

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Annexe 01

BILAN DE LA CONCERTATION

Élaboration du PLUi prescrite le 23 mai 2017

Projet de PLUi arrêté le 16 avril 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 16 avril 2025 tirant le bilan de la concertation réalisée dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal du Val de Bouzanne

La présidente,
Marie-Annick Beaufrère

Date : 7 avril 2025
Phase : Arrêt du projet

N° de pièce : 0

Communauté de communes du Val de Bouzanne,
20 rue Émile Forichon, 36230 NEUVY SAINT SÉPULCHRE

Gilon & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



ATELIERS DE CONCERTATION THÉMATIQUES DANS LE CADRE DU DIAGNOSTIC PARTAGÉ

3 séries d'ateliers thématiques ont été organisées sur les thèmes suivants:

- Tourisme et Culture
- Activité économique
- Agriculture

Une réunion de synthèse a ensuite été organisée pour intégrer les enjeux en découlant dans le PLUi. Ces enjeux sont résumés ci-dessous.

Tourisme et culture.

Le Val de Bouzanne a une identité à valoriser. En effet, le territoire est une porte d'entrée dans la Vallée Noire de George Sand et la vallée des peintres.

Quelques châteaux (Cluis, Lys-saint-Georges, Malicorne...) ponctuent le territoire et sont un réel atout à valoriser. Des circuits pourraient être mis en place autour de ces châteaux. La voie Romaine pourrait également être valorisée.

La réhabilitation des voies ferrées en voies vertes, de Châteauroux à la Châtre, serait un moyen de mettre en valeur les monuments et ponts. De plus, le vélo est une grande orientation touristique de la région. En effet, le territoire est déjà bien équipé grâce aux circuits Saint-Jacques à vélo et l'Indre à vélo.

Le plan départemental d'itinéraires de promenades et de randonnées (Pdipr) n'est-il pas suffisant ? Les élus font remarquer que beaucoup de chemins sont devenus privés. Les élus proposent de faire des sentiers à thèmes autour de la guerre de 100 ans, des châteaux... et de proposer sur ces sentiers des hébergements.

La communauté de communes possède de nombreuses ressources. Il serait donc intéressant de trouver une organisation, une cohérence entre toutes afin de les valoriser.

Il existe une inquiétude concernant les éoliennes. Le SCoT doit délimiter des territoires pour implanter des éoliennes et des panneaux photovoltaïques. Le bureau d'étude propose de mettre en place des prescriptions pour éviter de boucher certains cônes de vues. Les élus ajoutent que les normes régissant l'installation d'éoliennes varient beaucoup d'une région à l'autre. Sur le territoire deux zones très restreintes sont éligibles.

Le tourisme est un levier fort de l'économie. Il peut aider à faire vivre les commerces et les centres-bourg.

Activités économiques

Pas assez de main d'œuvre qualifiée, surtout dans le domaine du bâtiment.



IMPORTANT - PLUi

AVIS

COMMUNAUTE de COMMUNES du VAL de BOUZANNE

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

OFFRE d'ENTRETIEN INDIVIDUEL OUVERT aux ARTISANS, COMMERÇANTS, INDUSTRIELS

Le bureau d'études GILSON et Associés, en charge de l'élaboration du PLUi, recevra individuellement et sur rendez-vous les artisans, commerçants, industriels installés sur le territoire de la CDC du VAL de BOUZANNE qui en feront la demande, le lundi 23 septembre 2019 à partir de 10 h, au siège de la CDC (20, rue Emile Forichon – NEUVY-SAINTE-SEPULCHRE). Les personnes intéressées sont invitées à s'inscrire au secrétariat de la CDC par courrier postal ou électronique (plui.bouzanne@orange.fr). Un rendez-vous leur sera proposé.

CDC du VAL de BOUZANNE – 20, rue Emile Forichon – 36 230 NEUVY-SAINT-SEPULCHRE
Tél. : 02 54 31 20 06 ou 02 54 31 34 38 – courriel : plui.bouzanne@orange.fr

Agriculture et valorisations des ressources naturelles

La concertation initiale avec les agriculteurs s'est organisée autour d'une réunion par commune. Tous les exploitants y ont été conviés.

