

Département de l'Indre, communauté de communes du  
**VAL-DE-BOUZANNE**  
Plan local d'urbanisme intercommunal

**Compte rendu n° 28 de la réunion du 18 décembre 2023**

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

<b>Intervenants</b>	<b>Représentés par :</b> P : présents, D : diffusion	<b>P</b>	<b>D</b>
<b>Communauté de communes du Val-de-Bouzanne</b> 20, rue Émile-Forichon 36230 Neuvy-Saint-Sépulchre Tél : 02 54 31 20 06, cdsbouzanne@orange.fr	<b>Président :</b> M. ROBERT	P	X
	<b>Les Vice-Présidents :</b> Mme BEAUFRERE, 1 <sup>ère</sup> Vice-Présidente M. GUENIN, 2 <sup>e</sup> Vice-Président M. DENORMANDIE, 3 <sup>e</sup> Vice-Président Mme NICOLAS, 4 <sup>ème</sup> Vice-Présidente	P P P P	X X X X
	<b>Buxières-d'Aillac</b> M. MARATHON M. GUÉNIN, maire	P P	X X
	<b>Cluis</b> Mme PENOT MéliSSa M. DALOT M. FLEURY, maire	 P	X X X
	<b>Fougerolles</b> M. DENORMANDIE M. BAILLY	P P	X X
	<b>Gournay</b> Bertrand SACHET M. BAZIN, maire		X X
	<b>Lys-Saint-Georges</b> M. MICHOT, maire	P	X
	<b>Maillet</b> Titulaire : M. DESCOUX. Mme BOUQUIN, maire	 P	X X
	<b>Malicornay</b> Titulaire : M. DEMOCRATE M. BALLEREAU, maire	P P	X X
	<b>Mers-Sur-Indre</b> Titulaire : M. LAFONT M. ROBERT, maire Mme BEHRA	P P P	X X X
	<b>Montipouret</b> Titulaire : M. LABRUNE M. DORANGEAON Mme MERCIER	P P	X X X
	<b>Mouhers</b> M. DEBEURET Mme NICOLAS	P P	X X
	<b>Neuvy-Saint-Sépulchre</b> Delphine CHAUVAT Jean-Luc MATHEY Guy GAUTRON	 P AE	X X X
	<b>Tranzault</b> Titulaire : Mme HIBERT M. VIAUD, maire	P P	X X
	<b>A titre consultatif, les délégués communautaires :</b> M. GAUTRON Mme PLANTUREUX M. BOFFEL	 AE P	X X X

