

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

Plan local d'urbanisme intercommunal

**Compte rendu de réunion n° 13 du 20 Mai 2021**

**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. Christian ROBERT <b>Les Vice-Présidents :</b> Marie-Annick BEAUFRERE, 1 <sup>ère</sup> Vice-Présidente Didier GUENIN, 2 <sup>e</sup> Vice-Président Arnaud DENORMANDIE, 3 <sup>e</sup> Vice-Président Barbara NICOLAS, 4 <sup>ème</sup> Vice-Présidente <b>Trois représentants du conseil communautaire :</b> Hélène BEHRA Didier FLEURY Philippe VIAUD <b>Représentants communaux :</b> <b>BUXIERES d'AILLAC :</b> Titulaire : Jean-Paul MARATHON <b>CLUIS :</b> Titulaire : Josiane GILLET <b>FOUGEROLLES :</b> Titulaire : Michel FOISEL <b>GOURNAY :</b> Titulaire : Bertrand SACHET <b>LYS-SAINT-GEORGES :</b> Titulaire : Marie-Claire BESNIER <b>MAILLET :</b> Titulaire : Denis DESCOUX. <b>MALICORNAY :</b> Titulaire : Hervé DEMOCRATE <b>MERS-SUR-INDRE :</b> Titulaire : Jean-Marc LAFONT <b>MONTIPOURET :</b> Titulaire : Mathieu LABRUNE <b>MOUHERS :</b> Titulaire : Jean-Louis DEBEURET <b>NEUVY-SAINT-SEPULCHRE :</b> Titulaire : Jean-Marc CHAUVAT <b>TRANZAULT :</b> Titulaire : Chantal HIBERT <b>A titre consultatif, les délégués communautaires :</b> Guy GAUTRON PLANTUREUX Cécile Jean-Marie BOFFEL Philippe ROUTET Delphine CHAUVAT Jean-Luc MATHEY Magali BLANCHET Jean-Pierre DALOT Francis DAVIER David DORANGEON Marie-Christine MERCIER Méline BARABÉ Philippe BAZIN Philippe BAILLY Magalie BOUQUIN Olivier MICHOT Jean-Paul BALLEREAU Jean-Claude DUPLESSIS <b>Secrétariat CDC Val de Bouzanne :</b> Lucette MENURET	x	x
<b>Organismes associés 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			
<b>UT Dréal</b> , cité adm, Bp 613, 36020 Châteauroux cedex	ut36.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>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 Saint-Pierre-Lentin, 45041 Orléans cedex Tél. : 02 38 70 30 30	<a href="mailto:helene.nieul@centrevaleloire.fr">helene.nieul@centrevaleloire.fr</a>		
<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	Romain METOIS <a href="mailto:accueil@indre.chambagri.cedex">accueil@indre.chambagri.cedex</a> <a href="mailto:accueildirection@indre.chambagri.cedex">accueildirection@indre.chambagri.cedex</a>		x
<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 Pateme, 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	paysdelachatreenberry@wanadoo.fr		x
<b>SCOT La Châtre en Berry</b> 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72	Nicolas scot.paysdelachatreenberry@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-Marie-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</b> <b>Mandataire</b> : Gilson & Associés, Sas, urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres	M. Hansse <a href="mailto:contact@gilsonpaysage.com">contact@gilsonpaysage.com</a>	P	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)
Des informations dans les bulletins d'information	<b>Indiquer date</b>	
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
Exposition au siège de la communauté de communes		
Mise en place d'une adresse mail spécifique PLUi	<b>Indiquer date</b>	
Ouverture d'un registre au siège de la CdC	Mai 2019	
Débat PADD	<b>À déterminer</b>	
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

Ateliers d'échanges autour du projet de territoire

## Déroulement de la réunion

Cette réunion d'échanges autour du projet de territoire a permis aux élus de débattre des 4 thématiques suivantes :

- Atelier 1 : le développement résidentiel
- Atelier 2 : Le développement économique
- Atelier 3 : La protection de l'environnement
- Atelier 4 : L'identité du territoire

Les questions préparatoires sont annexées au présent compte-rendu. La synthèse des débats est présentée ci-dessous.

