme Barbara NICOLAS, Vice-Présidente	X	
	Trois représentants du conseil communautaire : Représentants communaux : BUXIERES d'AILLAC : Titulaire : Mr Didier GUENIN, maire Suppléant : Mr Jean-Paul MARATHON	X	
	CLUIS : Titulaire Mr Hubert de BOISGROLLIER, Maire	Exc	
	Titulaire Mr Didier FLEURY	X	
	Titulaire : Mr Jean-Pierre DALOT	X	
	Titulaire : Mr Francis DAVIER	X	
	FOUGEROLLES : Titulaire : Mr Arnaud DENORMANDIE, maire Suppléant : Mr Philippe BAILLY	X	
	GOURNAY : Titulaire : Mr Philippe BAZIN, maire Suppléant : Mr Bertrand SACHET	X	
	LYS-SAINT-GEORGES : Titulaire : Mr Olivier MICHOT, maire Suppléant : Mr Aimé MONJOIN	X	
	MAILLET : Titulaire : Mme Magalie BOUQUIN, maire Suppléant : Mr Denis DESCOUX	X	
	MALICORNAY : Titulaire : Mr Jean-Paul BALLEREAU, maire Suppléant : Mr Jean-Claude DUPLESSIS	X	
	MERS-SUR-INDRE : Titulaire : Mr Christian ROBERT, maire Titulaire : Mr Jean-Marc LAFONT, adjoint Titulaire : Mme Hélène BEHRA, adjointe	X X x	
	MONTIPOURET : Titulaire : Mme Marie-Christine MERCIER, maire, Titulaire : Mr Davis DORANGEON Titulaire : Mme Mélina BARABE	X X X	
	MOUHERS : Titulaire : Mme Barbara NICOLAS, maire Suppléant : Mr Samuel LARDEAU, adjoint	X	
	NEUVY-SAINT-SEPULCHRE : Titulaire : Mr Guy GAUTRON, maire Titulaire : Mr Jean -Marie BOFFEL, adjoint Titulaire : Mme Marie-Annick BEAUFRERE, adjointe Titulaire : Mr Jean-Luc MATHEY, adjoint Titulaire : Mr Philippe ROUTET, adjoint Titulaire : Mme Cécile PLANTUREUX Titulaire : Mme Delphine CHAUVAT	X X X X X X X	

	TRANZAULT : Titulaire : Mr Philippe Viaud, maire Secrétariat CDC Val de Bouzanne : Lucette MENEURET	X X	
Organismes associés au titre des services de l'État : Préfecture de l'Indre BCL/CL - CS80583, 36020 Châteauroux cedex	prefecture@indre.gouv.fr		
Ddt de l'Indre – SPREN/unité planification Cité administrative, CS 60616, 36020 Châteauroux cedex Tél. : 02 54 53 21 79	ddt-spren-planification@indre.gouv.fr Mme MALAVIELLE Corinne Mme KAZ Hasan		
Dréal , 5 avenue Buffon, BP 6407, 45064 Orléans cedex 2			
UT Dréal , cité adm, Bp 613, 36020 Châteauroux cedex	ut36.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr		
Drac , 6, rue de la Manufacture, 45000 Orléans	secretariat-sra.drac-centre@culture.gouv.fr		
Ars , cité administrative, CC 30587, 36019 Châteauroux cedex	Ars-centre-dd36@ars.sante.fr		
DDCSPP , cité administrative, Bp 613, 36020 Châteauroux cedex	ddcspp@indre.gouv.fr		
Udap , cité administrative, CS 10514, 36020 Châteauroux cedex	udap.indre@culture.gouv.fr Mr Emmanuel GERBAUD		
Inao , 12 place Anatole-France, 37000 Tours	INAO-TOURS@inao.gouv.fr		
Autres services associés ou consultés : Conseil régional de la région centre Val-de-Loire 9, rue Saint-Pierre-Lentin, 45041 Orléans cedex Tél. : 02 38 70 30 30	helene.nieul@centrevalldeloire.fr		
Conseil départemental , hôtel du département, place de la Victoire et des Alliés, CS 20639, 36020 Châteauroux cedex, Tél. : 02 54 27 34 36	contact@indre.fr Mr Nicolas MOREAU		
Chambre de commerce et d'industrie , 24, place Gambetta, 36000 Châteauroux, tél. : 02 54 53 52 51,	contact@indre.cci.fr		
Chambre d'agriculture , 24 rue des Ingrains, BP 307, 36006 Châteauroux cedex, tél. : 02 54 61 61 61	Mr Romain METOIS accueil@indre.chambagri.cedex accueildirection@indre.chambagri.cedex		
Chambre de métiers , 31 rue R. Mallet-Stevens, 36000 Châteauroux tél. : 02 54 08 80 00	contacts@cm-indre.fr		
Centre régional de la propriété forestière , 43, rue du Bœuf Saint Pateme, 45000 Orléans tél. : 02 38 53 07 91	ifc@crpf.fr		