	<p>M. ROUTET Mme CHAUVAT M. MATHEY M. DALOT M. DAVIER M. DORANGEON Mme MERCIER Mme BARABÉ M. BAZIN M. BAILLY Mme BOUQUIN M. MICHOT M. BALLEREAU M. DUPLESSIS Mme PENOT M. HUGOTTE</p> <p><b>Chargée de mission Plui communauté de communes du val de Bouzanne</b> Mme ALLOUCHE</p> <p><b>Cheffe de projet Petites Villes de Demain</b> Mme PAUZET</p> <p><b>Secrétariat CDC Val de Bouzanne :</b> Mme MENEURET</p>	P P P P P P P P P	X X X X X X X X X X X
<p><b>Organismes associés au titre des services de l'État :</b> <b>Préfecture de l'Indre</b> BCL/CL - CS80583, 36020 Châteauroux cedex</p> <p><b>Ddt de l'Indre – SPREN/unité planification</b> Cité administrative, CS 60616, 36020 Châteauroux cedex Tél. : 02 54 53 21 79</p> <p><b>DREAL</b>, 5 avenue Buffon, BP 6407, 45064 Orléans cedex 2</p> <p><b>UT DREAL</b>, cité adm, Bp 613, 36020 Châteauroux cedex</p> <p><b>Drac</b>, 6, rue de la Manufacture, 45000 Orléans</p> <p><b>Ars</b>, cité administrative, CC 30587, 36019 Châteauroux cedex</p> <p><b>DDCSPP</b>, cité administrative, Bp 613, 36020 Châteauroux cedex</p> <p><b>Udap</b>, cité administrative, CS 10514, 36020 Châteauroux cedex</p> <p><b>Inao</b>, 12 place Anatole-France, 37000 Tours,</p>	<p>prefecture@indre.gouv.fr</p> <p>ddt-spren-planification@indre.gouv.fr</p> <p>ut36.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr</p> <p>secretariat-sra.drac-centre@culture.gouv.fr</p> <p>Ars-centre-dd36@ars.sante.fr</p> <p>ddcspp@indre.gouv.fr</p> <p>M. SCHELLER udap.indre@culture.gouv.fr</p> <p>INAO-TOURS@inao.gouv.fr</p>		X X X X X X X X X
<p><b>Autres services associés ou consultés :</b> <b>Conseil régional de la région centre Val-de-Loire</b> 9, rue Saint-Pierre-Lentin, 45041 Orléans cedex Tél. : 02 38 70 30 30</p> <p><b>Conseil départemental</b>, hôtel du département, place de la Victoire et des Alliés, CS 20639, 36020 Châteauroux cedex, Tél. : 02 54 27 34 36</p> <p><b>Chambre de commerce et d'industrie</b>, 24, place Gambetta, 36000 Châteauroux, tél. : 02 54 53 52 51,</p> <p><b>Chambre d'agriculture</b>, 24 rue des Ingrains, BP 307, 36006 Châteauroux cedex, tél. : 02 54 61 61 61</p> <p><b>Chambre de métiers</b>, 31 rue R. Mallet-Stevens, 36000 Châteauroux tél. : 02 54 08 80 00</p> <p><b>Centre régional de la propriété forestière</b>, 43, rue du Bœuf Saint Paterne, 45000 Orléans tél. : 02 38 53 07 91</p>	<p>helene.nieul@centrevaleloire.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>		X X X X X X

<b>Syndicat mixte de La Châtre en Berry</b> , 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72	paysdelachatreenberry@wanadoo.fr		X
<b>SCOT La Châtre en Berry</b> 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72	Janna Allouche scot.paysdelachatreenberry@wanadoo.fr	P	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, 36200 Argenton-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 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> M. Dutilloy <a href="mailto:arthur.dutilloy@gilsonpaysage.com">arthur.dutilloy@gilsonpaysage.com</a>	P P	X 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)
	28 novembre 2023	
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.

## Objets :

- Point avec M. SCHELLER, architecte des bâtiments de France de l'UDAP de l'Indre, sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques
- Retours sur la réunion avec les personnes publiques associées (RPPA)
- Point sur le repérage des STECAL et des changements de destination
- Arbitrage sur l'équilibre entre zone A et N (différents scénarios)

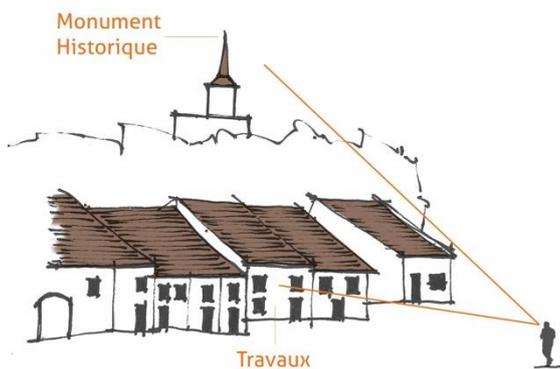
Avant de commencer la réunion, le chargé d'études a présenté de nouveau ses excuses aux élus pour son absence lors de la dernière réunion avec les personnes publiques associées.

## Point sur les périmètres délimités des abords des monuments historiques

Les monuments historiques font l'objet d'une servitude d'utilité publique (type AC1). Initialement, ces servitudes prennent la forme d'un cercle d'un rayon de 500m autour du monument historique.

Lorsqu'on se situe dans le périmètre d'un monument historique, l'architecte des bâtiments de France (ABF) doit donner son avis sur les demandes de travaux dès lors qu'elles concernent la modification de l'aspect extérieur d'une construction existante, une construction neuve, mais aussi une intervention sur les espaces extérieurs.

Dans le cas d'un périmètre de 500 mètres, il y a deux cas de figure :



Situation 1 : Les travaux et le Monument Historique sont visibles ensemble d'un tiers point

S'il y a covisibilité (voir images ci-dessous), l'ABF formulera un **avis « conforme » (ou accord)**. La réalisation des travaux doit strictement respecter cet avis.

