

PERSONNES PRESENTES :

Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry	Vice-présidents : Madame Béatrice LE GLOANNEC, maire de Clion-sur-Indre. Monsieur Alain BONAC, maire d'Arpheuilles. Messieurs Jean-Louis MEUNIER et Pierre BERTHOUMIEUX, adjoints au maire de Châtillon-sur-Indre Directrice générale des services : Madame Françoise MARQUENET-MORIN. Responsable du pôle Projets : Monsieur Nicolas DELMAS.
Pays Castelroussin – Val de l'Indre	Président du COPIL natura 2000 de la vallée de l'Indre : Monsieur Jean PINIER.
Direction Départementale des Territoires de l'Indre - SPREN-UP	Chargée de planification : Madame Carole HAI. Adjoint à la cheffe d'unité planification : Monsieur Luis LERMOYER.
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre	Madame Chloé ALLEPUZ.
Département de l'Indre. UT Le Blanc	Monsieur Loïc LIGNELET.
Chambre d'agriculture de l'Indre	Monsieur Romain METOIS.
Bureaux d'études	Madame Axelle BROCHARD, Agence SCALE. Monsieur Jérôme QUATREPOINT, architecte. Monsieur Thierry GUILLET.
Excusés	Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry : Monsieur Gérard NICAUD, président ; monsieur Marc ROUFFY, vice-président et maire de Palluau-sur-Indre ; monsieur Alain JACQUET, maire de Saint-Médard ; Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Valençay en Berry.
ORDRE DU JOUR :	Présentation du projet de règlement et de plan de zonage.

Les bureaux d'études présentent :

- Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Les zones urbaines et la consommation de l'espace ;
- La traduction de la trame verte et bleue dans le zonage.

Ils rappellent que les élus ont décidé de prendre en compte les objectifs du SCOT 2018 mais en les atténuant, et de reprendre le PLUi si nécessaire après la révision du SCOT prévue pour l'année 2027. Les élus informent qu'une délibération a été prise au Pays pour décider la mise en révision du SCOT.

Le SCOT attribue à la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry, une enveloppe de consommation de l'espace de 44 ha. En tenant compte d'une consommation d'espace de 10,26 ha entre 2016 et 2024 (6,49 ha par l'habitat et 3,77 ha par les activités), le reste à consommer par le projet est de 33,7 ha (21,51 ha par l'habitat et 12,23 ha par les activités).

Le bilan des surfaces du projet de zonage du PLUi à ce jour fait apparaître :

- 31,05 ha en consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), hors projet COVED, dont 23,57 ha pour l'habitat et 7,48 ha pour les activités ;
- 9,04 ha en potentiel autre : divisions foncières de parcelles déjà bâties et opérations anciennes en cours, dont 7,33 ha pour l'habitat et 1,71 ha pour les activités. Trois opérations de renouvellement urbain sont envisagées par ailleurs, 2 à Châtillon-sur-Indre (place de la Libération et les Aubiers Verts) et une à Fléré-la-Rivière. Au titre des fichiers fonciers, ces terrains sont normalement déjà comptés en surfaces urbaines.

Dans le détail :

- Les terrains en extension représentent 5 ha pour l'habitat et 6,5 ha pour les activités ;
- Environ 120 ha ont été retirés des zones U et AU des communes avec PLU, et des zones constructibles des communes avec carte communale ;
- Environ 11 ha ont été ajoutés en zones U, AU et STECAL, notamment du fait du reclassement d'un terrain de sports en U, précédemment en N pour les loisirs, et de la création ou extension de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

OBSERVATIONS

Chambre d'agriculture : la limitation des objectifs du SCOT en nombre d'habitants et de logements ne se retrouve pas dans l'objectif en surface consommée qui reste conforme au SCOT. Les bureaux d'études indiquent qu'il y a une part de la consommation de l'espace qui correspond à de la rétention foncière, inscrite dans le PADD (autour de 35 % supplémentaires par rapport à l'objectif des 20 ha de consommation de l'espace). Il y a donc une consommation un peu supérieure au besoin. Les objectifs de consommation entre habitat et activité sont aussi un peu repris, au bénéfice de l'habitat, projet d'Ecopôle COVED à part.

Chambre d'agriculture : le projet COVED devrait être compté à part de la consommation d'espace. La communauté de communes informe qu'un courrier a été fait en ce sens auprès de la Région Centre-Val de Loire. Ce point n'est pas encore tranché.

