

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

Plan local d'urbanisme intercommunal

Compte rendu de réunion n° 14 du 30 septembre 2021

P = présents ; D = diffusion ; AE = absent excusé

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	P	x
	Les Vice-Présidents :		
	Marie-Annick BEAUFRERE, 1 ^{ère} Vice-Présidente	P	x
	Didier GUENIN, 2 ^e Vice-Président	P	x
	Arnaud DENORMANDIE, 3 ^e Vice-Président	P	x
	Barbara NICOLAS, 4 ^{ème} Vice-Présidente		
	Trois représentants du conseil communautaire :		
	Hélène BEHRA	P	x
	Didier FLEURY	P	x
	Philippe VIAUD	P	x
	Représentants communaux :		
	BUXIERES d'AILLAC :		
	Titulaire : Jean-Paul MARATHON	-	x
	CLUIS :		
	Titulaire : Josiane GILLET		x
	FOUGEROLLES :		
	Titulaire : Michel FOISEL		x
	GOURNAY :		
	Titulaire : Bertrand SACHET	P	x
	LYS-SAINT-GEORGES :		
	Titulaire : Marie-Claire BESNIER		x
	MAILLET :		
	Titulaire : Denis DESCOUX.		
	MALICORNAY :		
	Titulaire : Hervé DEMOCRATE	P	x
	MERS-SUR-INDRE :		
	Titulaire : Jean-Marc LAFONT	-	x
	MONTIPOURET :		
	Titulaire : Mathieu LABRUNE	P	x
	MOUHERS :		
	Titulaire : Jean-Louis DEBEURET	-	x
	NEUVY-SAINT-SEPULCHRE :		
	Titulaire : Jean-Marc CHAUVAT		x
	TRANZAULT :		
	Titulaire : Chantal HIBERT	P	x
A titre consultatif, les délégués communautaires :			
Guy GAUTRON	P	x	
PLANTUREUX Cécile	-	x	
Jean-Marie BOFFEL	P	x	
Philippe ROUTET	P	x	
Delphine CHAUVAT	-	x	
Jean-Luc MATHEY	P	x	
Magali BLANCHET	P	x	
Jean-Pierre DALOT	P	x	
Francis DAVIER	-	x	
David DORANGEON	P	x	
Marie-Christine MERCIER	P	x	
Mélina BARABÉ	-	x	
Philippe BAZIN	-	x	
Philippe BAILLY	P	x	
Magalie BOUQUIN	P	x	
Olivier MICHOT	P	x	
Jean-Paul BALLEREAU	P	x	
Jean-Claude DUPLESSIS	-	x	
Estelle LARTILLAYRE	P	x	
Secrétariat CDC Val de Bouzanne : Lucette MENEURET	P	x	