### 1/ Le développement résidentiel

À la question de pourquoi vouloir accueillir de nouveaux habitants, les élus répondent qu'il faut faire vivre les équipements publics et assurer le renouvellement de la population.

On rappelle que le Scot prévoit une augmentation de près de 700 logements d'ici 2040, ce qui satisfait les élus. Certains pensent même cet objectif trop ambitieux.

Quant à la répartition des logements, il est précisé par les élus qu'ils ne souhaitent pas prioriser sur

les communes principales pour assurer une certaine proximité, une solidarité territoriale et une répartition des fonctions sur l'ensemble des communes.

Quels sont les facteurs d'attractivité du territoire ? En premier, l'emploi doit être développé et mis en avant. C'est la condition *sine qua non* pour être attractif auprès des jeunes ménages. Viennent ensuite l'offre de services, la proximité des bassins d'emplois (Châteauroux, Argenton-sur-Creuse, La Châtre ...), une offre en matière de foncier plus adaptée (davantage de mixité dans la taille des parcelles à urbaniser), la possibilité d'investir les « écarts » (hameaux de 7 à 8 maisons), une offre de logements diversifiée elle aussi (petits logements en centre-bourg, et grands logements dans les hameaux), des possibilités de rénovation dans les centres-bourgs.

S'agissant de la vacance des logements, il semble effectivement très compliqué de renouveler ces logements. Plusieurs causes se combinent : problèmes de succession, absence de jardin, offre ne correspondant plus aux « normes » actuelles ... Il faut être en capacité de démolir les logements les plus vétustes.

Il existe cependant des outils qu'il faut savoir mobiliser : l'ORT (Opération de revitalisation du territoire) ou l'EPFLI (Établissement public foncier en région Centre Val-de-Loire).

Les élus estiment par ailleurs que nous sommes actuellement sur un plateau haut en matière de vacance, et qu'il est nécessaire d'au minimum enrayer cette dynamique négative.

Sur les dents-creuses, un certain nombre d'élus ne trouvent pas la définition très claire. Tout du moins, cette définition semble assez subjective ... Le Scot prévoit que 60 % des constructions neuves devront se faire dans le tissu bâti ; c'est un objectif qui paraît élevé mais qui, compte-tenu des objectifs globaux de production de logements (700 supplémentaires d'ici 2040), devrait être réalisable.

Les élus insistent sur l'importance des bâtiments faisant l'objet de changement de destination. Il s'agit d'une possibilité offerte au territoire pour maintenir du patrimoine dans le tissu diffus. Pour autant, il ne faudrait pas que cela vienne concurrencer l'implantation des nouvelles exploitations agricoles. La question de la cohabitation dans la zone agricole est posée.

Dans un objectif de diversification de l'offre de logements, les élus ne peuvent que déplorer l'abandon progressif des bailleurs sociaux. Il faudra préciser les objectifs en matière de logements sociaux dans le Padd.

Enfin, les élus insistent sur les contraintes induites par la présence de monuments historiques. Les périmètres de protection, même s'ils participent du cadre de vie, freinent de potentiel nouveaux acquéreurs en centre-bourg. Il semble donc opportun de réfléchir à des périmètres délimités des abords.

## **2/ Le développement économique**

Les élus confirment que l'ambition première du territoire est de développer l'emploi local. Une nouvelle fois, il s'agit de la condition *sine qua non* pour rendre attractif le territoire auprès des jeunes ménages.

En matière d'offre économique, il semblerait intéressant de réfléchir à un espace collectif pour les nouveaux entrepreneurs sur le bassin de Mers-sur-Indre, Tranzault, et Montipouret. La question du développement du télétravail doit être travaillée au sein du futur règlement du Plui.

