

PERSONNES PRESENTES :

Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry

Président :
Monsieur Gérard NICAUD.

Vice-Présidents :
Madame Béatrice LE GLOANNEC, maire de Clion-sur-Indre.
Messieurs Marc ROUFFY, maire de Palluau-sur-Indre ; Jean-Marie BONAC, maire d'Arpheuilles ; Pierre BERTHOUMIEUX, Châtillon-sur-Indre.

Maires, adjoints et conseillers municipaux :
Fléré-la-Rivière : Madame Jacqueline PASQUIER.
Murs : Monsieur Philippe SEVIN.
Saint-Cyran-du-Jambot : Messieurs Bernard GALLAND et Bernard JACQUELIN.
Saint-Médard : Monsieur Alain JACQUET.
Le Tranger : Madame Alexandra MATHEY.

Directrice générale des services : Madame Françoise MARQUENET-MORIN.
Chef de projet Petite ville de demain : Monsieur Nicolas DELMAS.

Bureau d'études : Monsieur Thierry GUILLET.

ORDRE DU JOUR : Consommation de l'espace et répartition entre les communes

Monsieur le Président ouvre la réunion.

Le bureau d'études présente :

- Les objectifs chiffrés du PADD pour la population, l'habitat et les activités ;
- Le bilan du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Valençay-en-Berry réalisé en 2023 sur la consommation de l'espace 2016-2021 ;
- La répartition du foncier sur le reste à consommer de 24,5 ha ;
- La prise en compte de la garantie communale.

1. SCOT : le reste à consommer 2021-2036 sans la prise en compte de la garantie communale de 1 ha

Surfaces en ha	Habitat	Activité	Total
Châtillon-sur-Indre	9,2	6,2	15,4
Clion-sur-Indre	3,7	2,8	6,5
Autres communes	-3,3	5,9	2,6
Total	9,6	14,9	24,5

2. Le reste à consommer 2021-2036 avec la prise en compte de la garantie communale de 1 ha - Mutualisation possible

Surfaces en ha	Habitat et activité
Arpheuilles	1,0
Cléré-du-Bois	1,0
Fléré-la-Rivière	4,9
Murs	1,0
Palluau-sur-Indre	1,0
Saint-Cyran-du-Jambot	1,0
Saint-Médard	1,0
Le Tranger	1,0
Total	11,9
Châtillon-sur-Indre	7,6 à 8,8
Clion-sur-Indre	3,8 à 5,0
Total	12,6

3. Observations

3.1. Le bureau d'études a adressé au CEREMA une demande d'information sur les chiffres de la consommation foncière qu'il produit pour le portail de l'artificialisation des sols. Le cas de Cléré-du-Bois, avec une consommation d'espace pour l'habitat indiquée de 1,4 ha en 2019 et que l'on ne retrouve pas dans la réalité, a été évoqué. En attente d'une réponse.

3.2. La communauté de communes rencontre les services de l'Etat pour évoquer le projet COVED. La question de la prise en compte ou non de l'emprise du projet COVED dans la consommation locale sera posée. Il faudrait que ce projet soit comptabilisé dans l'enveloppe régionale de 600 ha de réserve stratégique mutualisée pour le développement industriel et productif. A défaut, les communes ne pourraient pas consommer d'espace en extension, et très peu dans les dents creuses.

3.3. Une rétention foncière sera prise en compte, d'environ 35 %, pour la non consommation d'espaces qui ont été réservés par le PLUi. C'est-à-dire que pour un besoin d'1 ha, environ 1,35 ha sera réservé par le PLUi.

3.4. Par commune :

- Châtillon-sur-Indre : les zones à urbaniser AUa et AUb seront à réduire fortement. Le secteur AUp destiné aux équipements sportifs pourrait être plutôt destiné à l'habitat. Les lotissements des Barbarines et des Vaux ont été aménagés avant le 1^{er} janvier 2011. Ils ne sont pas pris en compte dans la consommation d'espace ;
- Clion-sur-Indre : la surface que le SCOT a prévu pour la zone d'activité est de 3 ha, principalement pour la ZA de la Vallée de Marteau. Le chiffre de 6 ha est évoqué mais il n'est pas indiqué dans le document d'orientations et d'objectifs du SCOT. La partie aménagée de la ZA de la Vallée de Marteau avant le 1^{er} janvier 2011 ne sera pas prise en compte dans la consommation de l'espace (partie déjà desservie par la rue de desserte, qui représente environ 2 ha) ;
- Arpheuilles : le lotissement de la Garenne a été aménagé avant le 1^{er} janvier 2011. Le lot restant n'est pas pris en compte dans la consommation d'espace. Il n'y a pas de besoin identifié pour Villemont SA actuellement (1 ha réservé par le SCOT) ;
- Fléré-la-Rivière : la commune souhaite globalement conserver ses surfaces constructibles pour l'habitat. Il lui est indiqué qu'il faudra néanmoins respecter la règle définie par le SCOT. L'enveloppe foncière pour les activités est importante et à réduire ;
- Murs : les dents creuses indiquées dans l'analyse des potentiels de densification dans les enveloppes urbaines répondent aux besoins ;
- Palluau-sur-Indre : la surface attribuée à travers la garantie communale est faible au regard de la consommation foncière sur la décennie 2011-2021. A revoir en réunion communale ;
- Saint-Cyran-du-Jambot : la mutualisation de l'hectare en garantie communale apparaît possible. Il n'y a pas d'opérations envisagées actuellement ;
- Saint-Médard : la mutualisation de l'hectare en garantie communale apparaît possible. Une petite opération sur un terrain communal face à la mairie avait été évoquée. A revoir en réunion communale ;
- Le Tranger : la commune avait précédemment indiqué qu'elle n'identifiait pas de potentiel dans le bourg du fait de la zone inondable (PPRI) dans la vallée de l'Indre au sud, et de la topographie en pente au nord. Elle aurait de ce fait pu mutualiser l'hectare en garantie communale. La possibilité d'une opération est cependant désormais évoquée par la commune. Il est rappelé que le terrain réservé pour la construction par la carte communale à l'ouest du bourg, pose des problèmes s'il est construit pour la préservation du paysage et le ruissellement en direction de la vallée. Il est par ailleurs utile au drainage des sols. A revoir en réunion communale.

Absente de la réunion : commune de Cléré-du-Bois.

Châteauroux, le 23 mai 2024
T GUILLET