

REUNIONS PUBLIQUES

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DU 19/01/18

CR3

INTERVENANTS :

CC du canton de Vatan et de Champagne Berrichonne Madame N. DELAGE, maire de Guilly.

Bureau d'études Monsieur T. GUILLET.

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

Madame la MAIRE de Guilly remercie les personnes présentes et informe l'assistance sur l'avancement du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Il s'agit de la troisième réunion publique.

Le bureau d'études présente :

- le contexte règlementaire 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

- Comment les logements vacants sont-ils pris en compte par le PLUi ?

Réponse :

Les zones urbaines et d'urbanisation future ne doivent prendre aux zones agricoles ou naturelles que ce qui est nécessaire à la construction dans les 10 à 15 prochaines années. Les logements vacants qui peuvent être repris par une nouvelle famille sont déduits pour réduire le besoin en construction neuve, donc limiter la consommation des terres agricoles ou naturelles. La reprise des logements vacants est également nécessaire pour favoriser la sauvegarde du bâti ancien.

Le potentiel de reprise est évalué au regard du nombre total des logements vacants. Un travail a été mené par commune sur ce thème. En fonction du potentiel global, un objectif de 50 logements a été retenu au titre des reprises des logements vacants et des changements de destination.

- Quelles constructions sont autorisées dans l'espace agricole ?

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 zones agricoles comprendront les exploitations agricoles pour faciliter les évolutions et reprises d'activités. La pérennité des activités est une priorité pour le PLUi.

- Quels types de bâtiments peuvent être retenus pour des changements de destination ?

Réponse :

L'objectif des changements de destination est de réutiliser d'anciens bâtiments qui ont perdu leur vocation agricole, principalement pour du bâti ancien à préserver. Les changements de destination peuvent concerner de l'habitat ou de l'hébergement touristique de type gîte rural, des activités non agricoles le cas échéant. Les projets doivent être recensés au cas par cas et il est important que les porteurs de projets fassent remonter l'information auprès des élus pour leur prise en compte dans le PLUi.

Il sera également important de prendre en compte l'impact potentiel pour l'activité agricole. Les changements de destination qui seraient de nature à remettre en cause l'activité agricole ne pourront pas être autorisés.

□ Quels sont les secteurs prioritaires retenus pour le développement de la construction ?

Réponse :

Les zones constructibles seront situées en priorité dans les bourgs, en second lieu dans les principaux hameaux si cela est nécessaire au besoin en construction. Des principes d'urbanisation sont retenus pour mieux consommer l'espace lorsque des extensions urbaines sont nécessaires.

Il faut en particulier limiter les extensions urbaines le long des voies de circulation pour conserver globalement le caractère regroupé du bâti. Les extensions excessives le long des voies allongent les réseaux et fractionnent les espaces agricoles. Elles éloignent les gens des centres des bourgs ce qui ne favorise pas leur participation à la vie locale ni les déplacements à pied ou à vélo.

Châteauroux, le 5 février 2018