On remarque sur le territoire deux formes d'agriculture : une première forme d'agriculture dont les exploitations ont tendance à grossir comme à Gournay ou Maillet et une seconde dont les exploitations sont de plus petites tailles. La champagne berrichonne a tendance à prendre le pas sur la seconde forme d'agriculture notamment au nord du territoire.

Valoriser les haies en filière bois ou comme atout touristique peut participer à la protection du bocage. La valorisation des déchets d'entretien des haies en bois déchiqueté pour alimenter des chaudières collectives implantées sur la communauté de communes, est une bonne démarche d'après les élus. Cela développe le circuit court local et permet de travailler en bonne intelligence avec tout le monde. Il faut cependant s'assurer que cette démarche reste viable économiquement, même en cas de moindre exploitation des terres agricoles.

Concernant le repérage des haies sur le territoire, il existe des données pour la commune de Mers-sur-Indre. Les agriculteurs ont d'ailleurs été associés à ce repérage. Le bureau d'étude propose d'effectuer un pré-repérage des haies selon trois enjeux : enjeux écologique (biodiversité, trame verte et bleue), enjeux hydraulique (utiliser les haies pour réduire l'érosion des sols) et paysager. Le bureau d'étude propose de créer une commission haies (sur le modèle de la communauté de communes du Cœur du Perche) composée d'agriculteurs, de chasseurs, d'élus, d'habitants... Les élus soulignent le fait que le rôle de la commission doit être clairement défini. Ils demandent également si une telle commission peut interdire l'arrachage des haies. Le bureau d'étude répond que l'article L151-23 donne ce droit. Cet article doit être cité dans le règlement. Les haies repérées seraient soumises à déclaration préalable. La commission pourrait ensuite accorder ou non l'autorisation en fonction des enjeux de la haie pour le territoire. Les élus demandent si en cas de non respect de la déclaration préalable, il est possible d'appliquer une contravention.

Les exploitants soulèvent l'inconvénient suivant : les terres agricoles sont souvent en fermage, les haies appartiennent donc au propriétaire du terrain.

GILSON ET ASSOCIÉS
2 rue des Côtes
28 000 Chartres
02 37 91 08 08
contact@gilsonpaysage.com

CDC du VAL de BOUZANNE
20, rue Émile Forichon
36 230 NEUVY-SAINT-SEPUCHRE
02 54 31 20 06 ou 02 54 31 34 38
plui.bouzanne@orange.fr

Val de Bouzanne

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal du Val de Bouzanne
Diagnostic agricole – questionnaire

Nom
Lieu-dit du siège
Téléphone

Prénom
Commune
Portable

Âge

EARL / GAEC / SCEA / INDIVIDUEL
Nom de la Société
Nombre d'associés
Nombre de salariés sur l'exploitation
Âge des associés (au moins le plus jeune)
successeur connu sur le siège d'exploitation ? OUI NON

Si plus de 55 ans, avez-vous un

SAU de l'exploitation :
Surfaces approx. de cultures : ha
Surfaces approx. en prairies permanentes : ha

PRODUCTIONS

→ Cultures Avez-vous un dispositif de séchage de céréales OUI NON

→ Elevage laitier Nombre de vaches laitières : IC / RSD¹

→ Elevage allaitant Nombre de vaches allaitantes : IC / RSD

→ Elevage hors sol :
 Nombre de porcs : IC / RSD
 Nombre de volailles : IC / RSD
 Nombre de taureaux : IC / RSD

→ Elevage Équins : RSD
Nombre de chevaux présents :

→ Elevage Ovins : RSD
Nombre d'ovins présents :

→ Autres :

Production: Conventionnelle Agriculture Biologique :

Engagement MAE: OUI NON

Manque de surfaces pour l'épandage des effluents: OUI NON

Exploitation mise aux normes: OUI NON

Projet bâtiments: OUI NON

¹ (*) IC : Installation Classée / RSD : Règlement Sanitaire Départemental

L'INFORMATION PERMANENTE

Dans le bulletin d'information de la communauté de communes



Le Plui : planifier aujourd'hui pour répondre aux enjeux de demain

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (Plui) est un document organisant le développement urbain (habitat, zones naturelles, espace agricole, développement économique, etc.) pour les années à venir.

Le Plui organise le territoire à l'aide de cartes, de schémas, de règlements qui résument et précisent la stratégie de la collectivité. Lorsqu'il sera terminé, il se substituera aux documents communaux en vigueur.

Quel territoire pour les générations à venir ?

