



Département de l'Indre, communauté de communes du

**VAL-DE-BOUZANNE**

Plan local d'urbanisme intercommunal

**Compte rendu de réunion n° 2 du 25 juin 2019**

<i>Intervenants</i>	<i>Représentés par</i>	<i>P</i>	<i>D</i>
<b>Communauté de communes du Val-de-Bouzanne</b> 20, rue Émile Forichon, 36230 Neuvy-Saint-Sépulcre Tél : 02 54 31 20 06, fax : 02 54 31 20 64 cdsbouzanne@orange.fr	<b>Président</b> : M. Guy GAUTRON	x	x
	<b>Les Vice-Présidents</b> :		
	Michel GORGES, 1 <sup>er</sup> Vice-Président		
	Mme Marie-Jeanne LARFARCINADE, 2 <sup>ème</sup> Vice-Présidente	x	
	M. Christian ROBERT, 3 <sup>ème</sup> Vice-Président		
	<b>Trois représentants du Conseil Communautaire</b> :		
	M. Jean-Marc CHAUVAT	x	
	Mme Colette LADANT	x	
	Mme Marie-Annick BEAUFRERE	exc.	
	<b>Représentants communaux</b> :		
	<b>BUXIERES d'AILLAC</b> :		
	Titulaire : M. Didier GUENIN, 2 <sup>ème</sup> adjoint	Exc.	
	Suppléant : M. Gérard SAGET, maire	x	
	<b>CLUIS</b> :		
	Titulaire : M. Claude MINET, Maire	x	
	Suppléant : Mme Jocelyne CHAVENAUD, Conseillère	x	
	<b>FOUGEROLLES</b> :		
	Titulaire : M. Michel FOISEL, 1 <sup>er</sup> adjoint		
	Suppléant : M. Philippe BAILLY, 2 <sup>ème</sup> adjoint		
	<b>GOURNAY</b> :		
	Titulaire : M. Philippe BAZIN, 1 <sup>er</sup> adjoint	x	
	Suppléant : M. Bertrand SACHET, 3 <sup>ème</sup> adjoint	x	
	<b>LYS-SAINT-GEORGES</b> :		
	Titulaire : M. Christian VILLETEAU, conseiller municipal		
	Suppléant : M. Olivier MICHOT, conseiller municipal		
	<b>MAILLET</b> :		
	Titulaire : Mme Magalie BOUQUIN, 1 <sup>ère</sup> adjointe	x	
Suppléant : M. Jean-François DELAVEAUD, maire.			
<b>MALICORNAY</b> :			
Titulaire : M. Jean-Paul BALLEREAU, maire	x		
Suppléant : Mme Françoise ALLELY, 2 <sup>ème</sup> adjointe			
<b>MERS-SUR-INDRE</b> :			
Titulaire : M. Jean-Marc LAFONT, 1 <sup>er</sup> adjoint	x		
Suppléant : Mme Hélène BEHRA, 3 <sup>ème</sup> adjointe.	x		
<b>MONTIPOURET</b> :			
Titulaire : M. Alain HOUTMANN, 1 <sup>er</sup> adjoint			
Suppléant : M. David DORANGEON, conseiller municipal	x		
<b>MOUHERS</b> :			
Titulaire : Mme Barbara NICOLAS, maire			
Suppléant : M. Samuel LARDEAU, 1 <sup>er</sup> adjoint			
<b>NEUVY-SAINT-SEPULCHRE</b> :			
Titulaire : M. Jean-Luc MATHEY, conseiller municipal	x		
Suppléant : Mme Françoise ROCHOUX, conseillère municipale			
<b>TRANZAULT</b> :			
M. Christian PAQUIGNON, en qualité de maire	x		
Titulaire : Absence de désignation			
Suppléant : Absence de désignation			
A titre consultatif, les délégués communautaire :			
Mme Annie CHARBONNIER, maire de GOURNAY	x		