Syndicat mixte de La Châtre en Berry , 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72	paysdelachatreenberry@wanadoo.fr		
SCOT La Châtre en Berry 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72	scot.paysdelachatreenberry@wanado.fr Mr Nicolas THEPAULT		
SCOT du Pays Castelroussin-Val de l'Indre 47, route d'Issoudun, 36130 Déols, tél. : 02 54 07 74 59	accueil@payscastelroussin.com		
SCOT d'Éguzon Argenton Vallée de la Creuse , 8 rue du Gaz, 36200 Argenton-sur-Creuse, tél. : 02 54 01 09 00	info@cc-valleedelacreuse.fr		
Communauté de communes de la Châtre et Sainte-Sévère Place du Général de Gaulle, 36400 La Châtre	s.administratif@cc-lachatre-stesevere.fr Mr Annick DUSSAULT		
Communauté de communes de la Marche Berrichonne Maison des Services, 8 rue Jean-Marie-Messant, 36140	contact@ccmarcheberrichonne.fr		
Aigurande			
Communauté de communes d'Eguzon - Argenton - Vallée de la Creuse , 8, Rue du Gaz, 36200 Argenton-sur-Creuse	info@cc-valleedelacreuse.fr Mr Alain GOURINAT		
Communauté d'agglomération « Châteauroux Métropole » Hôtel de ville, CS 80509, 36012 Châteauroux cedex	servicetechniques@cc-fercher.fr		
Équipe d'études Mandataire : Gilson & Associés, Sas, urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres	M. Hansse contact@gilsonpaysage.com		
Écogée, environnement 5, rue du Général-de-Gaulle, 45130 Meung-sur-Loire Tél 02 38 46 51 00	info@ecogee.fr	P	

Objet de la réunion :

Premiers scénarios de développement

Procédure :

Les **modalités de concertation** actées par délibération du 23 mai 2017 sont :

- Diffusion d'informations dans la presse locale (annonces légales), sur le site internet de la communauté de communes avec une partie spécifique pour le PLUi (rédaction à la charge du bureau d'études) ;
- Diffusion d'informations dans les bulletins d'information communaux lorsqu'ils existent (rédaction à la charge du bureau d'études) ;
- Animation d'ateliers thématiques (bureau d'études et maître d'ouvrage) ;
- Mise à disposition dans les communes et au siège de la communauté de communes de supports d'information relatant les principales étapes du projet : diagnostic, PADD, OAP ... à la charge du bureau d'études ;
- Organisation de plusieurs réunions publiques,
- Programmation d'une exposition au siège de la communauté de communes, réalisation et mise en place à la charge du bureau d'études ;
- Mise en place d'une adresse mail spécifique permettant à la population d'adresser ses contributions au projet (maître d'ouvrage),
- Ouverture d'un registre mis à la disposition des habitants pendant toute la durée de la procédure au siège de la Communauté de communes

L'objectif de la réunion est de présenter les premières propositions de scénarios de développement qui seront utilisés pour définir le projet de territoire. Ces éléments seront traduits dans le PADD (projet d'aménagement et de développement durables).

Le chargé d'études propose de balayer plusieurs thématiques au cours de la réunion. Il rappelle qu'il s'agit de premières propositions qui doivent être débattues et/ou validées par les élus.

Il débute en rappelant les objectifs démographiques définis dans le cadre du SCOT arrêté. En substance, la communauté de communes du Val de Bouzanne pourrait s'appuyer sur un taux de croissance annuel moyenne de l'ordre de 0,8%, ce qui correspond à peu près à une population de 7 550 habitants d'ici 2040, et d'une production de logements d'environ 800 logements.

Le Président précise que des discussions ont lieu actuellement avec les services de l'État pour ajuster cet objectif à la baisse. Au lieu de retenir un besoin annuel de 40 logements, les élus proposent de passer à 35 logements. Le chargé d'études en prend bonne note, et rappelle que le principe juridique de compatibilité permettrait, à l'extrême, de maintenir des projections à 40 logements par an à l'échelle du PLUI.

Le chargé d'études rappelle également les enjeux en matière de valorisation du potentiel en matière de logements vacants. Il reste des éléments de diagnostic à approfondir en la matière, et le traitement des fichiers fonciers (en cours d'obtention auprès du CEREMA) répondra à cet enjeu.

