

Département de l'Indre, communauté de communes du
VAL-DE-BOUZANNE

Plan local d'urbanisme intercommunal

Compte rendu de réunion du 29 mars 2021

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

| Intervenants | Représentés par : P : présents, D : diffusion | P | D |
|--|---|----------|----------|
| Communauté de communes du Val-de-Bouzanne 20, rue Émile-Forichon 36230 Neuvy-Saint-Sépulchre Tél : 02 54 31 20 06, cdsbouzanne@orange.fr | Président : M. Christian ROBERT | X | x |
| | Les Vice-Présidents : | | |
| | Marie-Annick BEAUFRERE, 1 ^{ère} Vice-Présidente | x | x |
| | Didier GUENIN, 2 ^e Vice-Président | | x |
| | Arnaud DENORMANDIE, 3 ^e Vice-Président | | x |
| | Barbara NICOLAS, 4 ^{ème} Vice-Présidente | | |
| | Trois représentants du conseil communautaire : | | |
| | Hélène BEHRA | x | x |
| | Didier FLEURY | x | x |
| | Philippe VIAUD | x | |
| | Représentants communaux : | | |
| | BUXIERES d'AILLAC : | | |
| | Titulaire : Jean-Paul MARATHON | x | x |
| | CLUIS : | | |
| | Titulaire : Josiane GILLET | x | x |
| | FOUGEROLLES : | | |
| | Titulaire : Michel FOISEL | | |
| | GOURNAY : | | |
| | Titulaire : Bertrand SACHET | x | x |
| | LYS-SAINT-GEORGES : | | |
| | Titulaire : Marie-Claire BESNIER | x | x |
| | MAILLET : | | |
| | Titulaire : Denis DESCOUX. | x | |
| | MALICORNAY : | | |
| | Titulaire : Hervé DEMOCRATE | | x |
| | MERS-SUR-INDRE : | | |
| | Titulaire : Jean-Marc LAFONT | x | x |
| | MONTIPOURET : | | |
| | Titulaire : Mathieu LABRUNE | | |
| | MOUHERS : | | |
| | Titulaire : Jean-Louis DEBEURET | x | x |
| | NEUVY-SAINT-SEPULCHRE : | | |
| | Titulaire : Jean-Marc CHAUVAT | x | x |
| | TRANZAULT : | | |
| | Titulaire : Chantal HIBERT | x | |
| | A titre consultatif, les délégués communautaires : | | |
| Guy GAUTRON | x | x | |
| PLANTUREUX Cécile | x | | |
| Jean-Marie BOFFEL | x | x | |
| Philippe ROUTET | x | x | |
| Delphine CHAUVAT | x | | |
| Jean-Luc MATHEY | | x | |
| Magali BLANCHET | x | x | |
| Jean-Pierre DALOT | | | |
| Francis DAVIER | | | |
| David DORANGEON | x | x | |
| Mélina BARABÉ | | | |
| Philippe BAZIN | | | |
| Philippe BAILLY | | x | |
| Magalie BOUQUIN | x | x | |
| Olivier MICHOT | x | | |
| Jean-Paul BALLEREAU | | x | |
| Jean-Claude DUPLESSIS | x | x | |
| Secrétariat CDC Val de Bouzanne : Lucette MENURET | | | |
| | | x | |
| | | x | |

