

PERSONNES PRESENTES :

Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry	Président : Monsieur Gérard NICAUD. Vice-Présidents et Maires : Clion : Madame Béatrice LE GLOANNEC. Arpheuilles : Monsieur Jean-Marie BONAC. Palluau-sur-Indre : Monsieur Marc ROUFFY Vice-Président et conseiller municipal : Monsieur Pierre BERTHOUMIEUX. Maires, adjoints et conseillers municipaux : Arpheuilles : Monsieur Jean-Paul DEROCHE. Fléré-la-Rivière : Madame Ghislaine GAIMON, Monsieur Michel BRAUD. Le Tranger : Madame Alexandra MATTHEY. Saint-Cyran-du-Jambot : Messieurs Bernard GALLAND et Bernard JACQUELIN. Saint-Médard : Monsieur Alain JACQUET. Directeur des services techniques : Monsieur Jean-Louis BEIGNEUX.
Bureaux d'études	Monsieur Thierry GUILLET.
ORDRE DU JOUR :	Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le Président ouvre la réunion.

Le bureau d'études présente la première version rédigée du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les points présentés plus précisément :

- Le nombre d'habitants et de logements par type de communes (Châtillon-sur-Indre en tant que Pôle structurant, Clion-sur-Indre en tant que Commune relais, les autres communes en tant que Pôles de proximité) ;
- Les surfaces pour les activités par type de communes ;
- La consommation d'espace d'après les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Valençay-en-Berry adaptés au territoire, pour l'habitat et les activités ;
- Le principe de développement sur les énergies renouvelables.

Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD devra être débattu dans les Conseils municipaux puis en Conseil communautaire. Ce débat doit avoir lieu au moins 2 mois avant l'arrêt du projet ce qui veut dire qu'il peut être tardif dans la procédure :

- Avantage : le délai de 2 mois laisse le temps à la collectivité de bien ajuster son règlement et ses plans de zonage avec le PADD ;
- Inconvénient : la collectivité ne peut pas opposer un sursis à statuer avant que le PADD ait été débattu.

Le sursis à statuer est la possibilité pour l'autorité compétente de différer dans le temps sa réponse à une demande d'autorisation d'urbanisme. Les conditions :

- Le PLUi est en cours d'élaboration ;
- Et le projet de construction ou d'opération est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUi : exemple dans le cas d'une demande de permis de construire en contradiction avec les futures dispositions du PLUi.

Pour évaluer l'opportunité du sursis à statuer, il faut donc que les orientations du PLUi en cours d'élaboration soient suffisamment claires pour dire qu'il compromettra ou rendra plus onéreuse l'exécution du futur PLUi. Concrètement, le PADD doit avoir été débattu et le projet doit être manifestement en contradiction avec ce que le PADD prévoit.

Le sursis à statuer ne peut excéder 2 ans, (*sauf exception : + 1 an pour un nouveau motif, soit 3 ans au maximum*).

Le moment pertinent du débat est à convenir. Il est proposé d'attendre d'avoir un peu travaillé sur le plan de zonage pour voir si le PADD peut être traduit sans difficultés ou si le PADD est à ajuster.

Population et logement - Observations :

- Le besoin en logements est estimé à environ 350, dont 145 logements pour conserver le niveau de la population recensée en 2019 et 205 pour atteindre l'objectif démographique de 6 100 habitants en 2036 (+ 400 habitants) ;
- Des associations participent à la vie du territoire. Il faut s'appuyer dessus pour dynamiser la vie locale. Ce point est à aborder dans le PADD ;
- Le droit de préemption est un droit qui permet à son titulaire d'acquérir par priorité un bien mis en vente par son propriétaire. Dans le cadre du PLUi, un Droit de Préemption Urbain (DPU) peut être institué. Il peut s'exercer sur tout ou partie des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLUi, et non sur les espaces agricoles ou naturels. Si un projet public d'intérêt général nécessite d'acquérir par préemption en zone agricole ou naturelle, une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) peut être créée si nécessaire (création par l'Etat mais le cas échéant à la demande de la collectivité). Le délai du droit de préemption est limité à 6 ans mais il peut être renouvelé.

Activité - Observations :

- La formation de la population est un point important pour l'activité. Des formations seraient éventuellement à développer (maraichage avec le lycée agricole par exemple...). Ce point est à aborder dans le PADD.

Environnement :

- Les principes de développement des énergies renouvelables sont à valider, dont le texte sur le projet d'Ecopôle conduit par la COVED (*le travail sur les zones d'accélération des énergies renouvelables pourra aussi faire évoluer cette première rédaction*).

Agriculture :

- Les espaces agricoles productifs seront définis sur la base d'une carte de la Chambre d'agriculture qui montre le potentiel agronomique des terres. La carte montre aussi les terres favorables au maraichage. Elles sont principalement situées en rebord de la vallée de l'Indre.

Déplacement :

- Observations diverses sur le pont de la Motte, où des travaux importants pourraient être à engager.

Tourisme :

- La formulation sur les axes est à revoir : 2 axes sont annoncés mais plusieurs thèmes sont développés (axe sports, nature, découverte / axe patrimoine, culture, religieux). A clarifier.

Plans de secteur :

Les plans de secteur permettent de prendre en compte la spécificité de certaines parties du territoire en déclinant les dispositions réglementaires du PLUi pour chaque secteur. Le plan de secteur précise les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement spécifiques à ce secteur.

Trois secteurs ont été envisagés :

- Axe D943 – Vallée de l'Indre : Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre, Fléré-la-Rivière ;
- Patrimoine et site inscrit : Palluau-sur-Indre ;
- Autres communes : Arpeuilles, Cléré-du-Bois, Murs, Le Tranger, Saint-Cyran-du-Jambot, Saint-Médard.

Le principe de réaliser 3 plans de secteur est à confirmer.

Concertation avec les habitants :

Des groupes de travail thématiques sont prévus par la délibération qui définit les modalités de concertation. Ils sont ouverts à la société civile. Il faut y réfléchir et éventuellement l'annoncer à la réunion publique.

Châteauroux, le 20 juin 2023 - T GUILLET