Enfin, le chargé d'études évoque l'armature territoriale prévue par le projet de SCOT, avec Neuvy-Saint-Sépulchre en pôle majeur du territoire, et Cluis et Mers-sur-Indre en pôles secondaires ou d'équilibre.

Sur la première partie relative à l'équilibre entre les bassins de vie, le chargé d'études renvoie aux analyses de taille moyenne de ces bassins, et aux seuils à atteindre pour maintenir et conforter l'offre d'équipements, de commerces et de services. Il propose ainsi de baser l'objectif de croissance démographique, et sa répartition territoriale, sur ces seuils de population et sur l'équilibre entre la taille de bassin de vie et celle du pôle central.

Cette répartition des objectifs démographiques permet d'éviter une répartition trop arbitraire entre les communes (répartition selon la taille actuelle des communes par exemple), et permet de poursuivre l'objectif du maintien, voire du développement de l'offre d'équipements et de services. Cela permettra aussi de justifier le besoin d'accueil de population nouvelle auprès des PPA (personnes publiques associées).

Sur cette répartition des objectifs démographiques, les élus sont d'accord. Il revient au chargé d'études de poursuivre sur cette voie et de préciser ces premiers éléments chiffrés.

Sur la seconde partie relative au rééquilibrage générationnel, le chargé d'études rappelle l'évolution de l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans), et met en évidence le risque d'un vieillissement accéléré de la population. Il évoque également le rôle des soldes naturel et migratoire. Sur ce dernier, il présente son évolution sur différentes périodes, à savoir : - 2016,
- 2014,
- 2004 à 2008.

Cette comparaison montre que le territoire a accueilli certaines tranches de la population de manière distincte entre ces différentes périodes. Les échanges avec les élus mettent en évidence le rôle de l'offre de logements, d'emploi, d'équipements et services dans l'accueil (ou le départ) d'habitants. Dès lors, il semble très clair que le PLUI devra s'attacher à proposer une offre diversifiée de logements dans les prochaines années pour ne pas s'interdire d'accueillir toutes les tranches d'âge. Pour certains, il serait également intéressant de poursuivre l'analyse en ciblant les types de biens recherchés selon les catégories de population (tranche d'âge, CSP, revenus ...). Il est également évoqué l'importance de l'offre d'équipements et de services dans l'attractivité du territoire.

Le chargé d'études poursuit en présentant les enjeux en matière d'emploi. En partant du principe que l'on souhaite maintenir à minima les grands équilibres actuels (part de la population active, taux d'activité, taux de chômage), il serait nécessaire de créer 150 emplois. Pour les élus, il s'agit là d'un véritable enjeu. Il faudra faire avec le contexte actuel, mais il semble que la question de la formation est centrale, notamment sur les secteurs d'activités du bâtiment qui semble prometteur sur le territoire (valorisation de l'identité locale, étude pour la création d'un PNR ...). La piste du télétravail est également évoquée, mais elle renvoie directement à l'offre d'équipements et de services (quid de l'arrivée de la fibre sur le territoire).

Sur la valorisation du patrimoine, le chargé d'études renvoie aux enjeux évoqués lors de la précédente réunion, et souhaite approfondir la question des logements vacants qui participent grandement au maintien du patrimoine bâti du territoire. Les élus souhaitent également que l'on interroge plus spécifiquement la question de l'offre culturelle qui semble absente des discussions du SCOT et du PLUI.

Enfin, s'agissant de l'offre d'équipements et de services, le chargé d'études présente les conclusions du diagnostic et propose une mise en perspective des besoins dans l'hypothèse d'une croissance démographique correspondant aux ambitions du SCOT. Cela met en évidence des besoins en matière d'offre d'équipements sportif, de loisirs et/ou culturel.

La réunion s'achève sur un point en matière de calendrier. Le chargé d'études propose de prévoir une réunion de présentation et d'échanges avec les PPA en début d'année prochaine. Il semble que des demandes

aient été reçues à la communauté de communes de la part de la DDT. Cette réunion sera intéressante puisque l'on est aujourd'hui en mesure de présenter le diagnostic finalisé ainsi que les premières pistes de réflexion quant aux scénarios de développement (prémices du PADD).

La communauté de communes se charge de trouver une date qui convient à chacun, et le chargé d'études prévoit de transmettre les éléments de diagnostic et réflexion courant du mois de décembre.

À faire par le maître d'ouvrage :

- Trouver une date avec les PPA courant janvier 2021

À faire par le chargé d'études :

- Transmettre les éléments de diagnostic et de réflexion sur le projet courant décembre
- Compléter le diagnostic avec les fichiers fonciers notamment

Prochaine réunion

Date : 26 janvier 2021

Objet : premier de scénarios de développement

Rédigé à Chartres le 16 novembre 2020 par Arnaud HANSSE