Le projet peut être accordé tel quel, accordé avec des prescriptions à respecter, ou refusé.



Situation 2 : Les travaux sont visibles depuis le Monument Historique

Images : maisonhabitatdouds.fr

S'il n'y a pas de covisibilité, l'ABF émettra un **avis « simple »** qui inclut des observations et des recommandations qui peuvent être reprises par le service instructeur.

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) de 2016 a essayé de simplifier la servitude. Elle permet d'ajuster le périmètre des 500m en un périmètre délimité des abords (PDA), plus adapté à la réalité du terrain.

Les critères pris en compte pour l'élaboration du PDA sont notamment le champ de visibilité, le patrimoine non protégé en lien avec le monument historique. **Si le PDA est instauré, toute demande de projet dans le périmètre sera soumise à un avis « conforme » (ou accord) de l'ABF.**

Les périmètres délimités des abords (PDA) sont proposés par l'UDAP. Le périmètre s'appuie sur le plan cadastral, il exclue les parcelles hors du champ de visibilité. M. SCHELLER précise que les parcelles agricoles ou boisées ont un champ de visibilité « acquis ». C'est-à-dire qu'on stipule que le cône de vue traverse ces parcelles.

Le périmètre des 500m est arbitraire contrairement au périmètre délimité des abords qui est plus adapté à « l'écrin du monument » dicit M. SCHELLER. Le PDA est plus efficace opérationnellement.

Six communes possèdent un ou plusieurs monuments historiques : Cluis, Fougerolles, Lys-Saint-Georges, Montipouret, Mouhers, Neuvy-Saint-Sépulchre. M. SCHELLER propose 5 périmètres délimités des abords dans 5 communes (toutes sauf Mouhers). En effet, pour certains monuments historiques, on peut maintenir le périmètre des 500m car ce sont des constructions plus isolées où il y a peu de demandes. (Exemples : maison de maître et moulin d'Archy à Mouhers, abbaye de Varennes à Fougerolles, viaduc de l'Auzon à Cluis.)

L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) doit envoyer un dossier pour les 5 communes concernées pour un potentiel PDA. Dès réception du dossier, la commune doit valider la proposition de périmètre par une délibération en conseil municipal et la transmettre à la communauté de communes et à l'ABF. Si la commune souhaite faire des modifications, M. SCHELLER demande de prendre rendez-vous avec les services de l'UDAP.

Pour réaliser le dossier, deux possibilités. La collectivité demande à l'UDAP de s'en charger, ou elle prend en charge. Les élus demandent au chargé d'étude de proposer un devis pour réaliser les notes justifiant les propositions de périmètre délimité des abords.

M. ROBERT dit que les communes concernées ont la main désormais pour décider de leur PDA.

M. SCHELLER propose de présenter les propositions des nouveaux PDA lors d'une enquête publique conjointe à celle du PLUi.

M. SCHELLER mentionne l'article R.111-27 du code de l'urbanisme. Cet article permet au maire de refuser un projet s'il porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (comme un monument historique), d'un point de vue paysager ou architectural. Le maire peut envoyer un dossier argumenté à l'ABF pour avoir un avis sur le projet et pour permettre d'accepter le projet sous réserve de prescriptions.

*Article R.111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

## Retours des échanges avec les PPA

Mme ALLOUCHE fait part aux élus de prendre rendez-vous début 2024 dans chaque commune avec M. LERMOYER de la DDT36.

Mme MENEURET précise que c'est une volonté personnelle de M. LERMOYER d'aller dans toutes les communes pour voir la réalité du terrain. Le chargé d'étude propose d'accompagner les élus lors des visites avec M. LERMOYER pour permettre d'échanger, d'argumenter in situ.

Mme ALLOUCHE va coordonner les dates de venue avec les élus et les invités.

