

PRESENTATION DE LA PROCEDURE

Monsieur le Président rappelle les grands objectifs de l'élaboration du PLUi, en particulier :

- Favoriser le développement économique ;
- Préserver l'environnement ;
- Maîtriser le développement intercommunal ;
- Favoriser la mixité dans les espaces urbains ;
- Contribuer au lien social.

Il rappelle que la procédure s'étendra sur 3 années. Les bureaux d'études feront un travail de terrain. Ils viendront dans chaque commune.

Il présente Monsieur Nicolas DELMAS, chef de projet du programme Petite Ville de Demain.

Les bureaux d'études présentent (présentation jointe) :

- Le cadre législatif ;
- La procédure ;
- Le calendrier général ;
- La récupération des données.

CALENDRIER DES REUNIONS

REUNIONS	DATES	HORAIRES - COMMUNES	THEMES
N°2 à 11. Ateliers par commune	Lundi 24 janvier	9h00 Saint-Médard	Remise d'un document de synthèse sur le PLUi
	Lundi 24 janvier	14h00 Palluau	
	Mardi 25 janvier	9h00 Fléré-la-Rivière	Questionnaires par commune : construction neuve, lotissements et certificats d'urbanisme
	Mardi 25 janvier	14h00 Cléré-du-Bois	
	Mercredi 26 janvier	9h00 Clion (toute la journée)	Analyse de la vacance
	Jeudi 27 janvier	9h00 Arpheuilles	
	Jeudi 27 janvier	14h00 Saint-Cyran-du-Jambot	Le tour de bourg (terrain en commun avec les élus après l'atelier)
	Vendredi 28 janvier	9h00 Murs	
	Lundi 31 janvier	14h00 Le Tranger	
	Mardi 1 ^{er} février	9h00 Châtillon-sur-Indre (toute la journée)	
N°12 et 13. Ateliers agricoles par secteur	Mercredi 2 février	9h00 Palluau, pour les 5 communes de l'est : Arpheuilles, Clion, Palluau, Saint-Médard, Le Tranger	Diagnostic agricole, les projets et les attentes, information sur la réglementation en zone agricole dont les changements de destination
	Lundi 7 février	14h00 Fléré-la-Rivière, pour les 5 communes de l'Ouest : Châtillon-sur-Indre, Cléré-du-Bois, Fléré-la-Rivière, Murs, Saint-Cyran-du-Jambot	Invitation de tous les agriculteurs concernés

Registres à sortir pour les réunions par commune de janvier et février :

- Permis de construire et déclarations de travaux (depuis 10 ans, pour identifier les parcelles, les surfaces des terrains, les destinations) ;
- Certificats d'urbanisme en cours de validité (soit les certificats accordés depuis moins de 18 mois, ou depuis moins de 12 mois en cas de renouvellement de certificat).

OBSERVATIONS

Schéma de cohérence territoriale :

- Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Valençay-en-Berry a été approuvé. Il définit les grands principes d'organisation et de protection du territoire ;
- Juridiquement, le PLUi doit être compatible avec le SCOT et il ne se réfère qu'à lui. Parmi les dispositions du SCOT déterminantes pour le projet de PLUi : définition des différentes polarités du territoire, prescriptions en matière de densité...

Elaboration d'un Site patrimonial remarquable (SPR) à Palluau :

- L'élaboration est demandée par les services de l'Etat en parallèle à une demande de labellisation « Petite cité de caractère » ;
- Un SPR est une servitude d'utilité publique. Les servitudes d'utilité publique s'appliquent quelles que soient les dispositions du PLUi. Elles relèvent d'autres réglementations que celle du code de l'urbanisme mais elles ont un impact sur l'utilisation des sols ;
- Les périmètres de protection de monuments historiques sont aussi des servitudes d'utilité publique.

Orientations d'aménagement et de programmation :

- Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est élaborée pour préciser une intention d'aménagement :
 - . Sur un secteur, pour le développement des zones à urbaniser par exemple (principes d'organisation de la voie, création d'espaces publics, densification...);
 - . Ou sur un thème, la préservation des continuités écologiques ou la mise en valeur du paysage par exemple ;
- L'agence SCALE abordera les coûts d'équipement des futures zones à urbaniser, sous la forme d'un cadrage des coûts, pour aborder la faisabilité générale d'un projet. Il ne s'agira pas d'un budget prévisionnel ;
- Monsieur BEIGNEUX rappelle que 39 OAP sont prévues. Les OAP complémentaires seront facturées avec un coût unitaire par OAP.

Fichiers fonciers :

- Les fichiers « Fonciers » de la Direction Générale des Finances Publiques sont mis en forme par le CEREMA. Ils permettent notamment de localiser les logements vacants ;
- La Communauté de communes a fait une demande de récupération des fichiers sur le site du CEREMA. Les communes sont invitées à faire aussi la demande.

Groupes de travail :

- Ils sont thématiques ou par secteur géographique ;
- Pour les groupes de travail thématiques, 5 thèmes sont prévus :
 - . Habitat, foncier et patrimoine bâti,
 - . Développement économique, commerces et services,
 - . Mobilité,
 - . Environnement, agriculture et paysages,
 - . Tourisme et culture ;
- Les groupes de travail thématiques seront réunis pour le diagnostic et l'état initial de l'environnement, afin de travailler sur les enjeux et les hiérarchiser. En phase de Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui sera le projet de politique d'urbanisme et qui conditionnera l'ensemble des pièces réglementaires, ces groupes seront aussi réunis pour traduire les enjeux en projet politique ;
- Les groupes de travail thématiques se tiendront à des dates différentes pour que tous les élus puissent participer aux différents thèmes. Des personnes publiques associées (services de l'Etat, Conseil régional, Conseil départemental, SCOT du Pays de Valençay en Berry, Chambre de commerce et d'industrie, Chambre d'agriculture, Chambre de métiers...) et des personnes de la société civile (associations, entrepreneurs...) seront invitées. Nous ferons préalablement une liste des personnes à inviter ;
- Les groupes de travail par secteur seront réunis pour travailler sur les parties réglementaires : plans de zonage, règlement écrit, Orientations d'aménagement et de programmation. Il est rappelé que trois plans de secteurs pourront être réalisés, avec chacun leur groupe de travail particulier : axe RD943 – vallée de l'Indre / Palluau / les autres communes. Les plans de secteur sont une déclinaison du règlement adaptée à chaque partie du territoire, à partir d'un tronc commun d'objectifs porté par le PADD, ce PADD étant obligatoirement commun à l'ensemble du territoire de la Communauté de communes.

A FAIRE

Par le bureau d'études :

- Questionnaire agricole : Le bureau d'études transmet une proposition de questionnaire, à faire suivre auprès des exploitants locaux et des exploitants dont le siège est hors commune mais avec une activité sur la commune ;
- Document de synthèse sur le PLUi ;
- Adresser les coordonnées mails des bureaux d'études aux communes ;
- Engagement d'une procédure de modification pour :
 - . Châtillon-sur-Indre (PLU) et Le Tranger (Carte communale) ;
- Engagement des procédures de révision allégée pour :
 - . Clion (PLU) ;
 - . Fléré-le-Rivière (PLU).

Par les communes qui ne l'ont pas encore fait (Arpheuilles, Cléré-du-Bois, Murs, Saint-Médard) :

- Informations communales : études d'aménagement, documents d'urbanisme, réseaux, équipement communal... comme suite à la demande de Monsieur BEIGNEUX.

Châteauroux, le 14 décembre 2021 - T GUILLET