<p>Organismes associés au titre des services de l'État : Préfecture de l'Indre BCL/CL - CS80583, 36020 Châteauroux cedex</p> <p>Ddt de l'Indre – SPREN/unité planification Cité administrative, CS 60616, 36020 Châteauroux cedex Tél. : 02 54 53 21 79</p> <p>Dréal, 5 avenue Buffon, BP 6407, 45064 Orléans cedex 2</p> <p>UT Dréal, cité adm, Bp 613, 36020 Châteauroux cedex</p> <p>Drac, 6, rue de la Manufacture, 45000 Orléans</p> <p>Ars, cité administrative, CC 30587, 36019 Châteauroux cedex</p> <p>DDCSPP, cité administrative, Bp 613, 36020 Châteauroux cedex</p> <p>Udap, cité cité administrative, CS 10514, 36020 Châteauroux cedex</p> <p>Inao, 12 place Anatole-France, 37000 Tours,</p>	<p>prefecture@indre.gov.fr</p> <p>ddt-spren-planification@indre.gov.fr</p> <p>ut36.dreal-centre@developpement-durable.gov.fr</p> <p>secretariat-sra.drac-centre@culture.gov.fr</p> <p>Ars-centre-dd36@ars.sante.fr</p> <p>ddcspp@indre.gov.fr</p> <p>udap.indre@culture.gov.fr</p> <p>INAO-TOURS@inao.gov.fr</p>		
<p>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</p> <p>Conseil départemental, hôtel du département, place de la Victoire et des Alliés, CS 20639, 36020 Châteauroux cedex, Tél. : 02 54 27 34 36</p> <p>Chambre de commerce et d'industrie, 24, place Gambetta, 36000 Châteauroux, tél. : 02 54 53 52 51,</p> <p>Chambre d'agriculture, 24 rue des Ingrains, BP 307, 36006 Châteauroux cedex, tél. : 02 54 61 61 61</p> <p>Chambre de métiers, 31 rue R. Mallet-Stevens, 36000 Châteauroux tél. : 02 54 08 80 00</p> <p>Centre régional de la propriété forestière, 43, rue du Bœuf Saint Pateme, 45000 Orléans tél. : 02 38 53 07 91</p> <p>Syndicat mixte de La Châtre en Berry, 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72</p> <p>SCOT La Châtre en Berry 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72</p> <p>SCOT du Pays Castelroussin-Val de l'Indre 47, route d'Issoudun, 36130 Déols, tél. : 02 54 07 74 59</p> <p>SCOT d'Éguzon Argenton Vallée de la Creuse, 8 rue du Gaz, 36200 Argenton-sur-Creuse, tél. : 02 54 01 09 00</p>	<p>helene.nieul@centrevallde Loire.fr</p> <p>contact@indre.fr</p> <p>contact@indre.cci.fr</p> <p>Romain METOIS accueil@indre.chambagri.cedex accueil@direction@indre.chambagri.cedex</p> <p>contacts@cm-indre.fr</p> <p>ifc@crpf.fr</p> <p>paysdelachatreberry@wanadoo.fr</p> <p>Nicolas Thepault scot.paysdelachatreberry@wanadoo.fr</p> <p>accueil@payscastelroussin.com</p> <p>info@cc-valleedelacreuse.fr</p>		<p>x</p> <p>x</p> <p>P</p>
<p>Communauté de communes de la Châtre et Sainte-Sévère Place du Général de Gaulle, 36400 La Châtre</p>	<p>s.administratif@cc-lachatre-stesevere.fr</p>		
<p>Communauté de communes de la Marche Berrichonne Maison des Services, 8 rue Jean-Marie-Messant, 36140 Aigurande</p>	<p>contact@ccmarcheberrichonne.fr</p>		
<p>Communauté de communes d'Éguzon – Argenton – Vallée de la Creuse, 8 rue du Gaz, 36200 Argenton-sur-Creuse</p>	<p>info@cc-valleedelacreuse.fr</p>		
<p>Communauté d'agglomération « Châteauroux Métropole » Hôtel de ville, CS 80509, 36012 Châteauroux cedex</p>	<p>servicetechniques@cc-fercher.fr</p>		
<p>Équipe d'études Mandataire : Gilson & Associés, Sas, urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres</p>	<p>M. Hansse contact@gilsonpaysage.com</p>	<p>P</p> <p>-</p>	<p>X</p> <p>X</p>
<p>Écogée, environnement 5, rue du Général-de-Gaulle, 45130 Meung-sur-Loire Tél 02 38 46 51 00</p>	<p>info@ecogee.fr</p>		