Le Plui est l'occasion de réfléchir à cette question majeure. En plus des études techniques et prospectives, différentes formes de participation directe des habitants contribuent à répondre à LA question : comment vous habitants voyez-vous votre territoire dans 15 ans ? Réunions publiques, ateliers, réunion de secteurs seront l'occasion pour tous de s'exprimer et pour chacun d'apporter sa pierre à l'édifice.

Plus largement, quel avenir pour le Berry ?

Le Plui, c'est aussi l'occasion de s'interroger sur l'avenir d'une identité territoriale forte, celle du Berry. À l'examen de phénomènes actuellement à l'œuvre, une partie de cette identité risque pourraient disparaître ...

Le territoire doit-il devenir une banlieue dortoir pour des citadins en mal de nature , ou a-t-il encore vocation à accueillir un développement économique ? Peut-on laisser peu à peu disparaître l'activité agricole typique des paysages berrichons, ou faut-il tenter de sanctuariser ces espaces ? Faut-il laisser les centres-bourgs se dépeupler au profit des lotissements en périphérie ? Autant de questions qui seront au cœur des discussions lors des réunions de travail sur ce Plui ...

In fine, un document cadre pour le développement du territoire

Une fois élaboré, le Plui définira les principes d'aménagement sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes. Outre la localisation des zones urbanisables, il regroupera l'ensemble des règles d'urbanisme qui devront être respectées. Il pourra également repérer les éléments du patrimoine participant à l'identité locale, ainsi que les secteurs naturels à préserver et à mettre en valeur. Le plan local d'urbanisme intercommunal sera un véritable document cadre pour les dix à quinze prochaines années.

Dans la presse locale

Présentation du PLUi du Val de Bouzanne

Publié le 08/11/2019 à 04:55 | Mis à jour le 08/11/2019 à 06:25

f x r in e-mail MERS-SUR-INDRE



Une réunion qui a suscité un débat sur les critères des répartitions intercommunales.
© Photo NR

Vingt-cinq personnes étaient présentes à la salle des fêtes de Mers-sur-Indre, mardi soir, afin de se tenir informées sur l'avancée des travaux réalisés par les deux techniciens de l'agence Chartaine Gilson et associés, missionnée pour l'élaboration du Plan local d'urbanisation intercommunal (PLUi) par la Communauté de communes (CDC) du Val de Bouzanne. Les nombreux élus communaux ont rapidement orienté le débat concernant la densité de leur population respective, justifiant les besoins en services de proximité et en équipements : artisanat, commerce, santé, sports et culture. Trois communes regroupant des densités de populations plus importantes, comme Neuvy-Saint-Sépulchre, Cluis et Mers-sur-Indre, sont, avec les communes environnantes qu'elles rattachent, des zones à privilégier pour la mise en place d'un maillage conforme au Schéma cohérence territoriale (Scot), qui donne les directives à l'élaboration des PLUi.

A l'image de l'ensemble de la région, l'intercommunalité du Val de Bouzanne subit un manque récurrent d'activités. Cependant, il en ressort, contre toute attente, que sa dotation en équipements et en services demeure importante. Sa population anime plus de cent cinquante associations. La prochaine consultation publique intéressera le monde agricole qui demeure l'une des principales activités de cette région.

CONCERTATION AVEC LES AGRICULTEURS ET IN- DRE-NATURE SUR LE SUJET DES HAIES

La préservation du bocage est toujours un sujet sensible, dans le Val de Bouzanne comme partout.

Ainsi nous avons proposé à Indre-Nature et aux agriculteurs de pouvoir participer à la traduction de l'objectif de préservation du bocage dans le PLUI.

Pour ce faire, dans un premier temps, nous avons proposé aux élus 3 scénarios d'intégration de la trame verte et bleue dans le PLUI.

Nous avons ensuite consulté Indre-Nature et les agriculteurs sur la base :

- du scénario retenu par les élus en matière de préservation du bocage, en l'occurrence le scénario 2;
- d'un travail d'analyse de la densité du bocage et du parcellaire;
- de la localisation de l'ensemble du linéaire de haies du territoire.

Ce travail de localisation et d'analyse du bocage a été formalisé sur le système d'information géographique puis sur une carte grand format.

