

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

Plan local d'urbanisme intercommunal

Compte rendu de réunion n° 11 du 26 janvier 2021- PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

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 Les Vice-Présidents : Mme Marie-Annick BEAUFRERE, Vice-Présidente Mr Didier GUENIN, Vice-Président Mr Arnaud DENORMANDIE, Vice-Président Mme Barbara NICOLAS, Vice-Présidente Trois représentants du conseil communautaire : Représentants communaux : BUXIERES d'AILLAC : Titulaire : Mr Didier GUENIN, maire Suppléant : Mr Jean-Paul MARATHON CLUIS : Titulaire Mr Didier Fleury, Maire par intérim Titulaire Mr Jean-Pierre DALOT Titulaire Mr Francis DAVIER Suppléant : Mme Josiane GILLET, Conseillère FOUGEROLLES : Titulaire : Mr Arnaud DENORMANDIE, maire Titulaire : Mr Philippe BAILLY GOURNAY : Titulaire : Mr Philippe BAZIN, maire Titulaire : Mr Bertrand SACHET Mr Christian MONTINTIN LYS-SAINT-GEORGES : Titulaire : Mr Olivier MICHOT, maire Suppléant : Mr Aimé MONJOIN MAILLET : Titulaire : Mme Magalie BOUQUIN, maire Suppléant : Mr Denis DESCoux MALICORNAY : Titulaire : Mr Jean-Paul BALLEREAU, maire Suppléant : Mr Jean-Claude DUPLESSIS MERS-SUR-INDRE : Titulaire : Mr Christian ROBERT, maire Titulaire : Mr Jean-Marc LAFONT, adjoint Titulaire : Hélène BEHRA, adjointe MONTIPOURET : Titulaire : Mme Marie-Christine MERCIER, maire, Titulaire : Mr David DORANGEON, adjoint Titulaire : Mme Mélina BARABÉ MOUHERS : Titulaire : Mme Barbara NICOLAS, maire Suppléant : Mr Samuel LARDEAU, adjoint NEUVY-SAINT-SEPULCHRE : Titulaire : Mr Guy GAUTRON, maire Titulaire : Mme PLANTUREUX Cécile Titulaire : Mr Jean -Marie BOFFEL, Titulaire : Mme Marie-Annick BEAUFRERE, adjointe Titulaire : Mme Delphine CHAUVAT	X X X X X X Exc X X X X X X X X X	

	Titulaire : Mr Jean-Luc MATHEY, Titulaire : Mr Philippe ROUTET, TRANZAULT : Titulaire : Mr Philippe VIAUD Titulaire : Mme Chantal HIBERT, adjointe Secrétariat CDC Val de Bouzanne : Lucette MENEURET	X X X X	
Organismes associés au titre des services de l'État : Préfecture de l'Indre BCL/CL - CS80583, 36020 Châteauroux cedex	prefecture@indre.gov.fr		
Ddt de l'Indre – SPREN/unité planification Cité administrative, CS 60616, 36020 Châteauroux cedex Tél. : 02 54 53 21 79	ddt-spren-planification@indre.gov.fr Mme MALAVIELLE Corinne Mme KAZ Hasan	X X	
Dréal , 5 avenue Buffon, BP 6407, 45064 Orléans cedex 2			
UT Dréal , cité adm, Bp 613, 36020 Châteauroux cedex	ut36.dreal-centre@developpement-durable.gov.fr		
Drac , 6, rue de la Manufacture, 45000 Orléans	secretariat-sra.drac-centre@culture.gov.fr		
Ars , cité administrative, CC 30587, 36019 Châteauroux cedex	Ars-centre-dd36@ars.sante.fr		
DDCSPP , cité administrative, Bp 613, 36020 Châteauroux cedex	ddcspp@indre.gov.fr		
Udap , cité administrative, CS 10514, 36020 Châteauroux cedex	udap.indre@culture.gov.fr Mr Emmanuel GERBAUD	X	
Inao , 12 place Anatole-France, 37000 Tours	INAO-TOURS@inao.gov.fr		
Autres services associés ou consultés : Conseil régional de la région centre Val-de-Loire 9, rue Saint-Pierre-Lentin, 45041 Orléans cedex Tél. : 02 38 70 30 30	helene.nieul@centrevallde Loire.fr		
Conseil départemental , hôtel du département, place de la Victoire et des Alliés, CS 20639, 36020 Châteauroux cedex, Tél. : 02 54 27 34 36	contact@indre.fr Mr Nicolas MOREAU	X	
Chambre de commerce et d'industrie , 24, place Gambetta, 36000 Châteauroux, tél. : 02 54 53 52 51,	contact@indre.cci.fr		
Chambre d'agriculture , 24 rue des Ingrains, BP 307, 36006 Châteauroux cedex, tél. : 02 54 61 61 61	Mr Romain METOIS accueil@indre.chambagri.cedex accueil@direction@indre.chambagri.cedex	X	
Chambre de métiers , 31 rue R. Mallet-Stevens, 36000 Châteauroux tél. : 02 54 08 80 00	contacts@cm-indre.fr		
Centre régional de la propriété forestière , 43, rue du Bœuf Saint Paterne, 45000 Orléans tél. : 02 38 53 07 91	ifc@crpf.fr		
Syndicat mixte de La Châtre en Berry , 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72	paysdelachatreberry@wanadoo.fr		
SCOT La Châtre en Berry 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72	scot.paysdelachatreberry@wanadoo.fr Mr Nicolas THEPAULT	X	
SCOT du Pays Castelroussin-Val de l'Indre 47, route d'Issoudun, 36130 Déols, tél. : 02 54 07 74 59	accueil@payscastelroussin.com		

