

PERSONNES PRESENTES :

Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry	Président : Monsieur Gérard NICAUD. Vice-présidents : Madame Béatrice LE GLOANNEC, maire de Clion-sur-Indre. Monsieur Alain BONAC, maire d'Arpheuilles. Monsieur Marc ROUFFY, maire de Palluau-sur-Indre. Maire : Monsieur Alain JACQUET, maire de Saint-Médard. Directrice générale des services : Madame Françoise MARQUENET-MORIN. Responsable du pôle Projets : Monsieur Nicolas DELMAS.
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.
Pays de Valençay en Berry	Madame Danie BEURET.
Bureaux d'études	Madame Axelle BROCHARD, Agence SCALE. Monsieur Thierry GUILLET.

ORDRE DU JOUR : Présentation du projet de PLUi aux personnes publiques associées.

Monsieur le Président rappelle l'avancement de la procédure. Les études ont démarré en 2022. Le PLUi sera arrêté au début du mois de juillet.

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 en distinguant les dents creuses, la densification (par division foncière), les extensions, les opérations en cours, le renouvellement urbain ;
- Les opérations d'aménagement et de programmation ;
- La traduction de la trame verte et bleue dans le zonage et les OAP.

OBSERVATIONS

DDT36 : le projet apparaît compatible avec le SCOT, sur la consommation d'espace notamment grâce au retour en zone agricole de certaines surfaces en zones urbaines dans les PLU et cartes communales actuellement en vigueur, et sur les densités. La réalisation d'OAP y compris en zone urbaine encadre cette densification par secteur.

DDT36 et Pays de Valençay-en-Berry : l'OAP sur la trame verte et bleue est obligatoirement une OAP s'appliquant selon un principe de compatibilité. La mention d'une recommandation n'est pas légale. L'OAP est aussi à compléter. Elle est succincte. Le Pays de Valençay-en-Berry confirme la nécessité pour les services instructeurs de bien pouvoir distinguer les OAP à valeur de recommandations par rapport aux OAP qui s'appliquent selon un principe de compatibilité.

Réponse et échange : les bureaux d'études indiquent que la modification et le complément demandés seront faits. Les recommandations des OAP seront mises à part, en annexe des OAP par exemple, sous la forme d'un cahier des recommandations d'aménagement. La DDT indique que des renvois à la partie recommandation peuvent être faits dans la partie des dispositions compatibles. Les plans-guides sont bien à mettre dans la partie des dispositions compatibles.

DDT36 et Pays de Valençay-en-Berry : pour l'OAP sur les cônes de vue, les élus devront travailler avec les services instructeurs pour encadrer les décisions sur les autorisations d'urbanisme.

Réponse et échange : une partie relève en effet d'une approche sensible et du cas par cas. Il faudra que les élus échangent à ce sujet avec leur instructeur, à chaque projet concerné.

Elus locaux : l'appellation « l'Indre à vélo » a été remplacée par « Cyclo-bohême ».

Réponse et échange : à modifier partout où l'appellation « l'Indre à vélo » est mentionnée dans le dossier.

UDAP : l'UDAP note que des OAP de renouvellement urbain ont été réalisées. Elles peuvent permettre de revaloriser des secteurs actuellement en déprise.

Réponse et échange : des démolitions seront éventuellement possibles, ponctuellement et sous conditions. Les décisions seront faites au cas par cas et au regard du projet d'ensemble.

DDT36 : la DDT demande quel travail a été fait pour établir la trame verte et bleue et si les obstacles aux corridors ont bien été identifiés ?

Réponse et échange : la trame verte et bleue a été établie sur la base de données IGN, INPI et SCOT. Les obstacles aux corridors ont été identifiés.

La DDT note que la carte est à retravailler pour être plus lisible et faire apparaître plus distinctement les corridors, par des flèches ou des couleurs... Ces corridors ne doivent pas être recoupés par des zones constructibles.

Réponses et échanges : les bureaux études confirment que la cartographie sera reprise de façon à mieux faire apparaître les continuités.

DDT36 : le règlement-a-t-il été repris depuis la réunion de février ?

Réponse et échange : les bureaux études indiquent qu'il a été repris uniquement en réponse aux observations de la réunion.

DDT36 : le PADD a été débattu. La DDT informe qu'il doit être redébattu si des modifications ont été apportées depuis le débat.

Réponse et échange : le PADD n'a pas été modifié depuis le débat.

UDAP : l'UDAP propose de revoir l'article 7 des dispositions générales concernant la réalisation d'une isolation par l'extérieur pour le bâti ancien traditionnel de terroir (page 6). Premièrement, il est demandé de supprimer ce qui est relatif à la perspiration. Deuxièmement, il est demandé de proscrire l'isolation par l'extérieur pour les façades avec modénatures.

Réponse et échange : le règlement sera modifié.

UDAP : l'UDAP note que certaines communes n'ont pas identifié d'éléments du paysage à préserver et demande quelle en est la raison.

Réponse et échange : les bureaux études répondent que toutes les communes ont été invitées à transmettre une liste des éléments du paysage à préserver. Deux communes, moins bien pourvues ou moins sensibles à ces préservations, n'ont pas fait de propositions (Cléré-du-Bois et Murs).

UDAP : l'UDAP demande qu'une phrase soit mise dans le règlement pour imposer le respect de la mise en œuvre des matériaux à l'occasion de travaux impactant l'aspect extérieur des bâtiments anciens.

Réponse et échange : le complément sera fait.

DDT36 : le calendrier du plan paysage coïncide-t-il avec celui du PLUi ?

Réponse et échange : le plan paysage sera terminé après le PLUi. Il faudra alors voir les éléments qui peuvent être incorporés dans le PLUi par une procédure de modification ultérieure.

UDAP et communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry : les projets de périmètres délimités des abords autour des monuments historiques du château de l'Isle-Savary et de l'ancien manoir du Marteau, ont été définis. Il est demandé de les prendre en compte dans le PLUi par un classement en zone Ap qui correspond à des secteurs agricoles à forte valeur paysagère à protéger. La zone est à étendre à l'est du château de l'Isle-Savary, et à créer près de l'ancien manoir du Marteau.

Réponse et échange : le plan sera modifié mais il faudra prendre en compte la présence de bâtiments d'une exploitation agricole à l'ouest du château de l'Isle-Savary. Le corps de ferme restera en zone A.
(Vu après la réunion : la partie actuellement prévue en zone N et couverte par le projet de PDA sera aussi conservée dans cette zone N. Le règlement y est aussi très strict et la zone N correspond à la vallée de l'Indre couvrant notamment le site Natura 2000 et la zone inondable en PPRI. On ne doit pas interrompre la continuité de cette zone N).

Divers :

- Des agriculteurs se mobilisent actuellement sur un autre PLUi du département, pour demander la limitation des zones N car ils craignent des interdictions de cultures dans ces zones. Il est rappelé que le PLUi permet de réglementer la construction et non les modes de culture, que ce soit en agriculture ou en sylviculture. Les modes de culture relèvent d'une réglementation autre que celle du code de l'urbanisme, en particulier de la PAC ;
- La DDT demande une version papier du dossier d'arrêt du projet de PLUi.

- La DDT remet au bureau d'études des documents d'information sur l'intégration de la trame verte et bleue dans le PLUi.

Châteauroux, le 16 juin 2025
T GUILLET