Sur cette base, nous avons échangé avec Indre-Nature qui globalement partageait le point de vue mais demandé de renforcer:

- la prise en compte de la fonctionnalité des haies (haies hautes, haies basses);
- une préservation renforcée des haies dans les secteurs de forte densité bocagère au contraire de ce que proposaient les chargés d'étude.

Nous avons également échangé avec les agriculteurs lors de 3 ateliers, un atelier par groupe de commune.

Lors de ces réunions de concertation avec les agriculteurs, les cartes de prérepérage ont été présentées puis il a été rappelé qu'elles étaient à disposition dans chaque mairie pour venir les ajuster, les corriger, les compléter...

Ces échanges ont été riches. A chaque réunion il en est ressorti :

- que les exploitants sont conscients de l'importance du bocage;
- qu'ils sont toutefois inquiets des conséquences du repérage, notamment des conséquences administratives;
- qu'ils rappellent qu'une partie de ces haies est déjà préservée par l'intermédiaire de la politique agricole commune;
- que certaines parcelles agricoles sont trop petites et qu'elles pourraient utilement être regroupées sans compromettre les trames vertes et bleues, à condition de maintenir des mailles parcellaires d'une superficie maximum compatible avec le rôle à jouer par le bocage en matière de biodiversité;

- qu'ils connaissent les filières de valorisation de la haies (SCIC bois énergie) mais qu'ils doutent de l'équilibre économique de cette valorisation, pour la plupart. D'autres adhérents de la SCIC rappelant que certes cela ne fait pas gagner d'argent mais permet de couvrir les frais;
- que le bocage résulte de la main de l'homme, qu'il nécessite un entre-



- tien et des interventions parfois lourdes comme le recépage à blanc;
- que la commission haies soit représentative de l'ensemble des acteurs ce qui implique une représentation forte des exploitants agricoles qui sont les principaux concernés en matière de travaux sur les haies;
 - que dans l'idéal, il faudrait pouvoir traiter les demandes au cas par cas.

En conséquence, les chargés d'étude et les élus ont proposé :

- de ne surtout pas contraindre l'entretien, y compris le recépage à blanc s'il permet la reprise de la haie;
- indépendamment du PLU et suite à son approbation, de constituer une commission haies qui sera chargée de formuler un avis sur les demandes d'arrachage de haies ou de coupe à blanc ne permettant pas la repousse, cette commission restant aux yeux des chargés d'étude, la seule solution pour pouvoir descendre à l'échelle du cas par cas;
- que compte tenu du caractère du bocage du Boichault-sud, l'arrachage d'un linéaire inférieur à 50 m a peu de conséquence et qu'il ne sera pas soumis à autorisation (dans le cadre du PLU, d'autre réglementations pouvant l'imposer);
- de repérer l'ensemble des haies en les classant en deux catégories :
 - les haies stratégiques pour lesquelles l'arrachage de plus de 50m linéaire sera soumis à l'avis de la commission et nécessitera des compensations quantitatives, qualitatives et fonctionnelles;
 - les autres haies qui ne seront soumises qu'à l'avis de la commission.
(Les chargés d'étude rappelant que l'avis de cette commission ne sera que consultatif).

LES RÉUNIONS PUBLIQUES

Préambule général

Lors des réunions publiques, il a toujours été rappelé :

- que seul l'intérêt général pouvait conduire les débats. En effet le PLUI ne peut être la somme des intérêts particuliers;
- L'intérêt particulier ne peut s'exprimer que dans le cadre de l'enquête publique

Ces réunions ont notamment permis :

- de rappeler le déroulé de la procédure
- de rappeler les étapes importantes à venir
- de valoriser la participation du public à la construction de ce projet
- de rappeler à chaque fois en fonction de l'avancement, les enjeux mis en lumière par le diagnostic, les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en découlant et leur traduction dans les orientations d'aménagement, les zonage, le règlement.