M. LERMOYER faisait part lors de la dernière réunion avec les PPA que quelques zonages en zone urbaine étaient à revoir car ils incluent des zones en extension. Les élus s'en inquiètent. Le chargé d'étude rappelle que la particularité de ce PLUi est d'être alimenté par l'échelle communale et de s'assurer au fur et à mesure des équilibres intercommunaux. Cela nécessite plus de temps et nous sommes actuellement dans une phase d'équilibrage à laquelle participent les personnes publiques. Concernant le planning, le chargé d'étude verrait un arrêt du PLUi vers avril 2024, l'enquête publique en septembre 2024 et une approbation à la fin 2024. Le président rappelle qu'il est préférable de prendre un peu plus de temps pour assurer la stabilité du futur PLUi.

## **Point sur le repérage des STECAL et des changements de destination**

### **Repérage des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées)**

Une des inquiétudes remontées par les élus est le fait de recenser beaucoup de STECAL. En effet, selon eux, la chambre d'agriculture considérerait qu'une activité de vente ou de tourisme sur une exploitation agricole nécessiterait de créer un STECAL. Cela a l'air d'une spécificité locale qu'il faudra confirmer lors d'un point sur les usages locaux avec M. METOIS de la chambre d'agriculture.

Le chargé d'étude pense que les dispositions de la zone agricole pourraient tolérer ces activités, et donc qu'il n'y aurait pas besoin de créer des STECAL.

### **Recensement des bâtiments agricoles pour changement de destination**

M. DENORMANDIE précise qu'on ne pourra pas en mettre partout, il faudra arbitrer. Le chargé d'étude dit qu'il faudra déjà retirer les bâtiments agricoles déjà situés en zone urbaine (U).

Les élus de Neuvy-St-Sépulchre rappellent que sur le PLU actuel, un pastillage des changements de destination existe déjà.

Le chargé d'étude a commencé un travail cartographique pour désigner les bâtiments éligibles au changement de destination. Les critères choisis sont :

- Se situer en zone A (agricole) ou N (naturelle)
- Se situer à moins de 50 mètres d'une voirie
- Être desservi par le réseau d'eau potable (à moins de 50 mètres)
- Être desservi par le réseau électrique (à moins de 50 mètres)
- Bâtiments durs d'une emprise au sol supérieure à 100m<sup>2</sup>
- Pas de bâtiments « résidentiels » (d'après la base de données BDTPO)

Les cartes « commune par commune » des bâtiments éligibles seront transmises à la communauté de communes, puis aux communes en fin de semaine. Par la suite, les communes pourront examiner et affiner le repérage.

Question sur la pérennité des changements de destination :

Peut-on démonter un bâtiment agricole en mauvais état, repéré pour le changement de destination ? Le chargé d'étude répond qu'un des objectifs du changement de destination c'est de préserver le patrimoine bâti en lui permettant de changer de destination pendant la vie du PLUi, toutefois cela n'impose pas de maintenir le bâtiment, ainsi il pourrait être détruit, sauf si d'autres dispositions l'interdisent, repérage au titre de l'article L.151-19 par exemple (intérêt patrimonial, paysager).

# Arbitrage sur l'équilibre entre zone A et N (différents scénarios)

Lien pour télécharger la présentation : <http://gofile.me/3HAlj/Ud3wUblfi>

La trame verte et bleue de SCoT Intègre les espaces inventoriés et protégés (ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles), ainsi que les réservoirs de biodiversité (forêt, rivières, milieux humides...). Le chargé d'étude ajoute que le code de l'urbanisme impose maintenant une orientation d'aménagement et de programmation sur les trames verte et bleue ou au minimum que les trames verte et bleue soient intégrées à chaque orientation d'aménagement sectorielle.

Aujourd'hui, le chargé d'étude propose aux élus 3 scénarios pour intégrer la trame verte et bleue dans le zonage, entre zone agricole et zone naturelle.

Avant cela, il clarifie les doutes sur les différences entre zone agricole (A) et zone naturelle (N). Tout d'abord, **on peut faire de l'activité agricole en zone A et N**. La seule différence est qu'on peut faire de l'activité forestière en N. Ensuite, la zone naturelle a pour vocation de repérer les sites à enjeux écologique et paysager, alors que la zone agricole a pour but de protéger le potentiel agronomique, économique du sol.

Scénario 1 (scénario minimum) : on met uniquement en zone naturelle les réservoirs de biodiversité : réseau hydrographique (lit majeur des cours d'eau, ruisseau...), les zones humides et boisements et les zones de boisements.