Au regard de l'utilisation de l'espace de co-working de Neuvy-Saint-Sépulchre, il ne semble pas pertinent de multiplier ce type d'équipements sur le reste du territoire.

Il semble également important de faire connaître le territoire et ses atouts en matière d'offre d'équipements et de services. Il s'agit en effet d'un pan important de l'économie (économie de services ou présenteielle). Les objectifs ambitieux en matière de production de logements impliquent de surcroît d'y accorder la plus grande attention.

L'agriculture est un secteur économique aussi important. On parle de pilier économique. Cette activité qui façonne les paysages permet de renforcer l'objectif de sauvegarde du territoire. Pour autant, il faut permettre à

cette activité de se développer. L'élevage est une priorité pour le développement futur, en lien avec les projets d'abattoir, d'atelier de découpe ... En ce sens, les réflexions en matière de création d'un parc naturel régional s'inscrivent dans l'objectif de mise en valeur d'une identité forte.

### **3/ La protection de l'environnement**

En matière de préservation des paysages, les élus confirment qu'il faut s'interroger sur la préservation du bocage. Pour autant, il faut que le niveau de préservation des haies dépende du type de commune (remembrée ou non). Pour les communes remembrées, il faut être plus protecteurs et inciter les exploitants à replanter. Pour les autres communes, il faudra être plus souple. Dans tous les cas, il faut également garder à l'esprit que la PAC impose déjà une réglementation assez forte (ne pas rajouter trop de normes, et viser l'effectif). Le travail de diagnostic du Plui permettra de distinguer les haies à forts enjeux à savoir, les enjeux hydrauliques, les enjeux de biodiversité, et les enjeux de paysages.

Une attention particulière devra aussi être apportée aux abords des milieux naturels sensibles.

De manière générale, il faut maintenir un certain équilibre entre protection de l'environnement et valorisation du cadre de vie. Cela doit essentiellement permettre d'accompagner la mutation de l'élevage vers des exploitations davantage orientées vers la polyculture. Le développement du maraîchage est aussi un volet à ne pas omettre.

Outre la protection des haies pour une visée environnementale, il s'agit bien aussi de mettre en valeur le potentiel de chemins de randonnée, véritable attrait touristique.

Du point de vue de la transition énergétique, les élus confirment qu'il existe certainement un potentiel en matière de bois déchiqueté en lien avec le bocage. Les élus refusent les projets d'éoliennes sauf à l'extrémité nord du territoire (projet de Buxières d'Aillac en limite avec Bouesse). Le développement de projet photovoltaïque est possible pour les élus, uniquement sur des terrains n'ayant plus de vocation agricole. Il semblerait que la chambre d'agriculture soit sur les mêmes préconisations. Quant aux usines de méthanisation, même si la valorisation de la biomasse apparaît opportune sur le territoire, il faut bien que cela reste un complément et pas l'activité principale (ne pas caler la production sur les besoins du méthaniseur). Certains élus rappellent également que le territoire ne pourra sans doute pas accueillir plus d'une ou deux unités de méthanisation.

S'agissant de la mobilité, les élus rappellent que c'est un impératif pour le travail. Quoique, le développement du télétravail rebat les cartes. Il nécessite toujours le développement infrastructure (ici le déploiement du très haut débit).

Le covoiturage se développe naturellement. Il serait néanmoins intéressant d'aménager des aires à des points stratégiques (zone du Faye par exemple).

En matière de liaisons douces, il existe déjà un certain nombre d'axes plus ou moins bien renseignés. Pour autant, il reste des secteurs à prolonger (par exemple à proximité de Cluis). Il faudra faire le recensement du foncier manquant. Il existe des sentiers de randonnée sur la totalité des communes. C'est un patrimoine à valoriser autant du point du tourisme que pour l'offre de liaisons douces entre les communes du territoire. Des boucles de vélo sur le territoire pourraient être développées.