| | | | |
|--|---|--|---|
| | | | |
| <p>Organismes associés au titre des services de l'État :</p> <p>Préfecture de l'Indre BCL/CL - CS80583, 36020 Châteauroux cedex</p> <p>DDt de l'Indre – SPREN/unité planification Cité administrative, CS 60616, 36020 Châteauroux cedex Tél. : 02 54 53 21 79</p> <p>Dréal, 5 avenue Buffon, BP 6407, 45064 Orléans cedex 2</p> <p>UT Dréal, cité adm, Bp 613, 36020 Châteauroux cedex</p> <p>Drac, 6, rue de la Manufacture, 45000 Orléans</p> <p>Ars, cité administrative, CC 30587, 36019 Châteauroux cedex</p> <p>DDCSPP, cité administrative, Bp 613, 36020 Châteauroux cedex</p> <p>Udap, cité administrative, CS 10514, 36020 Châteauroux cedex</p> <p>Inao, 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>udap.indre@culture.gouv.fr</p> <p>INAO-TOURS@inao.gouv.fr</p> | | |
| <p>Autres services associés ou consultés :</p> <p>Conseil régional de la région centre Val-de-Loire 9, rue Saint-Pierre-Lentin, 45041 Orléans cedex Tél. : 02 38 70 30 30</p> <p>Conseil départemental, hôtel du département, place de la Victoire et des Alliés, CS 20639, 36020 Châteauroux cedex, Tél. : 02 54 27 34 36</p> <p>Chambre de commerce et d'industrie, 24, place Gambetta, 36000 Châteauroux, tél. : 02 54 53 52 51,</p> <p>Chambre d'agriculture, 24 rue des Ingrains, BP 307, 36006 Châteauroux cedex, tél. : 02 54 61 61 61</p> <p>Chambre de métiers, 31 rue R. Mallet-Stevens, 36000 Châteauroux tél. : 02 54 08 80 00</p> <p>Centre régional de la propriété forestière, 43, rue du Bœuf Saint Pateme, 45000 Orléans tél. : 02 38 53 07 91</p> <p>Syndicat mixte de La Châtre en Berry, 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72</p> <p>SCOT La Châtre en Berry 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72</p> <p>SCOT du Pays Castelroussin-Val de l'Indre 47, route d'Issoudun, 36130 Déols, tél. : 02 54 07 74 59</p> <p>SCOT d'Éguzon Argenton Vallée de la Creuse, 8 rue du Gaz, 36200 Argenton-sur-Creuse, tél. : 02 54 01 09 00</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 accueildirection@indre.chambagri.cedex</p> <p>contacts@cm-indre.fr</p> <p>ifc@crpf.fr</p> <p>paysdelachatreenberry@wanadoo.fr</p> <p>Nicolas scot.paysdelachatreenberry@wanado.fr</p> <p>accueil@payscastelroussin.com</p> <p>info@cc-valleedelacreuse.fr</p> | | x |
| <p>Communauté de communes de la Châtre et Sainte-Sévère Place du Général de Gaulle, 36400 La Châtre</p> | s.administratif@cc-lachatre-stesevere.fr | | |
| <p>Communauté de communes de la Marche Berrichonne Maison des Services, 8 rue Jean-Marie-Messant, 36140 Aigurande</p> | contact@ccmarcheberrichonne.fr | | |
| <p>Communauté de communes d'Éguzon – Argenton – Vallée de la Creuse, 8 rue du Gaz, 36200 Argenton-sur-Creuse</p> | info@cc-valleedelacreuse.fr | | |
| <p>Communauté d'agglomération « Châteauroux Métropole » Hôtel de ville, CS 80509, 36012 Châteauroux cedex</p> | servicetechniques@cc-fercher.fr | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Équipe d'études Mandataire : Gilson & Associés, Sas, urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres | M. Hansse contact@gilsonpaysage.com | x | X |
| Écogée, environnement 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 ^{er} juin 2017 | |
| Réunions PPA | 26 janvier 2021 | 1 ^{er} point d'étape avec les PPA (CR11) |
| Des informations dans les bulletins d'information | Indiquer date | Bulletin Intercommunal n° 1 - 2021 |
| Des informations dans la presse locale | Indiquer date | |
| 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 ^{ère} réunion publique de présentation de la démarche |
| Exposition au siège de la communauté de communes | | |
| Mise en place d'une adresse mail spécifique PLUi | Indiquer date | |
| Ouverture d'un registre au siège de la CdC | Mai 2019 | |
| Débat PADD | | |
| 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

Finalisation de la phase de diagnostic avec la présentation de l'analyse de la consommation d'espace, et point sur le Scot approuvé

Déroulement de la réunion

1/ Analyse de la consommation d'espace et des dynamiques immobilières

Le chargé d'études engage la réunion en rappelant qu'il est essentiel que les élus s'emparent des éléments du projet de territoire, notamment lors des réunions avec les personnes publiques associées. Il rappelle également qu'il juge plus opportun d'associer les services de l'État le plus en amont possible et de manière régulière. Christian Robert abonde en précisant qu'il souhaite associer les services de l'État lors des prochaines réunions avec l'accord de élus de la Communauté de communes.

Le chargé d'études présente ensuite les principaux éléments du diagnostic foncier, d'abord à l'échelle régionale puis départementale, avant d'en venir à la consommation des dix dernières

années sur le territoire du Val de Bouzanne.