	Mme Catherine CHAUMETTE, 3 <sup>ème</sup> Adjointe NEUVY-ST-SEPULCHRE M Philippe ROUTET, 4 <sup>ème</sup> adjoint NEUVY-ST-SEPULCHRE Mme Pascale ASSIMON, conseillère municipale NEUVY-SAINT-SEPULCHRE M. Roger GUERRE, maire de MONTIPOURET Secrétariat de la CDC du Val de Bouzanne : Mme Lucette MENEURET	x	
<b>Organismes au titre des services de l'État :</b>			
<b>Préfecture de l'Indre</b> BCL/CL - CS80583, 36020 Châteauroux cedex, prefecture@indre.gouv.fr		-	-
<b>Ddt de l'Indre – SPREN/unité planification</b> Cité administrative, CS 60616, 36020 Châteauroux cedex Tél. : 02 54 53 21 79, ddt-spren-planification@indre.gouv.fr		-	-
<b>Dréal</b> , 5 avenue Buffon, BP 6407, 45064 Orléans cedex 2 ut28.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr		-	-
<b>Drac</b> , 6, rue de la Manufacture, 45000 Orléans secretariat-sra.drac-centre@culture.gouv.fr		-	-
<b>Ars</b> , cité administrative, CC 30587, 36019 Châteauroux cedex Ars-centre-dd36@ars.sante.fr		-	-
<b>DDCSPP</b> , cité administrative, Bp 613, 36020 Châteauroux cedex ddcspp@indre.gouv.fr		-	-
<b>Udap</b> , cité administrative, CS 10514, 36020 Châteauroux cedex udap.indre@culture.gouv.fr		-	-
<b>UT Dréal</b> , cité administrative, Bp 613, 36020 Châteauroux cedex ut36.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr		-	-
<b>Inao</b> , 12 place Anatole France, 37000 Tours, INAO-TOURS@inao.gouv.fr		-	-
<b>Autres services associés ou consultés :</b>			
<b>Conseil régional de la région centre Val-de-Loire</b> 9, rue Pierre Lentin, 45041 Orléans cedex Tél. : 02 38 70 30 30, info@regioncentre.fr		-	-
<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, contact@indre.fr		-	-
<b>Chambre de commerce et d'industrie</b> , 24, place Gambetta, 36000 Châteauroux, tél. : 02 54 53 52 51, contact@indre.cci.fr		-	-
<b>Chambre d'agriculture</b> , 24 rue des Ingrains, BP 307, 36006 Châteauroux cedex, tél. : 02 54 61 61 61, accueil@indre.chambagri.cedex		-	-
<b>Chambre de métiers</b> , 31 rue R. Mallet-Stevens, 36000 Châteauroux Tél. : 02 54 08 80 00, contacts@cm-indre.fr		-	-
<b>Centre régional de la propriété forestière</b> , 43, rue du Bœuf Saint Paterne, 45000 Orléans, tél. : 02 38 53 07 91, ifc@crpf.fr		-	-
<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		-	-
<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		-	-
<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			-
<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			-

<b>Communauté de communes de la Marche Berrichonne</b> Maison des Services, 8 rue Jean Marien Messant, 36140 Aigurande contact@ccmarcheberrichonne.fr			-
<b>Communauté de communes d'Éguzon – Argenton – Vallée de la Creuse</b> , 8 rue du Gaz, 36200 Argenton-sur-Creuse, info@cc-valleedelacreuse.fr			-
<b>Communauté d'agglomération « Châteauroux Métropole »</b> Hôtel de ville, CS 80509, 36012 Châteauroux cedex servicetechniques@cc-fercher.fr			-
<b>Équipe d'études Mandataire</b> : Gilson & Associés, Sas, urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres <a href="mailto:contact@gilsonpaysage.com">contact@gilsonpaysage.com</a>	MM. Pichon, Hansse, mathieu.pichon@gilsonpaysage.com	P	x
<b>Écogée, environnement</b> 5, rue du Général-de-Gaulle, 45130 Meung-sur-Loire Tél 02 38 46 51 00		-	x

## Objet : Bilan des visites de terrain

Ci-joint diaporama portrait de territoire « sensible »

