

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 Jean-Marie BONAC, maire d'Arpheuilles, et Pierre BERTHOUMIEUX, Châtillon-sur-Indre. Maires, adjoints et conseillers municipaux : Arpheuilles : Monsieur Jean-Paul DEROCHE. Fléré-la-Rivière : Madame Jacqueline PASQUIER. Monsieur Michel BRAUD. Murs : Monsieur Jacques CHARLOT. Palluau-sur-Indre : Monsieur Marc LANDUREAU. Saint-Cyran-du-Jambot : Monsieur Bernard JACQUELIN. Chef de projet Petite ville de demain : Monsieur Nicolas DELMAS.
Bureau d'études	Monsieur Thierry GUILLET.
Excusées	Mesdames Alexandra MATHEY, Le Tranger, et Martine FREMONT, Fléré-la-Rivière.
ORDRE DU JOUR :	Présentation des plans de zonage et consommation de l'espace

Monsieur le Président ouvre la réunion.

Il informe de l'avancement du projet COVED. La communauté de communes est en attente de la réponse de la Région sur la possibilité de comptabiliser la surface du projet COVED dans la réserve stratégique mutualisée à l'échelle régionale pour le développement industriel et productif. Si le projet COVED est compris dans cette réserve régionale, cela permettrait de ne pas comptabiliser cette surface dans la consommation de la communauté de communes.

Le bureau d'études présente :

- Les différentes zones créées. Une illustration à travers la présentation du plan de zonage de Clion-sur-Indre ;
- Des propositions de modifications ponctuelles de zonage ;
- La consommation foncière ;
- L'impact de la méthode de calcul de la consommation foncière par le CEREMA, à partir des fichiers fonciers ;
- Le calendrier.

1. Les plans de zonage : modifications de zonage proposées

Zone Ay/Ny pour des activités isolées dans l'espace agricole ou naturel :

- Silos à Châtillon-sur-Indre : à Bellevue (Ay) et près de la Touche-Saint-Martin (Ny). Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Les extensions seront permises mais encadrées par le règlement de PLUi. Il est précisé que les silos des entreprises exerçant une activité de commerce de céréales ne sont pas autorisés en zone agricole A, d'où la nécessité de les identifier par un STECAL. La construction de silos est autorisée en zone agricole uniquement si elle est nécessaire à l'exploitation agricole à laquelle le silo est rattaché (source JO du Sénat du 21/11/2019, page 5819).

Châtillon-sur-Indre :

- Un secteur Nt est à créer pour le château de la Poignardière : STECAL pour des activités touristiques, culturelles et événementielles ;
- Le plan des secteurs identifiés en ZAER est à adresser au bureau d'études pour compléter le plan de zonage (3 secteurs en limite ouest de la commune).

Clion-sur-Indre :

- Le terrain de sports avec foot et tennis est situé dans la zone urbaine et peut être classé en Up, comme les autres terrains de sports dans les autres communes, notamment si d'autres projets sont envisageables, de type city-stade.
Up : Secteur destiné aux équipements publics ou d'intérêt public structurants ;

- La zone Uc concerne les quartiers ou petits ensembles urbains résidentiels, majoritairement construits depuis le 20^{ème} siècle. Le secteur nord du bourg correspond à cette définition (rue de Frontenac, rue Flandres-Dunkerque 1940, rue des Anciens d'AFN). Le règlement de la zone Uc sera plus adapté que celui de la zone Ub ;
- L'extension de l'entreprise Jean Hervé accroît le ruissellement en direction de l'Ozance en passant par le quartier au sud puis des terres agricoles. Le règlement en vigueur n'avait pas prévu l'obligation de gérer les eaux pluviales à la parcelle. Différentes solutions sont envisagées. Il semble préférable de gérer le pluvial le plus en amont possible pour limiter des travaux sur les réseaux existants ou à créer : par exemple, bassin tampon permettant de stocker les eaux pluviales avant le rejet dans le réseau et l'exutoire. Envisageable sur parcelles ZN37 et 228. **A confirmer** ;
- L'extension de la zone 1AUh proposée à la Couture pose problème au regard de la consommation foncière qu'elle entraîne : + 1,7 ha : **à revoir** dans le cadre de la rencontre avec le conseil municipal ;
- L'extension de la zone d'activité de la Vallée de Marteau est envisagée : **à revoir** dans le cadre de la rencontre avec le conseil municipal. Compte-tenu de l'extension de la zone des Varennes (1,43 ha avec l'extension faite pour le projet d'accueil clientèle de l'entreprise Vigean), une nouvelle extension pose un problème de consommation de l'espace.