Scénario 2 : on ajoute au scénario 1 les réservoirs de biodiversité des milieux ouverts (= prairies avec bocage) qui seraient zonés en Ap (agricole protégé), et il y aurait des préconisations sur la gestion des haies au travers de l'orientation d'aménagement trame verte et bleue.

Faut-il refaire ce repérage car il est déjà sur le SCoT et la politique agricole commune (PAC) en a fait déjà un également ? Oui, car le repérage du SCoT oriente alors que le repérage du PLUI prescrit. Le repérage de la PAC n'est pas suffisant car il ne concerne que les exploitants et pas les propriétaires et ce dernier pourrait varier en fonction des évolutions de la PAC, bien que cela ne soit peu probable.

Les élus se demandent que seraient ces prescriptions ou préconisations sur les haies. Le chargé d'étude répond que dans ces milieux ouverts à zonage Ap (Agricole Protégé), il y aurait des mesures de compensation si des haies coupées jouent un rôle (hydraulique, paysager, environnemental).

Les élus demandent au chargé d'étude si, sur les communes de la plaine où il n'y a plus de haies, il faudrait penser à replanter des haies. Le chargé d'étude prend l'exemple du Perche (territoire bocager), où il a réalisé un PLUi. Dans ce territoire, toutes les haies sont repérées et c'est ensuite une commission « haies » composée d'élus, d'agriculteurs, chasseurs, environnementalistes, promeneurs... qui tranchent sur les demandes de coupes à blancs et arrachages.

Scénario 3 (plus ambitieux) : par rapport au scénario 2, les réservoirs de biodiversité des milieux ouverts passent en Ap à N et les « corridors des milieux ouverts diffus » seront tous en zone naturelle (N). Une OAP thématique sur ces corridors serait établie afin d'expliquer comment faire évoluer ces corridors et le linéaire de haies.

Le chargé d'étude dit que le scénario 2 est le meilleur pour traduire le SCOT, les élus eux proposent d'aller jusqu'au scénario 3.

Mme ALLOUCHE rappelle que durant la RPPA, M. METOIS de la chambre d'agriculture a demandé de faire une identification des haies et de faire une hiérarchisation.

Le chargé d'étude dit qu'il faudra combiner les données agricoles et environnementales pour préciser les maillages de haies vers lequel tendre.

Des élus proposent également de prendre attache auprès d'Indre Nature.

Des élus rappellent que le bocage berrichon est un des plus grands et un des plus beaux bocages de France, et qu'il est important de le préserver car c'est « un unique rescapé » du paysage bocager dans le centre de la France.

Le chargé d'étude expose un tableau montrant la proportion des zones A et N selon chaque scénario sur la totalité du territoire de la CdC du Val de Bouzanne. Les élus demandent qu'il soit précisé pour chaque commune en comparant à l'échelle intercommunale.

Le chargé d'étude dit qu'une « commission haie » avec des élus, des agriculteurs, des chasseurs, des environnementalistes pourrait être établie afin d'instruire et réguler les demandes d'arrachage des haies.

Certains élus rappellent qu'ils veulent bien préserver les bocages, mais qu'il ne faut pas contraindre, « mettre sous cloche » au détriment de l'activité agricole. Le chargé d'étude est d'accord avec cela, il ajoute que la mission de la collectivité est de continuer à développer les débouchés de la filière bois biomasse, c'est la meilleure façon de préserver le bocage en lui redonnant une utilité. D'autant que ce territoire dispose déjà de réseau de chaleur alimentés par du bois et une société coopérative existe.

Le maintien de l'activité agricole et notamment de l'élevage est également primordiale pour le maintien d'un bocage vivant.

Plans de gestion de haies pour les chaudières à bois communales. En effet, plusieurs communes ont déjà installé ou vont installer leur chaudière bois : Neuvy-St-Sépulchre, Cluis, Gournay, Tranzault.

Le chargé d'études demande à nouveau sur quel scénario les élus veulent partir. Il propose de démarrer par le 2 pour très probablement tendre vers le 3.

En Ap, les constructions agricoles pourraient être autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux milieux voire de participer à leur maintien. Par exemple, l'élevage agricole extensif est le moyen le plus efficace de maintenir prairies et haies.

