

DEPARTEMENT DE L' INDRE

CONCLUSIONS D'ENQUETE PUBLIQUE

Relative au

PROJET

DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE DU PAYS
D'ISSOUDUN

02 SEPTEMBRE 2019 au 01 OCTOBRE 2019

Commissaire enquêteur :
Mr Bourroux Gilles
51 rue de la république
36180 PELLEVOISIN
tel : 02 54 39 04 23
e-mail : gilles.bourroux@wanadoo.fr

Le document du PLUI bien illustré fait l'objet d'une étude complète qui porte sur :

- 1) La population : le territoire connaît une attractivité résidentielle affaiblie malgré le niveau important et diversifié en équipement.
- 2) Activités économiques : le territoire valorise une position géographique centrale par rapport aux axes routiers et ferroviaires.

Fonction publique et entreprises d'excellence grâce à une main d'œuvre locale qualifiée constituent une sphère économique forte. Le territoire est reconnu pour son agriculture.

- 3) Paysage et cadre de vie : le territoire est occupé essentiellement par des plaines et plateaux à vocation céréalière entrecoupé par les vallées de la Théols et de l'Arnon.

Une nouvelle urbanisation, isolée des noyaux anciens, qui évolue au coup par coup, impacte les entrées de bourgs, de villes. La consommation foncière annuelle est de 10,6 ha entre 2006 et 2016.

- 4) Ressource en eau et usage : on relève un état des masses d'eau souterraines bon à l'exception de la masses « calcaires et marnes » du jurassique supérieur du bassin versant du Cher, chargé en nitrates. Bien que vulnérable la ressource en eau souterraine présente un bon état quantitatif. Les masses d'eau jouent un rôle économique important (alimentation en eau potable, prélèvements agricoles et industriels).
- 5) Le réseau hydrographique est dense (Arnon et Théols et leurs affluents), chargé en nitrates et en matières phosphorées. Les périmètres de protection des captages de la CCPI sont inégalement aboutis. Des interconnexions sont prévues pour diversifier la ressource et pallier à une éventuelle défaillance de captage. Le rendement des réseaux sera à améliorer.

L'assainissement collectif est globalement bon même si plusieurs stations arrivent à saturation. Les données recueillies pour l'assainissement non collectif sont peu précises mais relèvent des insuffisances. Les grandes orientations du SDAGE (2016-2021) sont prises en compte dans les projets de SCOT et PLUI de la CCPI.

- 6) Biodiversité : le territoire est concerné par des sites Natura 2000 et des ZNIEFF 1 & 2. On note 2 massifs forestiers importants : forêt de Chœurs – Bommiers et Bois du Roi. Quelques zones humides sont signalées le long de la vallée de l'Arnon notamment : Marais du Pontet et Marais de Roussy. La trame verte (vallée de l'Arnon, de la Théols et milieux forestiers) et la trame bleue (chevelu hydrographique local) constituent des réservoirs de biodiversité.

- 7) Risques, nuisances, pollution : 2 plans de prévention des risques inondation figurent sur le territoire : PPRI de l'Arnon approuvé le 13/10/2004 et le PPRI de la Théols prescrit le 13/12/2004 mais enquête publique en cours en vue de son approbation.

On ne relève sur la CCPI aucun site SEVESO mais 31 ICPE. La CCPI est concernée par le risque de transport de matières dangereuses (voie ferrée et RN 151). Le territoire est traversé aussi par un gazoduc et donc soumis à des servitudes (Arrêté du 14/06/2016). Les nuisances acoustiques sont prises en compte dans les annexes.

- 8) Climat, ressources énergétiques : la loi sur la transition énergétique adoptée en 2015 fixe de grands objectifs : réduction des émissions de gaz à effet de serre, baisser la consommation d'énergie fossile, augmenter la part en énergie renouvelable, baisser la consommation, diversifier la production d'électricité et baisser la part du nucléaire.

Le SRCAE approuvé en 2012 définit aussi 7 grandes orientations que le PLUI doit prendre en compte.

Le plan climat énergie régional, annexe du SRADDET fixe les enjeux du développement durable du territoire.

Le plan climat énergie territorial de l'Indre décrit les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

L'agenda 21 de la ville d'Issoudun adopté en 2008 s'articule autour de 4 priorités : gestion raisonnée des ressources et des déchets, progrès économique durable, développement social et culturel solidaire, population et collectivité au cœur du développement durable.