<http://gofile.me/3HAIj/WGW9M2AiC>

## Procédure

Les **modalités de concertation** actées par délibération de prescription du 23 mai 2017 sont détaillées ci-dessous :

- Diffusion d'informations dans la presse locale (annonces légales), sur le site internet de la communauté de communes avec une partie spécifique pour le PLUi (rédaction à la charge du Bureau d'études) ;
- Diffusion d'informations dans les bulletins d'information communaux lorsqu'ils existent (rédaction à la charge du bureau d'études) ;
- Animation d'ateliers thématiques (bureau d'études et maître d'ouvrage) ;
- Mise à disposition dans les Communes et au siège de la Communauté de Communes de supports d'information relatant les principales étapes du projet : diagnostic, PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) ... à la charge du bureau d'études ;
- Organisation de plusieurs réunions publiques avec le bureau d'études et le maître d'ouvrage,
- Programmation d'une exposition au siège de la Communauté de communes, réalisation et mise en place à la charge du bureau d'études ;
- Mise en place d'une adresse mail spécifique permettant à la population d'adresser ses contributions au projet (maître d'ouvrage),
- Ouverture d'un registre mis à la disposition des habitants du territoire pendant toute la durée de la procédure au siège de la Communauté de communes (maître d'ouvrage).

Le chargé d'études débute la réunion en rappelant les objectifs poursuivis :

- présenter le bilan des visites de terrain
- définir les thématiques à approfondir dans la suite du diagnostic
- faire un point sur le calendrier de l'étude

### 1. Bilan des visites de terrain

Le chargé d'études présente une série de cartes qui illustre le ressenti suite aux visites de terrain.

Voici un résumé des discussions :

Le territoire est situé dans une zone de transition entre la Brenne, la Champagne Berrichonne, et les contreforts du massif central. Ces différents espaces offrent des paysages singuliers qui

s'entremêlent au sein du territoire du Val de Bouzanne. Les élus précisent cependant qu'il existe une certaine homogénéité d'identité avec le secteur de La Châtre, ce qui justifie le projet de parc naturel régional (Travail de préfiguration du parc naturel : dossier déposé à la région, en phase d'étude de faisabilité). La partie nord du territoire est plus agricole que le sud (voir RPG 2017). Il est précisé que la partie nord a évolué du fait du rachat d'exploitations agricoles par des agriculteurs « étrangers ». Le chargé d'études pointe également l'enjeu de la préservation du bocage ; Le Scot prône une exploitation des haies durables. En ce sens, il faudra trouver un équilibre entre le développement du territoire et la préservation/mise en valeur de son patrimoine naturel et culturel.

Le territoire peut s'appuyer sur un réseau routier dense. Sur les deux axes forts, à savoir la Rd 990 (axe nord-sud) et la Rd 927 (axe est-ouest), l'axe est-ouest semble être le plus important du point de vue historique (voir carte du réseau de voies romaines). Par contre, les flux domicile-travail en 2014 montrent que l'axe nord-sud, et notamment les Rd 990 et Rd 943, sont aujourd'hui très fréquentés. Toujours concernant ces déplacements domicile-travail, le chargé d'études note que 1/3 des actifs du territoire travaille dans l'agglomération de Châteauroux. Un autre tiers travaille sur le territoire du Val de Bouzanne, ce qui est assez élevé pour un territoire rural. Enfin, 10 % des actifs travaillent sur le bassin de la Châtre, et 6 % sur celui d'Argenton-sur-Creuse.

Les élus confirment que les communes les plus proches de Châteauroux sont les plus dynamiques du point de vue démographique. Sur le numérique, il faut absolument renforcer la couverture mobile. Le projet porté par le Département et l'État vise à augmenter les antennes relais ; on pourrait espérer avoir une couverture optimale en 2025.

