





<b>Chambre d'agriculture</b> , 24 rue des Ingrains, BP 307, 36006 Châteauroux cedex, tél. : 02 54 61 61 61	Romain METOIS accueil@indre.chambagri.cedex accueildirection@indre.chambagri.cedex		X
<b>Chambre de métiers</b> , 31 rue R. Mallet-Stevens, 36000 Châteauroux tél. : 02 54 08 80 00	contacts@cm-indre.fr		X
<b>Centre régional de la propriété forestière</b> , 43, rue du Bœuf Saint Patern, 45000 Orléans tél. : 02 38 53 07 91	ifc@crpf.fr		X
<b>Syndicat mixte de La Châtre en Berry</b> , 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72	paysdelachatreberry@wanadoo.fr		X
<b>SCOT La Châtre en Berry</b> 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72	Nicolas Thepault scot.paysdelachatreberry@wanado.fr		X
<b>SCOT du Pays Castelroussin-Val de l'Indre</b> 47, route d'Issoudun, 36130 Déols, tél. : 02 54 07 74 59	accueil@payscastelroussin.com		X
<b>SCOT d'Éguzon Argenton Vallée de la Creuse</b> , 8 rue du Gaz, 36200Argenton-sur-Creuse, tél. : 02 54 01 09 00	info@cc-valleedelacreuse.fr		X
<b>Communauté de communes de la Châtre et Sainte-Sévère</b> Place du Général de Gaulle, 36400 La Châtre	s.administratif@cc-lachatre-stesevere.fr		X
<b>Communauté de communes de la Marche Berrichonne</b> Maison des Services, 8 rue Jean-Marie-Messant, 36140 Aigurande	contact@ccmarcheberrichonne.fr		X
<b>Communauté de communes d'Éguzon – Argenton – Vallée de la Creuse</b> , 8 rue du Gaz, 36200 Argenton-sur-Creuse	info@cc-valleedelacreuse.fr		X
<b>Communauté d'agglomération « Châteauroux Métropole »</b> Hôtel de ville, CS 80509, 36012 Châteauroux cedex	servicestechiques@cc-fercher.fr		X
<b>Équipe d'études</b> <b>Mandataire</b> : Gilson & Associés, Sas, urbanisme et paysage, 4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres	M. Hansse <a href="mailto:contact@gilsonpaysage.com">contact@gilsonpaysage.com</a> M. Pichon <a href="mailto:mathieu.pichon@gilsonpaysage.com">mathieu.pichon@gilsonpaysage.com</a>	P	X X
<b>Écogée, environnement</b> 5, rue du Général-de-Gaulle, 45130 Meung-sur-Loire Tél 02 38 46 51 00	info@ecogee.fr		X

## Procédure

Tableau de suivi de la procédure	Date	Observations
Prescription	1 <sup>er</sup> juin 2017	
Réunions PPA	26 janvier 2021	1 <sup>er</sup> 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	<b>Indiquer date</b>	
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 <sup>ère</sup> réunion publique de présentation de la démarche
	24 mars 2022	2 <sup>nd</sup> réunion publique de présentation du PADD
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	24 janvier 2023	
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 :

Réunion d'échanges avec la DDT

## Introduction :

Les chargés de mission et d'études remercient vivement les représentants de la DDT pour leur présence. Il s'agit en effet d'un point d'étape informel mais tout à fait important pour d'une part reprendre contact après la dernière réunion des personnes publiques associées, et pour d'autre part s'accorder sur les attendus de l'État en matière de traduction réglementaire du PLUi.

Le chargé d'études expose la teneur des échanges avec les élus sur les derniers mois. Il y a eu un moment assez important de calage sur les équilibres territoriaux en matière de potentiel constructible. Ce temps de calage est la conséquence d'une réflexion initiale issue des communes. C'est une méthode qui se veut pragmatique mais qui peut nécessiter quelques ajustements au gré des échanges entre élus communautaires. L'État comprend bien cette problématique et souhaite dorénavant être davantage associé au fur et à mesure des réflexions. L'idée étant de ne pas attendre les réunions « officielles » pour se caler ensemble. Il est également prévu de proposer ce même format d'échanges informels avec les services de l'union départementale de l'architecture et du patrimoine (s'agissant de l'opportunité de mise en place de PDA), et ceux de la chambre d'agriculture.

À première vue, les zonages provisoires ne semblent pas soulever de grosses inquiétudes de la part des services de l'État. Il faudra cependant attendre une analyse plus fine pour lever tous risques de blocage à l'avenir. Il est convenu que la Communauté de communes transmette les futurs zonages (intégrant la traduction de la TVB), après validation des élus, à la DDT pour échanger sur une base plus avancée.

## Détail sur les attentes en matière de zonage :

De manière plus précise, les services de l'État souhaiteraient savoir comment ont été arbitrés les choix des zones constructibles, et plus précisément le maintien ou non de hameaux constructibles. Le chargé d'études précise que cet arbitrage s'est fait au travers d'une analyse SIG révélant la taille et le nombre de logements des différents hameaux. Un seuil a été fixé en termes de nombre de logements. Il s'agissait de proposer une première base de discussion, et il existe dans les zonages actuels quelques exceptions. L'État comprend bien cela, mais

souhaiterait avoir des éléments plus précis sur la méthode. Dans tous les cas, il est rappelé qu'il faudra apporter ces éléments de justifications dans le rapport de présentation.