La réunion publique de présentation du diagnostic

Elle a permis de présenter :

- la procédure d'élaboration du PLUI
- les points de vigilance

et d'échanger sur les conclusions du diagnostic :

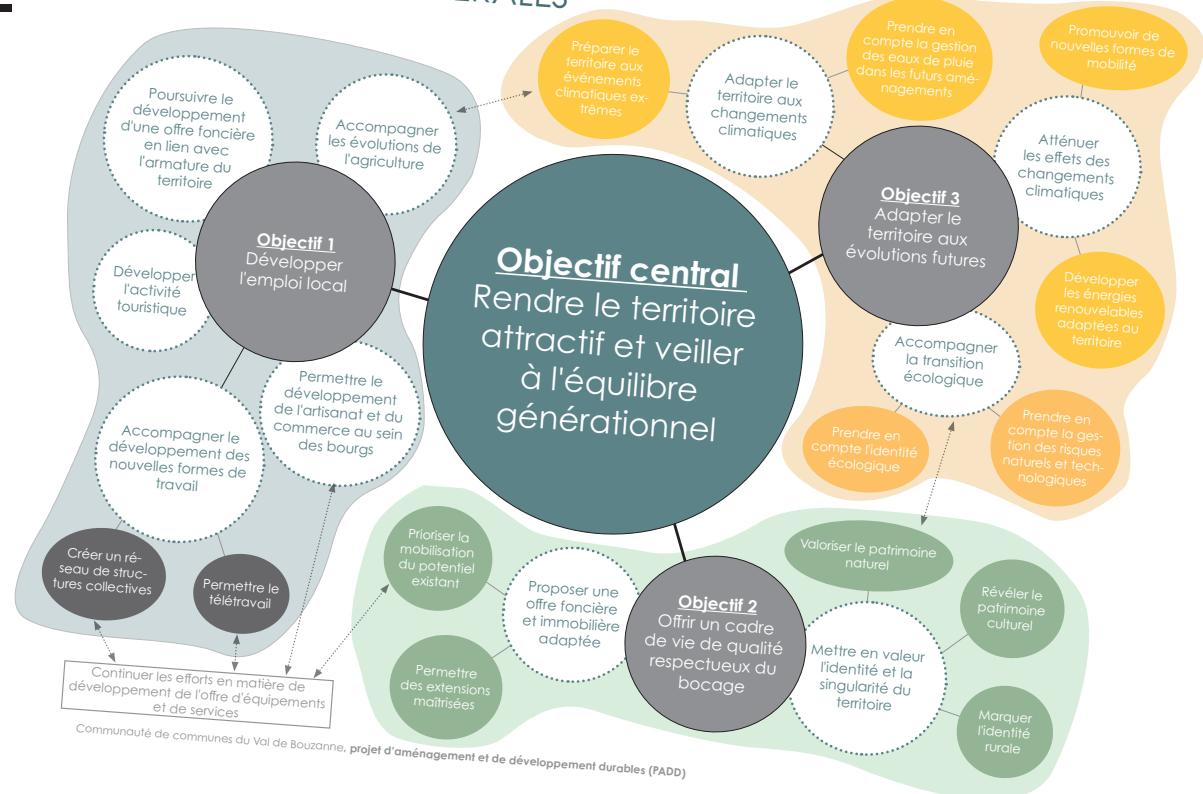
- les enjeux poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLUI;
- les modalités de concertation prévues pour permettre aux habitants de participer à l'élaboration du PLUI.

La réunion publique de présentation du projet d'aménagement et de développement durables

Elle a permis de :

- rappeler les conclusions du diagnostic;
- rappeler les enjeux poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLUI;
- présenter les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES



4 réunions publiques avant arrêt du projet

Avant l'arrêt du projet, 4 réunions ont été organisées pour présenter la traduction du projet d'aménagement et de développement durables dans les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, le zonage.

Une réunion pour chaque groupe de secteur, Cluis (17 décembre 2024, environ 15 participants), Neuvy-Saint-Sépulchre (22 janvier 2025, environ 20 participants), Mers-sur-Indre (environ 50 participants, 22 janvier 2025) et une réunion publique générale (environ 10 participants, 11 mars 2025).

En plus des éléments précisés à chaque réunion publique, voir «Préambule général», page 11, elles ont permis de rappeler que les documents de travail sont disponibles à la communauté de communes.

Les échanges lors de ces réunions ont notamment fait ressortir les éléments suivants.

Le PADD qui ne mettait pas suffisamment l'accent sur le développement de l'emploi. Les chargés d'études et les élus ont rappelé que c'était une priorité du PLUI, toutefois, ce développement est contraint par les nécessaires objectifs de réduction de la consommation d'espace et que, par rapport à la décennie passée, les attentes des citoyens ont évolué. Maintenant pour attirer les habitants, l'emploi ne suffit plus, il faut également développer les services en priorité et c'est également un objectif majeur des élus au travers du PLUI.