En matière de logements, le chargé d'études met en avant un taux de logements vacants certes assez élevé, mais qui n'a pas connu de grosse « explosion » entre 1999 et aujourd'hui (comme ce que l'on peut observer sur des territoires similaires). Le chargé d'études précise qu'il s'agit de données Insee basées sur des données 2015. Il faudra faire le point avec les données récoltées par la communauté de communes. Les élus précisent que la définition des logements vacants proposée dans le Scot semble différente ... S'agissant des résidences secondaires, les élus semblent étonnés par leur niveau. Leur nombre aurait eu tendance à baisser depuis 2015.

Le chargé d'études met aussi en avant la part non négligeable de logements locatifs, et le rôle que jouent les communes pour augmenter cette offre. Il est aussi précisé que 40 % des 20-40 ans sont aujourd'hui locataires sur le territoire. Les élus confirment qu'il y a un enjeu de diversification de l'offre de logements pour maintenir les jeunes sur le territoire. En matière de formation, beaucoup se sont développées à Châteauroux Bac +3 +4. L'enjeu est de réussir à maintenir ces jeunes les toutes premières années en sortant des études.

Le chargé d'études poursuit sa présentation en exposant une rapide analyse de l'offre d'équipements et de services. Cette analyse se base sur la proximité des boulangeries, médecins, supermarchés, collèges et piscines. Cette analyse pourrait être complétée par l'ajout des gymnases (plus représentatifs que les piscines pour les élus).

Cette carte met en évidence 3 bassins de vie : le bassin de vie de Neuvy-Saint-Sépulchre intégrant Cluis, le bassin d'Argenton-sur-Creuse intégrant les communes Malicornay et de Maillet, et le bassin de vie de Mers-sur-Indre regroupant les communes drainées par la Rd 943. Il est précisé que Mers-sur-Indre serait bien un pôle intermédiaire à consolider (comme défini dans le projet de Scot). Concernant la commune de Cluis, les élus pensent qu'il faut la considérer comme un pôle intermédiaire comme Mers-sur-Indre. Ce pôle regrouperait des communes situées plus au sud, hors communauté de communes.

## **2. Définition des thématiques à approfondir**

- Enjeux démographiques : renouvellement de la population et offre de logement
- Enjeux territoriaux : armature urbaine et offre d'équipements et de services

- Enjeux environnementaux : cadre de vie et identité du territoire
- Enjeux économiques : positionnement et attractivité du territoire
- Enjeux agricole : accompagner les évolutions en cours
- Enjeux tourisme loisir : équilibre entre les activités existantes et le potentiel de développement

### **3. Calendrier de l'étude et prochain rendez-vous**

**Objectif** : Débat Padd avant les élections municipales de mars 2020, et approbation septembre 2021.

#### **Prochaines réunions :**

Lundi 9 septembre 2019 à 9 h Réunion publique de sensibilisation  
Réunion diagnostic avec le comité de pilotage Plui : 15 h – 18 h

Lundi 23 septembre 2019 à 10 h  
Matin permanence commerçants, industriels et artisans, à confirmer

Lundi 23 septembre 2019 à 14 h  
Les ateliers travail avec le comité de pilotage plui

Lundi 14 octobre 2019 à 10 h  
Matin permanence acteurs du tourisme  
Lundi 14 octobre 2019 à 14 h  
Les ateliers travail avec le comité de pilotage plui

Mardi 5 novembre 2019 à 10 h  
Matin permanence – associations et services publics  
Mardi 5 novembre 2019 à 14 h  
Les ateliers travail avec le comité de pilotage plui

Mardi 14 janvier 2020 à 9h restitution diagnostic  
Mardi 14 janvier 2020 à 14 h travail sur scénarios

Mardi 25 février 2020 à 14 h présentation du scénario, si fin du diagnostic, il sera prévu 1 réunion avec les PPA et 1 réunion publique, **DONC À VOIR**

On ferait Lundi 2 décembre et Mardi 3 décembre, la réception des agriculteurs dans le cadre du diagnostic agricole, 2 communes par 2 communes. La CDC en lien avec les communes membres doit fournir au bureau d'études la liste des agriculteurs  
À confirmer en fonction de la liste des agriculteurs à faire par la collectivités. Il nous faut la liste de tous ceux qui exploitent à titre principal.

\*\*\*\*