Dans le même ordre d'idée, il est rappelé que les choix en matière de zonage doivent nécessairement s'appuyer sur une étude du potentiel de densification. Cette dernière n'est pour le moment pas formalisée. Pour autant, les chargés de mission et d'études confirment que l'exercice a été fait notamment quant au potentiel de dents creuses, de logements vacants et de changements de destination. Sur ce dernier point, le chargé d'études interroge la DDT sur la forme de prise en compte du potentiel en changements de destination. Plus précisément, faut-il impérativement repérer sur le plan de zonage l'ensemble de ces bâtiments ? Il s'agit pour le bureau d'études de trouver un moyen pour éviter un repérage qui se voudrait exhaustif, mais qui dans la réalité ne pourra pas l'être (et nécessitera très certainement des ajustements du PLUi assez rapidement). Les services de l'État vont se pencher sur la question, et propose au bureau d'études de leur transmettre une proposition de règles génériques à inscrire au règlement écrit.

On évoque aussi la possibilité d'inscrire des zones 2AU, qui permettent d'introduire des éléments de programmation dans le temps (à l'instar des OAP). Ce sont des possibilités qui sont effectivement offertes par le code de l'urbanisme et que l'État peut accepter, étant rappelé que le PLUi se cale sur la temporalité du SCOT à savoir 20 ans.

Toujours en matière de zonage, le chargé d'études interroge les services de l'État sur d'éventuelles doctrines quant à l'établissement des enveloppes urbaines. Il semble qu'il n'y ait rien de formalisé dans l'Indre. Pour autant, on peut partir d'une première enveloppe avec une distance maximale de 30 m entre deux habitations. Il s'agit bien d'une première approche qui doit ensuite être éprouvée par la réalité du terrain.

On évoque ensuite le travail sur les zones agricoles et naturelles. Le chargé d'études précise que ce travail est en cours. Une première approche a été proposée en inscrivant l'ensemble des parcelles repérées à la PAC en zone agricole. Cette première approche est actuellement complétée par la déclinaison de la TVB sur le zonage. Les élus seront destinataires de ces nouveaux zonages d'ici le mois de juin.

## **Détail sur le travail des orientations d'aménagement et de programmation :**

Outre les échanges sur le zonage, on aborde également le travail sur les OAP. Dans un premier temps, les élus ont échangé sur les OAP sectoriels (en densification et en extension). Il est rappelé que ces OAP ont une portée programmatique depuis la loi climat et résilience, et qu'elles devront intégrer des dispositions en faveur des continuités écologiques. Le bureau d'études propose d'ailleurs de coupler ces dispositions par secteur à une OAP thématique sur la prise en compte de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire communautaire. Ce travail sur les OAP thématiques est programmé pour l'automne prochain.

Il est également prévu de réaliser des OAP thématiques sur les enjeux paysagers et de mise en valeur et de protection du bocage. La préservation des haies passera *a minima* par un repérage sur le plan de zonage. Le bureau d'études prône quant à lui la mise en place d'une commission chargée d'instruire les demandes d'arrachage. L'idée étant de remettre du bon sens dans les décisions, et d'instaurer un dialogue entre les différentes parties prenantes (agriculteurs, associations environnementales, élus ...). L'OAP bocage aura pour principal intérêt de proposer des principes de compensation qui seront une base de réflexion pour la commission d'arbitrage.

## **Point sur le PADD débattu en janvier :**

Il est rappelé que les communes doivent être sollicitées pour débattre sur le projet de PADD. Cette sollicitation doit être faite au moins 2 mois avant l'examen du projet de PLU pour arrêt en conseil communautaire.

Les services de l'État font aussi remarquer que le PADD actuel exclu le potentiel de changements de destination du calcul de logements global. Même si l'on peut accepter un taux de rétention assez fort, il faudra le réintégrer dans les calculs. Il en va de même pour les objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace. Il faudra être plus précis que ce qui est actuellement proposé dans le PADD. Il est d'ailleurs envisagé de procéder à un dernier débat de ce PADD pour intégrer ce détail.

On évoque enfin les principes d'aménagement relatifs au déploiement des énergies renouvelables. Sur l'éolien, la formulation actuelle ne permet pas de figer les projets en cours. De plus, il s'agira de justifier de manière assez forte le refus de nouveau projet dans le cadre de la dernière loi d'accélération des projets d'énergies renouvelables.

## Point de détail divers :

**Les services de l'État rappellent l'obligation d'abroger les cartes communales en parallèle de l'approbation du PLUi.**

Quid de l'évaluation environnementale ; le bureau d'études l'a d'ores-et-déjà intégrée et elle sera formalisée par le bureau d'études ECOGEE (membre de groupement).

Ne pas oublier de saisir la CDPENAF à l'arrêt du PLUi.

**La DDT souhaiterait vivement que l'on communique les documents au format numérique et, s'agissant des plans de zonage, au format SIG (format CNIG).**

Le chargé d'études conclue en exposant le planning de travail d'ici à un arrêt fin d'année 2023 ou début 2024. Une réunion des personnes publiques associées sera organisée courant de l'automne et les documents de travail seront transmis un mois avant.

## À faire par le chargé d'études

Transmettre les éléments suivants aux services de l'État :

- Justification choix hameaux
- Études de densification
- Proposition règle changement de destination
- Les zonages actualisés avec les zones A et N

\*\*\*\*\*