Les questions suivantes ont également émergées :

Sera-t-il possible de construire des maisons écologiques ? Sera-t-il possible de peindre des toits en blanc pour lutter contre les surchauffes estivales (effet albedo) ? Le chargé d'étude a rappelé que dans tous les cas, le code de l'urbanisme permet de s'affranchir de nombreuses dispositions du PLUI pour permettre ces projets écologiques. Toutefois le territoire fait l'objet d'enjeux patrimoniaux et paysagers forts qui ne permettent pas de peindre des toitures en blanc. De plus, le chargé d'étude rappelle que, PLUI ou pas, nombreux sont les périmètres de protection des monuments historiques dans lesquels il est très peu probable, voire exclu, que l'architecte des bâtiments autorise ces couleurs en toiture.

Dans les secteurs traditionnels, le maintien de la qualité du bâti et des

formes urbaines ne va-t-il pas limiter les possibilités de construire des bâtiments consommant pas ou peu d'énergie, notamment par des règles d'implantations l'empêchant ? Les chargés d'études avaient rappelé qu'en général, les caractéristiques urbaines traditionnelles sont très favorables aux économies d'énergie, en effet, elles ont été définies empiriquement au fur et à mesure des époques, époques à laquelle il était peu aisés de se chauffer, ce qui impliquait de fait une implantation et des volumes permettant de valoriser les moindres calories.

Ne peut-on pas imposer des matériaux de constructions naturelles et traditionnels ? Le PLUI ne peut imposer des matériaux, il ne peut prescrire que des aspects.

Serait-il possible d'installer un container pour le transformer en logement ? S'il respecte les prescriptions du PLUI, pourquoi pas, mais il n'aura plus l'aspect d'un container...

Beaucoup de haies sont arrachées, comment le PLUI peut limiter ce phénomène ? Le PLUI a repéré les haies, notamment les haies stratégiques du point de vue paysager, hydraulique et des trames vertes et bleues.

Sera-t-il possible de transformer une ancienne grange à porteau en logement par exemple ? Oui, si elle cette grange est dans une zone urbaine, ou, si elle est en zone agricole ou naturelle et qu'elle est repérée comme pouvant changer de destination. A ce propos, le chargé d'étude rappelle l'importance pour les propriétaires d'aller à l'enquête publique pour faire part de leurs éventuelles demandes de changements de destination et plus généralement de leurs projets.

L'EXPOSITION PUBLIQUE

Préalablement à l'arrêt du projet, une exposition a été organisée pour permettre aux habitants de prendre connaissance d'une synthèse du PLUI pour comprendre le projet et la façon dont il a été traduit.



Le Val de Bouzanne élabore son Plan Local d'Urbanisme intercommunal

QU'EST CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (ou PLUi) est un document de planification urbaine, c'est-à-dire d'organisation du territoire de la communauté de communes sur la dizaine voire quinzaine d'années à venir. Il fixe les règles d'occupation du sol et réglemente, notamment, l'obtention des permis de construire.

Pour atteindre ces objectifs, le PLUi est composé de plusieurs pièces :

UN RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il expose l'état actuel de l'intercommunalité et son évolution sur plusieurs thématiques (habitat, emploi, commerce, transport, environnement, loisirs, patrimoine, etc.). Une fois le portrait du territoire dressé, il permet de fixer le cap du projet du Val de Bouzanne.

UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Véritable projet de territoire, il fixe les orientations générales de l'intercommunalité pour les 15 prochaines années. Ces orientations sont fixées grâce aux enjeux mis en lumière par le diagnostic de territoire.

DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Le **règlement** édicte les contraintes que doivent respecter toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol. Le **zonage** retranscrit graphiquement les dispositions réglementaires. Les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restauration particulière.

POURQUOI FAIRE LE PLUI ? LES OBJECTIFS SONT...

- Prendre en compte l'évolution du contexte législatif actuel ;
- Définir des règles d'aménagement et d'équipement équilibrées, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Favoriser l'accueil d'une population nouvelle pour faire face au vieillissement démographique par le maintien et le développement des services ;
- Élaborer un plan d'action visant à soutenir et à développer l'économie locale et notamment des centre-bourgs (industrie, artisanat, commerce et services, tourisme et culture) ;
- Contribuer à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, au développement des énergies renouvelables et des modes de déplacements alternatifs ;
- Préserver et protéger les qualités environnementales du territoire en permettant de sauvegarder la qualité des sols, de l'eau et de la biodiversité.
- Maintenir et valoriser les espaces indispensables à l'activité agricole tout en prenant compte les besoins éventuels des exploitations en matière de diversification.