Toujours du point de vue de la problématique de la mobilité, il faut pour les élus prévoir des liaisons depuis et vers les gares de la Châtre et de Châteauroux. Il faudra également prévoir des espaces pour la création d'aire de campings cars.

La préservation de la biodiversité passera essentiellement par la protection du bocage. Il ne faut pourtant pas oublier la préservation des ripisylves et les difficultés d'entretien des rivières qui incombe aux propriétaires. À l'échelle des parcelles, il doit être préconisé de gérer les eaux de pluie. Cela pourra également se faire à l'échelle des aménagements à venir.

Enfin, en ce qui concerne la prise en compte des changements climatiques, les élus souhaitent d'ores-et-déjà valoriser ce qui existe et ce qui fonctionne. L'ambition est simple : il faut intégrer ces enjeux d'adaptation aux changements climatiques dans tous les projets. Le traitement des espaces verts devra être imposé dans la conception des aménagements liés aux logements : il faut préserver et aménager des espaces de respiration.

Le territoire apparaît assez sensible du point de vue des changements climatiques, et notamment l'activité agricole. Pour répondre à cette situation, on privilégiera le développement d'une agriculture biologique et l'élevage.

---

## **4/ L'identité du territoire**

Les élus rappellent que la meilleure protection du patrimoine naturel, c'est sa valorisation. S'agissant du bocage, il faut surtout savoir accompagner les évolutions et ne pas tout interdire. (Éviter l'effet cloche). Il faut également trouver le bon équilibre entre la préservation de la biodiversité et le développement économique du territoire (développement de l'agriculture). Sur les enjeux spécifiques à l'eau (cours d'eau, mares, et zones humides), il est nécessaire de repérer les éléments les plus importants du point de vue des continuités écologiques. Sur le sujet spécifique des mares, il faut se concentrer sur les mares communales ; les mares privées ne peuvent pas être réglementées.

Du point de vue du patrimoine culturel, la protection et la mise en valeur des monuments historiques ne suffit pas. Il faut recenser le patrimoine « ordinaire », et proposer des cahiers de recommandations pour conseiller les propriétaires dans la préservation et la mise en valeur de leur propriété. Les élus pointent l'enjeu sur les bâtiments faisant l'objet de changement de situation. Le risque est fort de voir ce patrimoine s'altérer dans le cas de rénovations peu qualitatives. La qualité des espaces publics participe également au cadre de vie. Les élus en conviennent. Il faut poursuivre ces efforts dans les prochaines années. Il faudra coupler cet objectif de qualité avec celui de la prise en compte des changements climatiques.

Toujours sur le patrimoine culturel, les élus confirment que George Sand est un bon point d'appel, mais il ne faut pas tout baser là-dessus. Il faut proposer d'autres points d'intérêt, des circuits thématiques. La collaboration avec le Pays de la Châtre devra permettre de mettre en lumière les principaux atouts du territoire.

Enfin, on aborde la question du patrimoine social. Les élus font remarquer que le territoire est extrêmement riche en matière d'associations. Malgré le contexte actuel, ce tissu associatif perdure. Il faudra l'accompagner dans les prochains mois. Ce riche tissu associatif fait partie de l'identité des territoires ruraux. Il permet aux nouveaux arrivants de mieux s'intégrer, aux plus anciens de rester en lien avec la société.

### **Tâches à réaliser par le chargé d'études**

- Compiler ces éléments et en faire une première trame de projet d'aménagement et de développement durable
- Organiser des visites de terrain pour aborder les questions de zonage et transmettre les exports cartographiques du potentiel bâti

### **À faire par le maître d'ouvrage**

- Préparer les visites de terrain avec les exports cartographiques transmis par le chargé d'études

### **Prochaine réunion**

- Visites de terrain et réunion d'échanges sur le Padd