Fléré-la-Rivière :

- La commune souhaite la préservation des platanes en entrée de bourg, des deux côtés. A compléter sur le plan de zonage ;
- Un secteur Nt est à créer pour l'étang du bourg, plutôt que Nln, car il existe un projet de construction d'une guinguette.
- Il est proposé de supprimer un secteur Uj du centre -bourg pour le classer en zone Ub, afin de poursuivre l'opération urbaine centrale avec renouvellement urbain qui est située plus à l'est. Accord de principe mais **à confirmer** selon la possibilité réelle d'urbaniser ces jardins ;
- A l'Eguillon, la parcelle ZE261 est comprise dans la zone Uy avec le silo Axéreal. Elle est en extension urbaine. Il est proposé à la commune de se rapprocher de l'entreprise pour connaître ses besoins fonciers. Si la parcelle est maintenue en zone Uy, elle représente un consommation foncière supplémentaire de 1,04 ha.

Saint-Cyran-du-Jambot :

- La commune consomme très peu de foncier. Des bâtiments sont identifiés dans l'espace rural, en A ou N, pour des changements de destination. Les plans des bâtiments concernés sont remis au bureau d'études. Les hameaux concernés sont situés à : la Barrillère, la Motte Blanche, Val aux Bœufs, Razeray. Lors de la réunion en mairie, un bâtiment à la Garenne avait aussi été identifié.

Le Tranger :

- Il est proposé de prolonger le secteur Am (secteur agricole péri urbain où des bâtiments agricoles compatibles avec la proximité de l'habitat peuvent s'installer) qui correspond au versant de vallée encadrant le bourg, jusqu'en limite communale avec Palluau, ou de classer la partie du versant du côté Palluau en Ap comme sur cette commune.

Murs :

- La commune a retenu la possibilité d'implanter des parcs photovoltaïques au sol, de la méthanisation ou de la géothermie, sur l'ensemble de son territoire. Le règlement du PLUi permettra ces différents usages, dont en zone A. Sur les plans de zonage des autres communes, des secteurs Apv ou Npv sont définis (zones agricoles ou naturelles pour le photovoltaïque) car ils sont ponctuels. A Murs, où ils sont autorisés partout, il faudra réfléchir à la façon dont on les indiquera sur le plan. Le cas échéant, des précisions pourraient être apportées seulement dans le règlement écrit. **A revoir**.

Palluau-sur-Indre :

- Une délibération d'opposition au projet de plan de zonage a été prise. Les différents points abordés par cette délibération seront à voir avec les élus lors d'une rencontre prévue le lundi 30 septembre à 18h00 en mairie.

Arpheuilles :

- Il existe un projet de reprise d'une ancienne chocolaterie à Villerette : **à revoir** selon l'avancée du projet. Mettre au minimum une possibilité de changement de destination.

Cléré-du-Bois et Saint-Médard :

- A revoir lors des futures rencontres pour les conseils municipaux prévues à plusieurs communes.

Pour toutes les communes, sauf Saint-Cyran-du-Jambot pour laquelle c'est déjà fait :

- Faire un point sur les granges qui pourraient être identifiées pour des changements de destination en zones A ou N (hors zone inondable), pour créer des logements, des gîtes... A partir de bâtiments traditionnels, et en tenant compte des contraintes possibles : desserte par la voirie, réseau, défense incendie, zone blanche internet, proximité de l'agriculture (bâtiments et terres de culture)...

2. La consommation foncière

Un tableau de la consommation foncière est présenté (dents creuses et terrains en extension urbaine) selon le projet de zonage au mois de septembre 2024. En synthèse :

	Consommation par l'habitat			Consommation par les activités		
	Zones U	Zones AU	STECAL	Zones U	Zones AU	Ecopôle
Arpheuilles		1,00				
Châtillon/Indre	5,36	2,88		7,71		A définir
Cléré du Bois	0,39		0,15			
Clion/Indre	3,35	1,16		0,82	1,50	
Fléré-la-Rivière	1,43	0,47		0,50		
Murs	1,28					
Palluau/Indre	2,68	0,71				
Saint-Cyran-du-J.	0,30					
Saint-Médard			1,04			
Le Tranger	0,42		0,10			A définir
Total/type	15,21	6,22	1,29	9,03	1,50	7,50
Total/destination	22,72			18,03		
Total général	40,75					

Le total est trop élevé par rapport aux 44 ha retenus par le SCOT à partir de l'année 2016. La consommation foncière intermédiaire est la suivante :

- Bilan SCOT 2016-2021 à partir des fichiers fonciers : 18,4 ha de consommés par l'habitat et 1,1 par les activités ;
- Bilan permis de construire 2022-2024 (à date, à partir des informations sur les permis de construire adressées par les communes) : 1,0 ha de consommés par l'habitat et 2,5 par les activités.

