

**Réunion des Personnes Publiques Associées**  
**Dans le cadre de la procédure d'élaboration du**  
**PLUi du Val de Bouzanne**

*A Neuvy Saint-Sépulchre, le 28 novembre 2023*

---

**Etat des présences :**

**Communauté de communes du Val de Bouzanne**

- Monsieur Christian ROBERT
- Monsieur Arnaud DENORMANDIE
- Madame Barbara NICOLAS
- Monsieur Jean-Louis DEBEURET
- Monsieur Olivier MICHOT
- Madame Magali BOUQUIN
- Monsieur Guy GAUTRON
- Monsieur Hervé DEMOCRATE
- Monsieur Jean-Paul BALLEREAU
- Madame Delphine CHAUVAT
- Monsieur Jean-Marc CHAUVAT
- Monsieur Jean-Luc MATHEY
- Monsieur David DORANGEON
- Monsieur Mathieu LABRUNE
- Monsieur Jean-Marc LAFONT
- Monsieur Didier FLEURY
- Monsieur Jean Pierre DALOT
- Madame Chantal HIBERT
- 

**Agents administratifs :**

- Madame Janna ALLOUCHE – Chargée de mission PLUi
- Madame Lucette MENEURET – Secrétaire de la CdC du Val de Bouzanne
- Madame Aurore PAUZET – Chef de projet Petites Villes de Demain Neuvy Saint-Sépulchre

**Personnes Publiques Associées :**

- Monsieur Dominique YVERNAULT – Elu référent au SCoT du Pays de La Châtre en Berry

- Monsieur Alain GOURINAT – Vice – Président de la Communauté de communes Argenton – Eguzon Vallée de la Creuse
- Monsieur Nicolas MOREAU – Direction des routes départementales
- Monsieur Emmanuel GERBAUD – UDAP
- Monsieur Romain METOIS – Chambre d'Agriculture de l'Indre
- Monsieur Luis LERMOYER – DDT de l'Indre

## **Objet de la réunion :**

Présentation des livrables du PLUi du Val de Bouzanne en phase de projet aux Personnes Publiques Associées.

### **1. Introduction :**

Monsieur Christian Robert introduit la réunion en informant tous les participants de l'absence exceptionnelle du bureau d'études pour cette RPPA. Il précise à l'ensemble des participants que les échanges seront intégralement transmis au Bureau d'études qui reviendra au besoin vers chaque PPA.

Après avoir introduit la séance par un tour de table des participants, Monsieur Le Président donne l'ordre du jour ; recueillir l'ensemble des remarques des Personnes Publiques Associées afin de les associer dès à présent à l'évolution des différents livrables du document d'urbanisme.

### **2. Les observations des PPA :**

Les PPA ont exprimés leurs observations auprès des élus de la Communauté de communes du Val de Bouzanne. Lorsque cela était nécessaire, un appel téléphonique avec le bureau d'études a eu lieu et a permis de lever quelques incertitudes.

#### **– Monsieur Luis LERMOYER – DDT de l'Indre :**

Il manque une carte de visualisation de l'enveloppe urbaine de 25m autour des bâtis. Certains zonages ont posé question car certains hameaux sont composés de constructions distantes de plus de 25m. Beaucoup de hameaux sont présents dans chaque commune. La DDT souhaite comprendre pourquoi certains hameaux sont en zone Urbaine contre d'autres en zone A ou N avec des caractéristiques semblables.

Un travail est encore nécessaire sur les zones Agricoles et Naturelles où il faut rester vigilant.

La DDT propose d'organiser une réunion avec chaque commune, le bureau d'études et la CDC pour travailler plus spécifiquement sur le territoire concerné et être au cœur des réflexions.

Monsieur LERMOYER rappelle l'importance d'étoiler les changements de destination.

Le PADD qui a été débattu en janvier 2023 ne contient pas d'étude de densification, pourtant nécessaire à son approbation. Il faudra inscrire cette étude et redébattre le PADD en Conseil Communautaire ainsi que dans chaque commune avant l'arrêt.

La DDT rappelle que tout ce qui n'est pas construit aujourd'hui ne doit pas être inscrit en zone Urbaine et illustre ses propos avec l'exemple de la commune de Cluis avec ce constat effectué dans le bourg sous la zone Ux.

Le zonage tenant compte du risque inondation peut être directement inclut sur le règlement graphique pour éviter de se reporter au Plan de Prévention des Risques et Inondation pour une meilleure lisibilité.