Procédure

Tableau de suivi de la procédure	Date	Observations
Prescription	1 ^{er} juin 2017	
Réunions PPA	26 janvier 2021	1 ^{er} point d'étape avec les PPA (CR11)
Des informations dans les bulletins d'information	Février 2021	Bulletin intercommunal n° 1 -2021
Des informations dans la presse locale	Indiquer date	
Animation d'ateliers thématiques	23 septembre 2019	Atelier avec les commerçants, industriels et artisans
	14 octobre 2019	Atelier avec les professionnels du tourisme
	5 novembre 2019	Atelier avec les associations et les services au public
	14 janvier 2020	Ateliers avec les agriculteurs (4 permanences)
Organisation de réunions publiques	9 septembre 2019	1 ^{ère} réunion publique de présentation de la démarche
Exposition au siège de la communauté de communes		
Mise en place d'une adresse mail spécifique PLUi	Mai 2019	
Ouverture d'un registre au siège de la CdC	Mai 2019	
Débat PADD	À déterminer	
MRAE Saisine mission régionale de l'autorité environnementale (Mrae)		
Arrêt projet 1		
MRAE Décision de soumettre à évaluation environnementale		
MRAE Avis sur l'évaluation environnementale		
Arrêt projet 2		
Consultation services		
Enquête publique		
Approbation		

*Article L153-16 du code de l'urbanisme

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :

1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) ;

2° A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l' [article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#) lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

3° Au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l' [article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation](#) lorsque le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;

4° A la formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, lorsque le projet de plan local d'urbanisme prévoit la réalisation d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles locales dans les conditions prévues au II de l'article [L. 151-7](#) du présent code. L'avis porte uniquement sur les unités touristiques locales.

Objet de la réunion

Échanges sur la première ébauche de PADD

Le président lance la réunion en rappelant que ce projet de PADD s'inscrit bien évidemment dans le prolongement des ateliers ayant eu lieu au printemps dernier à Mouhers.

Le chargé d'études propose de présenter dans un premier temps la structure globale du projet de PADD, avant de détailler les objectifs de manière plus précise, thématique par thématique.

Sur l'image globale du projet de PADD, le chargé d'études propose d'inscrire comme objectif central : « Rendre le territoire plus attractif et veiller à l'équilibre générationnel ». L'idée étant de construire une stratégie visant à répondre à cet objectif central. Pour ce faire, il est proposé de retenir 3 objectifs thématiques, à savoir :

- Objectif 1 : Développer l'emploi local
- Objectif 2 : Offrir un cadre de vie de qualité
- Objectif 3 : Adapter le territoire aux évolutions futures

À cela s'ajoute un objectif transversal visant à « continuer les efforts en matière de développement de l'offre d'équipements et de services ». Il s'agit d'un objectif transversal dans le sens où il participe autant au développement de l'emploi local (objectif 1) qu'au cadre de vie de qualité (objectif 2). Sur la forme, les élus souhaitent que cet objectif transversal soit mieux mis en valeur car il marque d'une part une singularité forte, mais

également un véritable atout pour l'attractivité.

S'agissant de l'objectif n°1 « Développer l'emploi local », il est proposé de le décliner de la manière suivante :

1.1 – Poursuivre le développement d'une offre foncière en lien avec l'armature territoriale
Nicolas Thepault, en charge du Scot au Pays rappelle qu'il existe bien deux zones d'activités structurantes à prendre en compte. Il est aussi évoqué la possibilité de créer une nouvelle zone artisanale de proximité. Cette possibilité est offerte dans le SCoT.

1.2 – Accompagner le développement des nouvelles formes de travail

Il est ici proposé d'ajouter la gare d'Argenton-sur-Creuse qui est en réalité la plus proche du territoire (et non pas celle de Châteauroux) ;

1.3 – Permettre le développement de l'artisanat et du commerce au sein des bourgs

On propose d'ajouter un objectif sur le renforcement de l'ambiance de centre-ville sur les bourgs de Neuvy-Saint-Sépulchre et de Cluis, et de favoriser l'accueil de population en centre-ville.

1.4 – Accompagner les évolutions de l'agriculture

Nicolas Thepault propose que l'on ajoute un objectif faisant référence au possible changement de destination des bâtiments agricoles.