SCOT d'Éguzon Argenton Vallée de la Creuse , 8 rue du Gaz, 36200 Argenton-sur-Creuse, tél. : 02 54 01 09 00	info@cc-valleedelacreuse.fr		
Communauté de communes de la Châtre et Sainte-Sévère Place du Général de Gaulle, 36400 La Châtre	s.administratif@cc-lachatre-stesevere.fr Mr Annick DUSSAULT	X	
Communauté de communes de la Marche Berrichonne Maison des Services, 8 rue Jean-Marie-Messant, 36140	contact@ccmarcheberrichonne.fr		
Aigurande			
Communauté de communes d'Eguzon - Argenton - Vallée de la Creuse , 8, Rue du Gaz, 36200 Argenton-sur-Creuse	info@cc-valleedelacreuse.fr Mr Alain GOURINAT	X	
Communauté d'agglomération « Châteauroux Métropole » Hôtel de ville, CS 80509, 36012 Châteauroux cedex	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		
Écogée, environnement 5, rue du Général-de-Gaulle, 45130 Meung-sur-Loire Tél 02 38 46 51 00	info@ecogee.fr	P	

Objet de la réunion :

Premiers scénarios de développement

Procédure :

Les **modalités de concertation** actées par délibération du 23 mai 2017 sont :

- 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, OAP ... à la charge du bureau d'études ;
- Organisation de plusieurs réunions publiques,
- 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 pendant toute la durée de la procédure au siège de la Communauté de communes

Le chargé d'études présente le niveau d'avancement du PLUi, et propose de présenter les principaux enseignements du diagnostic territorial. S'agissant des enjeux environnementaux, il précise qu'ils ont bien évidemment été pris en compte notamment au travers des travaux du bureau d'études ECOGEE (en charge de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale).

En matière de démographie :

Le chargé d'études montre que les évolutions démographiques ne sont pas aussi négatives. Effectivement, on constate une certaine stabilité de la population du fait d'un solde migratoire relativement positif. Il faut également prendre en compte le desserrement des ménages, les évolutions de composition des ménages, et un certain vieillissement de la population. L'État souhaite que ces éléments chiffrés soient mis à jour. Il s'interroge également sur l'estimation de 80 logements nécessaires pour tenir compte du desserrement des ménages. Le chargé d'études explique qu'il s'agit d'une estimation « mathématique » basée sur le prolongement des tendances actuelles.

En matière de logements :

Le chargé d'études poursuit en présentant le parc de logements. Il montre que malgré un taux qui semble important, on n'a pas connu de forte augmentation de la vacance sur les dix dernières années (comme cela se vérifie sur bon nombre de territoires ruraux du même type). L'État et la chambre d'agriculture souhaitent néanmoins que la question de la vacance soit prise en compte dans la suite des réflexions. Cela va de soi répond le chargé d'études. On met également en évidence le poids du parc locatif. C'est un véritable atout pour favoriser le renouvellement de la population. Enfin, sur les objectifs de production de logements définis à l'échelle du Scot, il est rappelé que ces objectifs ont été revus à la baisse pour tenir compte notamment de l'avis de l'État. Le Plui devra bien évidemment tenir compte de ces évolutions. Le président souhaite tout de même rappeler que ces nouveaux objectifs proposés à la Communauté de Communes étaient cohérents avec les évolutions des années antérieures.

En matière de développement économique : le chargé d'études débute en rappelant que le territoire se résidentialise (diminution du nombre d'emplois et augmentation du nombre d'actifs résidents). Ce n'est pas le projet des élus. Il faudra donc être pro-actif sur le développement économique. Malgré tout, l'accueil de nouvelles populations peut-être un atout en matière de développement de l'économie présentielle (économie de services). On montre que le territoire est déjà bien maillé du point de vue de l'offre de commerces et de services. L'accueil de nouveaux habitants permettra de soutenir cette offre. Pour ce faire, il s'agira d'organiser ce développement pour conforter les zones de chalandise (ou bassin de vie). L'attractivité résidentielle du territoire est donc un enjeu majeur, et la préservation du patrimoine naturel et bâti est un facteur à prendre en compte. Le développement du tourisme s'inscrit dans la même perspective.