Chambre d'agriculture : une zone à urbaniser est sur le plan de zonage de Châtillon-sur-Indre, sans OAP prévue. A vérifier (*Après vérification, il s'agit de la zone des Barbarines, déjà aménagée sauf l'extrémité ouest sur la parcelle ZA159, et la zone située rue Pasteur. Une OAP sera à faire dans ces deux cas.*)

DDT36 : les différents types de consommation de l'espace sont à différencier : extension / dents creuses / densification. Les bureaux d'études indiquent que ce travail est commencé. Les premiers chiffres ont été adressés.

DDT36 : des hachures bleues représentent soit des terrains en zone urbaine et situées dans le PPRI, soit des terrains en zone urbaine ou STECAL où des problèmes liés à l'eau sont observés dont des problèmes d'écoulement de l'eau de pluie. Le service Risque demande de retirer des plans du PLUi les terrains concernés par le PPRI, pour ne pas porter à confusion, les terrains étant déjà réglementés par le PPRI en ce qui concerne leur constructibilité. Les bureaux d'études indiquent que les hachures seront retirées pour les terrains concernés.

DDT36 : dans la légende des plans, le recul minimum obligatoire le long d'une voie classée à grande circulation (75 mètres) est à mettre dans la partie réglementaire et non dans l'état des lieux. La modification sera faite.

DDT36 : dans la légende des plans, préciser que les périmètres de 100 mètres identifiés autour des bâtiments agricoles sont indiqués pour information et pour prévention. L'objectif est d'éviter au maximum le recoupement avec des zones urbaines ou des secteurs créés pour des projets incompatibles avec la proximité des exploitations.

DDT36 et chambre d'agriculture : préciser dans le règlement l'objet de la règle de préservation des bois et haies au titre du paysage, pour faciliter l'instruction des demandes de coupes et abattages. Il sera indiqué que des coupes ponctuelles seront autorisées pour permettre de nouveaux accès aux véhicules, pour des motifs sanitaires ou paysagers, si elles ne remettent pas en cause l'objectif général de préservation de l'élément paysagé concerné.

UDAP36 : préciser dans le règlement l'objet de la règle de préservation des éléments du petit patrimoine bâti présentés dans le titre VII. Il est convenu d'indiquer dans les dispositions générales du règlement que la colonne « Intérêt » des tableaux présente les caractéristiques des éléments qui seront à conserver. La colonne « Préservation » précise la nature de la préservation, selon les cas : Démolition interdite ; Comblement interdits ; Travaux sur aspect extérieur soumis à autorisation ; Réhabilitation.

Chambre d'agriculture : le principe de préservation des bois par des espaces boisés classés dans la zone N qui recouvre le site natura 2000, questionne la chambre d'agriculture. Le milieu des prairies est le principal intérêt du site. Il pourrait être à étendre le cas échéant. Le bureau d'études indique que les bois préservés excluent les peupleraies et les sapinières et que les documents du site natura 2000 n'excluent pas la préservation des bois d'essences intéressantes. Le Pays Castelroussin – Val de l'Indre fera un point sur ce qui est prévu en matière de préservation des bois dans les document de gestion du site. (*Après vérification du Pays Castelroussin, pas d'opposition au principe retenu dans le PLUi. Le Pays propose de remplacer la liste des essences locales retenues par une liste faite par l'Agence Régionale de Biodiversité, plus adaptée au territoire, et d'annexer la liste régionale des espèces envahissantes faite par le conservatoire régional des espaces naturels : à revoir avec la commission PLUi.*)

DDT36 : la différence règlementaire entre les zones Uy et Uyc étant faible, ces deux zones pourraient être fusionnées. A revoir avec la commission PLUi.

Chambre d'agriculture : elle regrette le manque d'homogénéité du nombre de changements de destination selon les communes. Préciser dans le règlement que les changements de destination sont soumis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en zone agricole et à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone naturelle ou forestière. Le complément sera indiqué dans les dispositions générales du règlement.

UDAP36 : il faudrait proscrire l'isolation par l'extérieur sur le bâti ancien, ou l'encadrer plus fortement. Le point 7 des dispositions générales est à revoir (Façades et toitures du bâti ancien traditionnel de terroir). Il est proposé : La réalisation d'un enduit traditionnel à la chaux sera exécutée au nu des pierres d'encadrement et des chaînes d'angle, en ne présentant aucune surépaisseur par rapport aux ouvrages en pierre de taille ou en brique, sauf pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur sous réserve de respecter la perspiration et le fonctionnement hygrométrique de ce bâti ancien.