Sur ces dix dernières années (2009-2019), le territoire a connu une augmentation de près de 30 ha de terres artificialisées (analyse réalisée avec les fichiers fonciers 2019). Cela ne représente que 0,12 % de la superficie totale du territoire communautaire. Avant d'aller plus loin dans l'analyse, le chargé d'études rappelle aux élus que le projet de loi sur le climat (présenté le jour même à l'assemblée nationale) prévoit d'inscrire dans la loi la division par deux du rythme d'artificialisation des sols dans les dix prochaines années. En l'occurrence, et de manière purement arithmétique, cela engendrerait une consommation d'espace maximum de 15 ha à l'échelle des 12 communes d'ici 2035. Les élus présents s'alarment de cette nouvelle règle. Le chargé d'études précise que la priorité devra être de mobiliser le potentiel existant dans le tissu bâti (dents creuses, logements vacants, changements de destination ...). Les élus rappellent qu'en matière de logements vacants, il est difficile d'imaginer pouvoir tous les remobiliser ; il s'agit bien souvent de maisons de ville sans terrain (ou très peu) qui ne répondent plus aux attentes des nouvelles générations. Un travail plus fin sera à réaliser dans la suite de l'étude pour déterminer les logements vacants potentiellement mobilisables.

Plus précisément, on note que la consommation d'espace apparaît plus ou moins efficace selon les secteurs du territoire. Dans la partie nord/est (partie la plus dynamique), on ne peut parler d'étalement urbain au sens de la définition de l'Agence européenne de l'environnement. En effet, l'augmentation de l'artificialisation des sols a été moins importante que l'augmentation de la population. On en conclue donc que les nouveaux espaces urbanisés ont été artificialisés de manière efficace (vers une densification générale). *A contrario*, la partie sud-ouest a connu un phénomène d'étalement urbain (augmentation des terres artificialisées plus importante que l'augmentation de la population). On retrouve ce même type de raisonnement à l'échelle des polarités du territoire : Neuvy-Saint-Sépulchre et Cluis en étalement urbain, et Mers-sur-Indre en densification).

Enfin l'artificialisation des sols concerne majoritairement les secteurs situés en dehors des enveloppes urbaines : 20 ha ont été artificialisés en extension contre 11 ha en densification.

Le chargé d'études poursuit en proposant une analyse des dynamiques immobilières à l'échelle de la communauté de communes et des principaux pôles. La tendance sur les prix de l'immobilier reste relativement stable en moyenne sur le territoire du Val de Bouzanne. Quelques fluctuations sur les pôles : augmentation des prix des maisons sur Cluis et Mers-sur-Indre, et une légère baisse sur les maisons de Neuvy-Saint-Sépulchre et sur les terrains à bâtir.

2/ Retour sur le Scot approuvé

Le chargé d'études souhaite enfin revenir sur les modifications apportées au Scot entre l'arrêt du projet et son approbation. Le taux de croissance annuel moyen à l'échelle du Val de Bouzanne est ramené à 0,67 % soit un total de 700 logements à horizon 2040 (contre 800 logements dans la version arrêtée). L'objectif de densification passe de 50 % des logements à réaliser dans le tissu bâti contre 60 % dans la version finale, et l'enveloppe foncière en extension à ne pas dépasser est d'environ 30 ha.

Ces règles seront donc à respecter dans le projet de Plui, par le biais de la compatibilité (qui prévoit une certaine marge de manœuvre).

Pour conclure, le chargé d'études propose aux élus de fixer une prochaine réunion de travail sur le Padd d'ici la mi-mai (afin de maintenir le rythme de travail). L'objectif étant de pouvoir débattre des grandes orientations du projet de territoire (Padd) d'ici le mois de juin, et de débiter le travail de terrain avec les élus avant l'été (premières esquisses de zonage et d'Oap). Christian Robert propose que cette réunion puisse se dérouler sous forme de plusieurs ateliers thématiques. Le chargé d'études attend la validation du principe avant de proposer de nouvelles dates.

Tâches à réaliser par le chargé d'études

- Approfondir l'analyse du parc de logements vacants
 - Préparer les ateliers de débats thématiques sur le projet de Padd (mi-mai)
-

À faire par le maître d'ouvrage

- Valider le principe d'une journée de débat multi-thématique vers la mi-mai
- Valider l'association des services de l'État pour les prochaines réunions

Prochaine réunion

- Réunion de travail thématiques sur le Padd (séminaire) vers la mi-mai

Fait à Chartres, le 7 avril 2021, Arnaud Hansse