En matière d'activité agricole :

Le chargé d'études présente dans la continuité les enjeux en matière agricole. Il présente une carte illustrant les zones de tension entre secteur bocager et zones de grandes cultures. La chambre d'agriculture souhaite tempérer le propos du point de vue des zones de grandes cultures ; il ne s'agit pas de secteur d'openfield comme on pourrait le retrouver au nord du département, mais plutôt d'un secteur où la polyculture élevage prend de plus en plus de place. Les cartes seront ajustées en ce sens. Pour autant, le chargé d'études maintient l'enjeu de préservation du système bocager qui appuie l'identité paysagère du territoire. La chambre d'agriculture souhaite également que le diagnostic agricole soit intégré dans la partie « développement économique ». Quant à la question de l'âge moyen des exploitants, le diagnostic montre qu'il semble assez bas. Il faudra le confirmer avec le prochain recensement agricole.

En matière de mobilité :

On est en présente d'un territoire marqué par un croisement entre un axe nord-sud et un axe est-ouest. Le chargé d'études s'interroge encore sur la prédominance d'un de ces deux axes. Le conseil départemental aurait tendance à dire que, du point de vue économique, l'axe est-ouest semble plus important. Le chargé d'études précise par contre que l'axe nord-sud apparaît plus important du point de vue des déplacements domicile-travail.

En matière d'armature territoriale :

Le chargé d'études poursuit en présentant les enjeux en matière d'armature territoriale. Il est notamment question de l'offre d'équipements et de services par le biais de la densité d'équipements. Cette analyse de la densité montre que le territoire fait partie des territoire les mieux dotés du département. Pour autant, si l'on rentre dans le détail, on s'aperçoit que certaines thématiques pourraient être améliorées (par exemple les équipements sportifs ...). Le chargé d'études présente ensuite une analyse sur les seuils de population. Cette analyse montre les tailles de bassin de vie à atteindre pour maintenir, voire renforcer, l'offre d'équipements et de services dans les pôles du territoire (ceux définis à l'échelle du Scot).

En matière d'enjeux fonciers :

Cette thématique va être largement complétée en intégrant les résultats d'une analyse des fichiers fonciers. La demande a été faite il y a quelques mois. Le chargé d'études présente néanmoins une analyse de la consommation d'espace réalisée à l'échelle de la région et du département. Elle tend à montrer que

l'étalement urbain diminue de manière générale depuis plusieurs années. Il poursuit en présentant une analyse sur la taille moyenne des parcelles à bâtir entre 2014 et 2018. La DDT rappelle l'enjeu de limiter la consommation foncière. Il est aussi rappelé que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pourront être utilisées pour maîtriser cette consommation d'espace.

En matière d'enjeux paysagers :

Le chargé d'études présente l'analyse paysagère issue en grande partie de l'atlas du patrimoine. Sur le risque de banalisation du territoire aux franges nord, la chambre d'agriculture souhaite que l'on tempère le propos (ne plus parler d'openfield par exemple). S'agissant de la préservation du bocage, la chambre d'agriculture rappelle que les agriculteurs sont les premiers à gérer le bocage. Il s'agit encore une fois de valoriser l'activité agricole comme une activité économique, et pas seulement comme une activité de maintien et de valorisation du paysage et de l'environnement.

Sur l'enjeu de préservation des zones humides, il faudra trouver le juste équilibre entre préservation de l'environnement, et développement de l'activité agricole. La question de la gestion de la ressource en eau doit être une priorité.

La DDT souhaite savoir si la question des énergies renouvelables a déjà été traitée. Les élus précisent qu'ils vont s'y intéresser dans les prochains mois. En la matière, le Scot prend en compte le photovoltaïque mais pas l'éolien.

Pour finir, le chargé d'études présente les tous premiers éléments de réflexion sur le projet de territoire (PADD). Cette première trame s'articule autour des axes suivants :

- des bassins de vie équilibrés (à partir des seuils de population et du taux de croissance démographique)
- vers un rééquilibrage générationnel
- maintien d'une population active
- mise en valeur du patrimoine
- un territoire suffisamment équipé

À faire par le maître d'ouvrage :

- Proposer une date pour une prochaine réunion de travail

À faire par le chargé d'études :

- Poursuivre les investigations sur le Padd
- Compléter le diagnostic avec les fichiers fonciers notamment

Prochaine réunion

Date : à déterminer

Objet : à déterminer

Lieu : à déterminer

Rédigé à Chartres le 08 février 2021 par Arnaud HANSSE