Un registre destiné aux observations du public

Ateliers thématiques avec les habitants et les acteurs locaux

Des réunions publiques

Des informations sur le site de la communauté de communes (CdC) et dans la presse locale

Une exposition au siège de la communauté de communes

UN PLUI PARTAGÉ



Les grands enjeux de ce PLUi

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet de la commune !

ORIENTATIONS GÉNÉRALES :

Objectif central
Rendre le territoire attractif et veiller à l'équilibre générationnel

- Objectif 1** Développer l'emploi local
 - Poursuivre le développement d'une offre foncière en adéquation avec l'attractivité du territoire
 - Accompagner les évolutions de l'agriculture
 - Accompagner le développement de nouvelles formes de travail
 - Permettre le développement de l'artisanat et du commerce au sein des bourgs
 - Créer un réseau de structures associatives
 - Continuer les efforts en matière de développement de l'offre d'équipements et de services
- Objectif 2** Offrir un cadre de vie de qualité respectueux du bocage
 - Privilier la mobilisation des acteurs locaux existant
 - Proposer une offre foncière et immobilière adaptée
 - Permettre des extensions motivées
- Objectif 3** Adapter le territoire aux évolutions futures
 - Préparer le territoire aux évolutions climatiques et humaines
 - AdAPTER le territoire aux changements climatiques
 - Prévoir en compte la gestion des eaux de pluie dans les bassins versants réguliers
 - Prévoir en compte les évolutions démographiques
 - Prévoir en compte le gas flot des risques naturels et technologiques
 - Prévoir en compte le patrimoine naturel
 - Valoriser le patrimoine naturel
 - Relever le patrimoine culturel
 - Maintenir l'attractivité rurale

SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE DU PADD :

5973 habitants en 2021
 Scénario du PLUi +0,8%/an
 Projection 2040 : 6949 habitants en 2040 (+976 hab.)

Projection de l'évolution démographique

Année	Population
1965	7055
1970	7055
1975	6452
1980	6182
1985	5973
1990	5855
1995	5855
2000	5973
2005	6054
2010	6057
2015	6173
2020	6300
2025	6450
2030	6600
2035	6750
2040	6949

PLUi

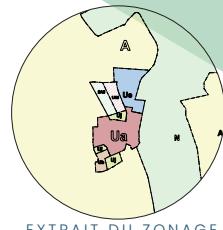
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Val de Bouzanne
Indre en Berry**

La traduction réglementaire

LES ORIENTATIONS DU PADD SONT TRADUITES RÉGLEMENTAIREMENT PAR :

LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET LE ZONAGE SOUS L'ANGLE DE LA CONFORMITÉ

Le **zonage** traduit graphiquement et réglementairement les objectifs du PADD. Le territoire est divisé en plusieurs zones mentionnées dans le règlement et traduites sous forme d'un document graphique dont la représentation simplifiée figure ci-contre.



EXTRAIT DU ZONAGE
VERSION PROVISOIRE

EXTRAIT D'UNE OAP
VERSION PROVISOIRE

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
SOUS L'ANGLE DE LA COMPATIBILITÉ

Les **orientations d'aménagement et de programmation** visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné (OAP sectoriel) ou sur une thématique précise (OAP thématique), quelle qu'en soit l'échelle (ilot, quartier, commune, etc.).



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

- 16 AVRIL 2025 : ARRÊT DU PROJET
- JUSQU'À JUILLET 2025 : AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
- SEPTEMBRE 2025 : ENQUÊTE PUBLIQUE
- FIN 2025 - DÉBUT 2026 : APPROBATION DU PLU

gérion 5 associés

PLUi

Le futur zonage du PLUi

LA LÉGENDE DU ZONAGE :