1.5 – Développer l'activité touristique en révélant la richesse du patrimoine local

Sur ce dernier point, il est proposé d'ajouter une référence à l'hébergement insolite, et de « maintenir les éléments marquants de l'activité touristique ». Cela renvoie par exemple au maintien des bases de loisirs ...

S'agissant de l'objectif n°2 « Offrir un cadre de vie de qualité », il est proposé de le décliner de la manière suivante :

2.1 – Proposer une offre foncière et immobilière adaptée

Cet objectif se déclinant de la manière suivante :

- Prioriser la mobilisation du potentiel de logement dans l'existant

Sur ce premier point, il est proposé de plutôt inscrire un objectif en matière de rythme de production, à savoir 35 logements par an. Il est également proposé de ne pas tenir compte des logements réalisables dans les bâtiments agricoles faisant l'objet d'un changement de destination. Cet outil de changement de destination est davantage un outil de valorisation du patrimoine bâti, et ne peut pas être estimé dans le cadre de la production de logements. Il est également proposé aux élus d'inscrire un objectif de répartition de cette production de logements entre les communes pôles (Neuvy-Saint-Sépulchre, Cluis et Mers-sur-Indre) et les « petites » communes. En se basant sur les objectifs de Scot, on propose d'établir cet équilibre à 55 % pour les pôles et 45 % pour les autres communes.

Il est également proposé de créer une orientation du type : « Définir une politique foncière afin d'anticiper les besoins futurs en habitat ».

- Permettre des extensions maîtrisées de l'urbanisation

Ici l'objectif affiché est de répondre à l'objectif du Scot en matière de densité moyenne des futurs logements. Le président propose d'inscrire un objectif de solidarité territoriale entre les communes. Cela permettra à toutes les communes d'avoir une zone de développement.

2.2 – Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire

Ici, les élus souhaitent que l'on renforce la question de la préservation du bocage. Il s'agit en effet d'un marqueur fort de l'identité qui avait largement fait consensus dans la définition du projet de territoire porté par les élus communautaires. Il s'agit également d'intégrer la gestion des coupures vertes et des silhouettes urbaines. Les élus échangent sur l'opportunité de réaliser une OAP trame verte et bleue. La décision sur la traduction est néanmoins renvoyée à plus tard.

S'agissant de l'objectif n°3 « Adapter le territoire aux évolutions futures », il est proposé de le décliner de la manière suivante :

3.1 – Accompagner la transition écologique

Ici, deux sous-objectifs :

- Prendre en compte l'identité écologique du territoire, où il est proposé de privilégier les espèces adaptées dans les futurs aménagements d'espaces publics
- Prendre en compte la gestion des risques naturels et technologiques

3.2 – Atténuer les effets des changements climatiques

Ici encore deux sous-objectifs :

- Développer les énergies renouvelables adaptés au territoire

Sur ce premier point, on propose de limiter les projets de développement éolien aux projets en cours. Sur le développement du photovoltaïque, les élus souhaitent permettre son développement uniquement sur les espaces non exploitables par l'agriculture. Il est proposé de s'appuyer sur la rédaction du SCOT en la matière. Pour la méthanisation, les élus demandent à ce que cela ne se développe pas en concurrence avec la production agricole, sans entrer en concurrence avec les productions alimentaires. Enfin, il est demandé d'ajouter un objectif sur le développement de la filière bois énergie.

- Promouvoir les nouvelles formes de mobilité.

Pas de remarques sur ce dernier point.

3.3 – Adapter le territoire aux changements climatiques

Sur ce dernier objectif, il est demandé d'ajouter de préserver les haies antiérosives.

La réunion se termine par un rapide coup d'œil sur les prochaines étapes du Plui. Le chargé d'études poursuit ses visites de terrain, et proposera dans les prochaines semaines une première version du zonage avec notamment la préfiguration des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU). Quant au débat sur les grandes orientations du PADD, il est proposé d'attendre encore quelques mois avant de l'organiser. Une concertation avec les Personnes publiques associées (PPA) serait également à prévoir.