## Sujets divers

Le président rappelle que la communauté de communes a la compétence des zones artisanales et que la collectivité ne pourra assumer les coûts de travaux de raccordement de zones artisanales pour l'instant non desservies. D'autre part, il rappelle que le SCoT flèche les zones artisanales :

- Zones d'activité économique structurante : Neuvy-Saint-Sépulchre
- Zones artisanales de proximité : Cluis, Maillet (Za des Nielloux), Fougerolles

Le sujet des réseaux sera abordé lors de la prochaine réunion le 23 janvier.

M. ROBERT évoque les zones d'accélération, dans lesquelles les collectivités souhaitent prioritairement voir des projets d'énergies renouvelables s'implanter. Le préfet a demandé à l'intercommunalité d'établir leurs zones de choix d'ici le 31 décembre. Le sujet sera revu lors du prochain conseil communautaire.

Au titre du SCoT, la communauté de communes peut avoir une extension de l'ordre de 13ha. Actuellement le PLUi en prévoirait un peu plus de 20 ha.

L'ensemble des points soulevés ci-dessus imposeront des arbitrages.

## A faire par les élus et la communauté de communes

- Les élus doivent transmettre à la communauté de communes les secteurs dans lesquels des problèmes de stationnement sur espace public sont constatés. Une fois centralisés la communauté de communes les transmettra au chargé d'études.
- Transmettre au chargé d'étude les emplacements réservés à prévoir au zonage (foncier nécessaire à des projets d'intérêt général mais que la collectivité ne maîtrise pas).
- **Stecal** : Faire parvenir au chargé d'étude les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées souhaités pour maintenir, développer ou accueillir des activités économiques, hôtelières, touristiques en zone A et N et ainsi y permettre la construction de bâtiments. Cette disposition doit rester exceptionnelle et, comme son nom l'indique être de taille limitée. Pour donner un ordre d'idée, pour les communes ayant déjà effectué le travail, cela correspond au maximum à une dizaine de cas dans la commune.
- Interroger l'agent de développement économique de la communauté de communes pour savoir si des projets économiques sont d'ores et déjà à prendre en compte.
- Collecter les zonages d'assainissement à joindre au dossier de Plu, réfléchir à leur mise à jour (si nécessaire) sous forme d'une opération collective.
- Coordonner l'agenda pour les visites dans les communes avec la DDT fin janvier-début février 2024

## À faire par le chargé d'étude

- Pour le vendredi 22 décembre, transmettre une fiche informative sur les changements de destination ainsi que la cartographie commune par commune des bâtiments éligibles au changement de destination.
- Demander à chaque commune ce qu'il manque à recenser (STECAL, emplacements réservés, changements de destination).
- Faire le tableau sur les zones A et N commune par commune.
- Faire un point avec ECOGEE pour déterminer le maillage de haies compatible entre les facteurs biodiversité et activité agricole.
- Contacter M. METOIS de la chambre d'agriculture au sujet des STECAL.
- Renvoyer à la DDT les SIG du zonage.
- Reprendre les changements de destination existant déjà dans les PLU actuels.
- Envoyer le tracé de l'enveloppe urbaine à la DDT.

## Prochaines réunions

Mme ALLOUCHE demande au chargé d'étude pour les prochaines réunions avec les élus de faire un point méthodologique en début de séance.

**mardi 23 janvier 2024**, 10h-12h

Objet : réunion sur les réseaux et sur les changements de destination  
Invités : chargé d'étude, chargée de mission, élus en charge du PLUi

**mardi 23 janvier 2024**, 14h30-17h

Objet : réunion technique à la DDT  
Invités : chargé d'étude, chargée de mission, DDT, UDAP, CA 36

**lundi 29 et mardi 30 janvier 2024**

Objet : visites de terrain  
Invités : chargé d'étude, chargée de mission, DDT, CA36, UDAP, élus des communes visitées

**lundi 5 et mardi 6 février 2024**

Objet : visites de terrain  
Invités : chargé d'étude, chargée de mission, DDT, CA36, UDAP, élus des communes visitées

Fait à Chartres, le 9 janvier 2024, Mathieu Pichon

\*\*\*\*\*