Monsieur LERMOYER rappelle également l'importance de la chronologie pour l'ouverture à l'urbanisation. Certaines zones classées en U seraient à classer en 1AU.

Un travail sur les zones d'activités économiques est encore à mener puisque à ce jour le nombre d'hectares en extension ne correspond pas aux prescriptions du SCOT. Des différences de données sont présentes entre deux tableaux, ce qui ne permet pas d'effectuer une analyse fiable.

– **Monsieur Romain METOIS – Chambre d'Agriculture :**

Monsieur METOIS demande à rester vigilant dans le règlement (écrit et graphique) notamment dans les zones d'extension d'urbanisation, pour ne pas créer de contraintes au niveau agricole et ne pas laisser de petits bouts de parcelle inexploitable.

A ce jour, le document d'urbanisme ne présente pas de zones protégées dans l'idée d'offrir aux exploitations agricoles la possibilité de se développer. Aujourd'hui il n'y a pas de contraintes, et la chambre d'agriculture souhaiterait que ça le reste.

La Chambre d'Agriculture demande à ce que nous gardions des marges de manœuvre sur la Trame Verte et Bleue en déconseillant l'espace boisé classé au profit d'éléments de paysage. Dans cette même optique, il ne faudrait pas interdire les ICPE en zone Agricole ou Naturelle.

Il est nécessaire de rester vigilant sur les formulations inscrites dans la réglementation concernant les haies bocagères. Il serait préférable d'écrire « toute suppression sera soumise à une obligation de plantation » et de ne pas utiliser d'autres termes pour éviter d'éventuelles difficultés. Cette remarque fait naître des échanges sur les responsabilités engagées par l'exploitant et / ou le propriétaire concernant l'arrachage des haies.

Il est nécessaire d'identifier les haies et de les hiérarchiser dans le zonage, sans forcément se fier aux éléments de la PAC, pour ne pas bloquer la procédure d'approbation du PLUi. Le Bureau d'études doit effectuer des propositions pour les haies protégées en organisant ensuite un travail avec les agriculteurs et les propriétaires.

Monsieur METOIS émet quelques recommandations techniques au bureau d'études sur les zones agricoles :

- Ne pas autoriser de forestier
- Augmenter la hauteur maximale des constructions au-delà de 8 mètres
- Reprendre la charte départementale pour la teinte des bâtiments
- Ne pas évoquer l'intégration paysagère des projets de photovoltaïques au risque que cela soit utilisé par les opérateurs pour légitimer leurs projets
- Pour les projets de diversification agricole pour hébergement, il faudrait essayer de les autoriser au règlement et de cibler les projets déjà connus en STECAL, notamment grâce au label « bienvenue à la ferme ».

Le tableau de synthèse du règlement est à ce jour illisible. Monsieur METOIS demande à ce que l'intégralité des informations qui y sont inscrites soient intégrées dans le règlement écrit et que des tableaux plus exploitables y soient ajoutés, avec en synthèse un tableau récapitulatif des destinations.

La Chambre d'Agriculture pourrait participer aux réunions avec chaque commune sous réserve de disponibilités.

– **Monsieur Nicolas MOREAU – Direction Départementale des routes de l'Indre :**

La direction des routes va communiquer les marges de recul nécessaires hors agglomération et dans les lieux-dit au bureau d'études.

Sur les Orientations d'Aménagements Programmées, on ne visualise pas toujours comment elles sont desservies en voiries. Monsieur MOREAU propose de prévoir la desserte par les routes communales pour éviter que les maisons s'implantent à l'alignement des routes départementales (le fond de jardin est au centre). Une voie interne pourrait être créée ou une interdiction de construire des habitations le long de la route départementale pour répondre aux enjeux de sécurité routière.

– **Monsieur Emmanuel GERBAUD – UDAP :**

L'Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine transmettra ses observations la semaine suivante en lecture anticipée des documents d'urbanisme en phase de projet. Toutefois, Monsieur GERBAUD précise qu'un travail est à effectuer prochainement pour identifier les éléments de paysage et de patrimoine bâti (granges à porteau, fontaines, ...).

### **3. Conclusion**

Monsieur le Président remercie l'ensemble des participants pour avoir répondu présent à cette rencontre. Il clôture la réunion en rappelant la nécessité d'organiser les visites des PPA sur les communes très prochainement.