Le chiffre de la consommation pour le projet de PLUi devrait donc être autour de 21 ha. En intégrant de la rétention foncière, d'environ 35 %, être un peu en-dessous de 30 ha serait a priori un total correct. A confirmer néanmoins après discussions avec les services de l'Etat.

Pour voir si le total de 40,75 ha peut être baissé, une liste des parcelles en potentiel sera envoyée par commune, pour analyse. Deux pistes :

- Voir les parcelles qui constitueraient des divisions foncières plutôt que des dents creuses. Les divisions foncières ne seront pas considérées comme de la consommation foncière (cas d'un jardin sur la même propriété qu'une maison d'habitation, par exemple) ;
- Voir parmi les fichiers fonciers, le classement des parcelles estimées en potentiel. Si elles sont déjà classées dans un « groupe de culture » urbaine, il faudra les comptabiliser à part. Les « groupes de culture urbaine » des fichiers fonciers sont :
 - Les jardins autres que les jardins d'agrément (n°9) ;
 - Les terrains à bâtir (n°10) ;
 - Les terrains d'agrément (n°11) ;
 - Les sols des propriétés bâties (n°13).

Cela suppose de disposer des fichiers fonciers de la direction générale des finances publiques, retraités pour qu'ils soient lisibles.

3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Projet d'Aménagement et de Développement Durables et consommation foncière :

- Il faut conserver dans le PADD la référence à la rétention foncière, et donc réserver du foncier un peu plus que nécessaire au besoin (+ 35 %). La rétention foncière est la non consommation des droits à bâtir offerts par les documents d'urbanisme. C'est une réalité dans les communes, y compris dans les dents creuses.

Plans de secteur :

- Les plans de secteur permettent de prendre en compte la spécificité de certaines parties du territoire en déclinant les dispositions règlementaires du PLUi pour chaque secteur. Chaque plan de secteur précise les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement spécifiques à ce secteur ;
- Le travail sur le plan de zonage montre qu'il est possible d'avoir avec un plan unique, ce qui est plus simple. On ne conserve donc pas l'idée de faire des plans de secteur : à supprimer du PADD.

4. Calendrier

Dates à venir :

- 23 septembre à 15h, Châtillon - Zone artisanale et extension hôpital.
- 30 septembre à 18h, Palluau-sur-Indre. Discussion sur le zonage, à destination du conseil municipal.
- Deux autres réunions sont à prévoir sur le zonage, chacune avec un groupe de communes. Les dates sont à définir, sur octobre.
- 4 novembre à 14h : Sujet règlement écrit. Châtillon
- 12 novembre à 14h : règlement zones U et AU (inviter les services instructeurs) Châtillon
- 26 novembre à 14h : règlement zones A et N (inviter les services instructeurs) Châtillon
- 17 décembre à 14h : fin de règlement et/ou OAP Châtillon
- Réunion publique : présentation du projet en début d'année prochaine. : mardi 25 février à 19h. TIVOLI.
- Réunion PPA sur le PADD : mardi 3 décembre à 14h. Salle des fêtes de Clion
- Réunion PPA sur le plan de zonage et le règlement : mardi 4 février à 14h. TIVOLI

M. Guillet renvoie le PADD :

- A mettre à disposition du public à la CDC.
- EN NOVEMBRE : Le PADD doit être débattu dans les communes. A la suite, les communes doivent inscrire le débat à l'ordre du jour, elles devront faire un petit CR, et délibérer (« débat sur le PADD »).
- EN DECEMBRE : Ensuite le conseil communautaire devra débattre.
- Réunion PPA sur le PADD : mardi 3 décembre à 14h.

Le bureau d'études transmet les plans papiers à la CDC pour distribution dans les communes. Ces plans devront être mis à disposition du conseil municipal pour observations.

Châteauroux, le 23 septembre 2024
T GUILLET