

## REUNIONS PUBLIQUES

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DU 15/12/17

CR2

### INTERVENANTS :

**CC du canton de Vatan et de Champagne Berrichonne** Monsieur O. PIERREL, maire de Meunet-sur-Vatan.

**Bureau d'études** Monsieur T. GUILLET.

**ORDRE DU JOUR :** Présentation du PLUi - Projet de politique d'urbanisme - Questions-réponses

Monsieur le MAIRE de Meunet-sur-Vatan remercie les personnes présentes et informe l'assistance sur l'avancement du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Il s'agit de la seconde réunion publique.

Le bureau d'études présente :

- le contexte réglementaire depuis les lois « Solidarité et renouvellement urbains », « Grenelle de l'environnement » et « Accès au logement et un urbanisme rénové » ;
- l'application des documents d'urbanisme par commune en l'attente de l'approbation du PLUi ;
- la procédure ;
- la démarche dans le cadre des scénarios :
  - .ateliers thématiques avec les élus locaux, des professionnels de l'urbanisme et de l'immobilier, les organismes consulaires ;
  - .questionnaires ;
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :
  - .valoriser une situation de porte d'entrée dans le département de l'Indre par l'A20 ;
  - .dynamiser l'économie rurale ;
  - .favoriser la qualité de la ressource en eau et la conservation des continuités naturelles dans un territoire en tête d'un réseau hydrographique conduisant à la vallée du Cher ;
  - .mieux utiliser les espaces urbains ;
  - .économiser l'énergie.

### QUESTIONS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

- L'espace agricole est sacralisé ce qui empêche notamment le développement de champs photovoltaïques.

Réponse :

Les zones agricoles « A » des PLUi sont très strictes pour la construction. Elles ne permettent que des constructions nécessaires à l'agriculture et des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous conditions. Peuvent aussi être autorisés sous conditions, les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation (non liés à l'agriculture), les changements de destination, des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (habitat, activité).

Les chambres d'agriculture sont opposées à la réalisation de champs photovoltaïques en zone agricole, car ils consomment du foncier au détriment des terres de culture ou de pâture. Des projets sur les toits des bâtiments d'exploitation sont en revanche possibles.

Deux solutions sont envisageables dans ce cas de figure :

- soit le projet est situé en zone urbaine destinée aux activités et/ou aux équipements ;
- soit un secteur de taille et capacité d'accueil limitées est créé en zone agricole pour le besoin d'une opération particulière, clairement délimitée. Mais ce type de secteur ne peut être créé qu'à titre exceptionnel et sans consommer du foncier présentant un potentiel agricole.

- La demande en grand terrain pour la construction en secteur rural doit être prise en compte, alors que le projet s'oriente sur la production de petits terrains.

Réponse :

La limitation de la consommation de l'espace est imposée par le code de l'urbanisme, pour lutter contre la baisse des surfaces agricoles et naturelles. Le PADD doit précisément fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ils reposent sur une analyse de la consommation d'espaces au cours des 10 années précédant le PLUi et la prise en compte de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis.

L'approche est globale. Il s'agit d'une moyenne de surface à abaisser : 1 300 m<sup>2</sup> sur la période 2005/2015, 1 200 m<sup>2</sup> en objectif global pour le PLUi.

Ponctuellement, des terrains de plus grande surface seront disponibles et pourront répondre à une demande de cette nature, notamment dans les dents creuses des bourgs.

- Plusieurs intervenants contestent le besoin de réaliser de nouveaux parcs éoliens. Différents points sont développés :
  - le quota prescrit par le schéma régional éolien est atteint ;
  - le territoire est saturé ;
  - une étude de 2017 sur le tourisme dans l'Indre indique que les éoliennes sont généralement considérées gênantes par les touristes. De ce point de vue, le PADD apparaît contradictoire car il souhaite le développement du tourisme et ne s'oppose pas à de nouveaux projets éoliens ;
  - les éoliennes conduisent à la perte de valeur du bâti dans leur environnement.

Réponse :

Le schéma régional éolien définit des secteurs favorables. Les objectifs quantitatifs et qualitatifs sont retenus au niveau régional. La question du seuil d'acceptabilité de nouveaux parcs éoliens a été abordée par la commission en charge du PLUi durant les études préalables au PADD. Les élus locaux souhaitent en majorité le développement des énergies renouvelables, dont l'éolien, mais les réalisations doivent être adaptées au contexte paysager.

Le projet de PLUi prévoit donc de délimiter plus précisément les secteurs de développement de l'énergie éolienne, en tenant compte de la vocation touristique et patrimoniale du territoire, et de la saturation du paysage rural dans certaines parties du territoire. Il prévoit également de faciliter le développement d'autres énergies.

Ce type d'équipement est nécessaire pour limiter la consommation des énergies fossiles. Il ne peut pas être interdit par principe et partout au risque d'illégalité du PLUi. Il participe également au développement du territoire. Des secteurs seront donc créés en zones agricoles, et éventuellement naturelles, pour permettre le développement de parcs. D'autres secteurs l'interdiront, en lien avec un intérêt touristique (routes touristiques, environnement de certains bourgs, ...). L'interdiction dans ces secteurs pourra ainsi être argumentée.

Les nuisances sont prises en compte par la réglementation propre aux installations et les études d'impact. Le PLUi veillera également à la prévention de ces nuisances, à travers l'éloignement des zones urbaines.

- Des vieilles maisons sont en mauvais état dans le centre de Vatan. Elles posent des problèmes pour la sécurité et la qualité du paysage urbain. Quels sont les pouvoirs du maire ?

Réponse :

Le maire peut intervenir pour les immeubles menaçant ruine et posant un problème de sécurité publique, à travers les procédures de péril. En prévention, des discussions sont en cours entre la commune et des propriétaires pour remédier à certaines situations.

En matière d'architecture, le centre de Vatan est couvert par des périmètres de protection de monuments historiques (église Saint-Laurian, ancienne halle), dans lesquels aucune modification des immeubles ne peut être engagée sans l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique, protectrice pour les bâtiments anciens indépendamment de leur état d'entretien, à prendre en compte dans la solution à apporter aux problèmes.

Par ailleurs, le projet de PADD prévoit l'engagement d'actions ciblées de réhabilitation et de renouvellement urbain, pour conserver les bâtiments existants et développer la qualité urbaine du centre.

- Le traitement des eaux usées de la station service de Vornault n'est pas aux normes.

Réponse :

Il est pris note de l'information. La solution est à envisager avec les autorités compétentes en la matière.

Châteauroux, le 8 janvier 2018