Code	Définition
U	Zone urbaine
Up	Zone périurbaine
Upz	Zone d'extension urbaine
Upz	Zone d'extension d'équipements
Upz	Zone d'extension de portes
Uz	Zone à urbaniser
Uz	Zone d'aménagement et d'exploitation
Uz	Zone d'aménagement et d'exploitation à caractère résidentiel
SAU	Zone d'aménagement et d'exploitation à caractère résidentiel
SAU	Zone d'aménagement et d'exploitation à caractère résidentiel et agricole
SAU	Zone d'aménagement et d'exploitation à caractère résidentiel et agricole
SAU	Zone d'aménagement et d'exploitation à caractère résidentiel et agricole
SAU	Zone d'aménagement et d'exploitation à caractère résidentiel et agricole
SAU	Zone d'aménagement et d'exploitation à caractère résidentiel et agricole
SAU	Zone d'aménagement et d'exploitation à caractère résidentiel et agricole
A	Zone d'activités agro-industrielles
Aa	Zone d'activités en zone agricole
Aa	Zone de mise en œuvre agricole
M	Zone résiduelle
M	Zone d'implantation en zone naturelle
M	Zone d'implantation en zone naturelle

Les zones urbaines

Les zones à urbaniser

Les zones agricoles

Les zones naturelles

Les autres prescriptions graphiques

EXTRAITS DE ZONAGE :

REMARQUE : Les plans de zonage présentés sur cette planche sont provisoires préalablement à l'arrêt du PLUi.

MALICORNAY

GOURNAY

BUXIÈRES-D'AILLAC

Source : Etat des lieux et étude préliminaire

BILAN DE LA CONCERTATION

Les actions de concertation ayant été présentées, le bilan de cette concertation doit être tiré.

La démarche a débuté en mai 2017 pour s'arrêter à l'arrêt du projet de PLUI par la fin de l'exposition à la communauté de communes.

6 réunions publiques ont permis de présenter la procédure et d'échanger sur les enjeux identifiés (tourisme, agriculture, économie, patrimoine, etc.), leur intégration dans le projet d'aménagement et de développement durables et leur traduction dans les zonages, règlement, et orientations d'aménagement et de programmation.

La participation citoyenne a été mise en valeur à travers des **ateliers thématiques** et de **nombreuses rencontres individuelles avec des professionnels** du tourisme, des artisans, des représentants de l'animation culturelle, des agriculteurs, des personnes valorisant les ressources locales.

Plusieurs **articles** ont été publiés, tant dans les **bulletins communaux** que dans la **presse locale** pour tenir régulièrement informée la population.

Une **exposition publique** a été organisée.

Un **registre** a été tenu à disposition au siège de la communauté de communes pour recueillir les remarques et propositions des administrés tout au long de la procédure et jusqu'à l'arrêt du projet.

Enfin, les **élus se sont tenus à disposition** des administrés, pour répondre à leur questionnement, lors de rendez-vous, par des rencontres impromptues, par des courriers.

La **diversité des actions de concertation et leur nombre** ont permis de toucher une grande variété des publics, à différents moments, par différents médias et ainsi d'assurer son efficacité.

Pour le **tourisme et la culture** cette concertation a permis de confirmer la nécessité de mettre en valeur les châteaux, les circuits autour du patrimoine local, la réhabilitation des voies ferrées en voies vertes, mais surtout de mettre en commun les nombreuses actions réalisées sur le territoire.

Pour l'**activité économique**, la concertation a permis de confirmer la nécessité de développer l'emploi local, de soutenir l'artisanat, le commerce, et les nouvelles formes de travail mais également de développer ou retrouver des compétences.

Pour **l'agriculture et la valorisation des ressources naturelles**, la concertation a permis d'échanger à de nombreuses reprises avec les élus, Indre-Nature mais surtout avec les agriculteurs. L'importance du bocage semble partagée par tous, sa préservation, ou plutôt sa valorisation au travers du PLUI a fait l'objet de nombreux allers et retours pour tenter de trouver la solution la plus équilibrée possible. Sur la forme, ces échanges ont notamment abouti à la mise en place du commission en parallèle du PLUI pour permettre de statuer au cas par cas sur toutes les opérations d'arrachage sur plus de 50 m et de prévoir des compensations si cela concerne des haies stratégiques.

En conclusion, pour en **tirer le bilan**, cette concertation s'est déroulée dans un **climat très positif et constructif**, y compris sur des sujets épineux comme la préservation et la valorisation du bocage. **Elle a permis d'interroger certaines certitudes, de conforter certains choix, d'enrichir le diagnostic et les réflexions.**