DDT36 : à Saint-Cyran-du-Jambot, un secteur semble à créer avant l'entrée dans le bourg côté ouest, au sud de la route départementale 28d, pour des équipements liés au lycée agricole (pistes d'entraînement équestre). Les terrains sont actuellement classés en zone N. Un classement de type secteur Am serait préférable (Secteur agricole péri urbain où des bâtiments agricoles compatibles avec la proximité de l'habitat peuvent s'installer, dont des activités de maraîchage, des activités équestres...). Ce point est à revoir avec les élus avant modification de zonage. La question du statut agricole ou non du lycée sera aussi à aborder.

Chambre d'agriculture : il faudra indiquer dans les documents les zones agricoles A qui participent à la trame verte et bleue.

Chambre d'agriculture : le secteur Nv correspond aux vallées affluentes de la rivière Indre ou à d'autres bassins versants. La chambre d'agriculture alerte de la proximité de bâtiments d'exploitation à quelques endroits. A vérifier et à modifier le cas échéant, notamment la SCEA du Moulin de la Grange à Châtillon-sur-Indre actuellement inclus en zone N.

Chambre d'agriculture : une précision est à apporter dans le règlement de la zone agricole A et des zones où des exploitations peuvent s'installer. Il faut mentionner expressément l'autorisation des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. De plus, cela suffit pour autoriser l'agrivoltaïsme et la méthanisation qui ressort du régime agricole. La phrase suivante peut donc être supprimée : « Les bâtiments et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables dans le prolongement de l'acte de production ».

DDT36 : en secteur Nd créé pour le projet d'Ecopôle, l'article Nd2 ne concerne pas les usages et affectations du sol interdites mais la « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ». Le titre est donc à modifier.

Chambre d'agriculture : le recul imposé aux bâtiments agricoles par rapport aux berges des cours d'eau et des étangs est important, de 35 mètres. La chambre d'agriculture demande d'abaisser cette distance à 10 mètres, comme pour les autres bâtiments. Le bureau d'études indique que la modification sera faite.

Chambre d'agriculture : il est demandé de permettre l'extension et l'adaptation des bâtiments agricoles dans le secteur Ah. Le secteur est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées situé dans l'espace agricole, à dominante d'habitat. Le bureau d'études vérifie si des bâtiments agricoles sont situés dans ce STECAL mais normalement, il ne doit pas y en avoir. Ils ont été exclus des STECAL Habitat. *A vérifier sur Arpheilles (1), Châtillon-sur-Indre (2), Cléré-du-Bois (1), Clion-sur-Indre (7), Fléré-la-Rivière (1), Palluau-sur-Indre (5), Saint-Médard (1), Le Tranger (1).*

Département : l'enjeu principal pour le Département est l'eau, les ruissellements, les zones inondées... La réalisation d'une cartographie des terrains sensibles est prévue par le Département. Les bureaux d'études indiquent que ce thème a été pris en compte par l'identification sur le plan de PLUi de terrains en zone urbaine ou STECAL où des problèmes liés à l'eau sont observés dont des problèmes d'écoulement de l'eau de pluie (trame hachurée bleue évoquée précédemment). Le thème est également abordé par le règlement, à travers certaines obligations : « Les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès doivent être plantées ou rester perméables » ; « les clôtures ne doivent pas empêcher l'écoulement de l'eau dans les secteurs identifiés par le plan de zonage en tant que Secteur urbain/périurbain où les constructions doivent respecter des dispositions règlementaires particulières du PLUi ». Une orientation d'aménagement et de programmation est aussi prévue sur ce thème. Les bureaux d'études sont preneurs si une cartographie du département est disponible.

Sur ce thème du ruissellement, il faut aussi solutionner le problème survenu depuis la construction du nouveau bâtiment Jean Hervé à Clion-sur-Indre. Le règlement peut le prévoir (plan de zonage avec emplacement réservé par exemple, règlement écrit), les orientations d'aménagement et de programmation également. Ce point est à revoir avec la commune.

UDAP36 : l'UDAP propose d'indiquer dans le règlement la servitude AC1 sur les monuments historiques. Les bureaux d'études indiquent qu'un complément sous la forme d'une information sera apportée.

UDAP36 : l'UDAP rappelle que le bâti est aussi à protéger en-dehors des périmètres de protection de monuments historiques. Les bureaux d'études rappellent que le règlement le prévoit dans les dispositions générales : façades et toitures du bâti ancien traditionnel de terroir (tronc commun pour l'ensemble du territoire quelle que soit la zone) ; et dans le règlement par zone : caractéristiques des toitures, des façades, des éléments techniques, des menuiseries.

DDT36 : le règlement des STECAL doit aussi prévoir des conditions réglementaires en matière d'hygiène et de sécurité. Ces points sont à développer : assainissement individuel pour l'hygiène, incendie et accès routiers pour la sécurité.

Châteauroux, le 17 février 2025
T GUILLET