Sur le territoire on recense : 2 chaudières biomasse, 70 installations solaires photovoltaïques, 6 parcs éoliens construits (plusieurs autres sont en cours). On évalue à 66% la surface de logements construits avant 1975 ; prendre en compte la précarité énergétique, réhabiliter le bâti ancien dans une démarche de rénovation, d'isolation notamment, devient une priorité.

Pour chaque commune le dossier présente un plan de zonage avec vue communale et vue urbaine. On dénombre 35 cartes, plus une, vue d'ensemble intercommunale.

Ces cartes sont peu exploitables ; en effet, les « couleurs pastel » sont proches les unes des autres et ne permettent donc pas d'identifier les différentes zones. Ainsi les échanges avec le public sont rendus difficiles.

Il convient de préciser que l'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions : les échanges ont toujours été cordiaux. Aucun incident n'est à déplorer. Toutes les requêtes sont adressées au PLUI, aucune remarque n'a été faite sur le SCOT.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Sans les numéros de parcelles, les noms des lieux-dits, des quartiers, les axes routiers difficiles à percevoir sur les cartes de zonage, il m'est difficile de donner un avis circonstancié pour chaque requête.

Toutefois, certaines demandes concernent des parcelles classées en AU donc potentiellement constructives à l'avenir (Mr HOFFELIN, indivision DIONNET).

D'autres requêtes généreraient une extension significative de la zone U, au détriment de la zone A ; elles sont en opposition avec les grandes orientations du SCOT (réduction de la consommation d'espace notamment).

Les requêtes relatives à des parcelles classées en zone A, très enclavées, ne permettant aucune activité agricole, à des alignements avec des parcelles voisines, à des parcelles déjà construites ou à des échanges peuvent être prises en compte. Il s'agit dans ces cas de petites superficies qui ne mettent pas en cause l'économie générale du projet (Mme CLOUX, Mr & Mme PACCHIELE, Mr RENAULDON, Mme GAUTHIER, terrain RICHAUD-POUPET).

Les zones A très enclavées sont à proscrire aussi, d'autant plus que de nouveaux décrets sont à l'étude sur les distances à respecter pour l'épandage des substances réputées dangereuses. Les parcelles les plus étroites ne pourraient pas être cultivées en agriculture « traditionnelle ».

Ainsi, les critères ci-dessus énoncés doivent permettre d'apporter une réponse argumentée à chaque requérant.

Je conseille à Mr BRETONNEAU qui souhaite réaliser une extension de sa maison située en zone inondable de se rendre à la permanence de l'enquête publique relative au PPRI de la Théols (29/10 et 29/11/2019 en Mairie d'Issoudun).

La requête de Mme AIMONT relative à la protection du Couvent des Minimes mérite attention : un accompagnement dans sa démarche en vue de la protection du bâtiment est souhaitable.

Bien qu'arrivée après les délais, la requête de Mme CARRE Géraldine, relative au secteur de Frapesle (Château, parc, source) mériterait d'être étudiée.

Je donne un avis favorable à la requête de Mr LACHAUD, Diou, demandant que les trois parcelles lui appartenant et jouxtant sa propriété, soient classées en UE afin d'agrandir des bâtiments à vocation industrielle. Il y va semble-t-il de la pérennité de l'entreprise importante au plan communal.

Concernant sa demande de construction d'un bâtiment de stockage de céréales à Chambon commune de Ste-Lizaigne, le classement en zone inondable, nouveau, semble-t-il, se justifie-t-il encore ? Peut-on exceptionnellement déroger à la règle pour ce type de bâtiment agricole ?

Le mémoire en réponse au P.V. de fin d'enquête publique est bref et ne répond que très partiellement aux problématiques posées dans le P.V, émanant du public, des PPA, des élus.

Concernant les « éléments de patrimoine bâti à protéger », j'ai bien pris note des réponses du porteur de projet. Je considère celles-ci insuffisamment précises pour rassurer les demandeurs : quels éléments sont pris en compte ? (toitures, fenêtres, couleurs etc... ?), qui contrôle ?

Mr et Mme De Bonfils considèrent que le classement de leur propriété en « élément de patrimoine bâti à protéger » porte atteinte à leur liberté...Je pense que si l'on veut sauvegarder l'identité, le caractère du bâti ancien berrichon, un minimum de règles sont à mettre en place. Toutefois, il est essentiel que ces règles qui ne sont pas forcément coercitives, soient clairement définies afin qu'elles ne soient pas vécues comme des atteintes à la liberté individuelle mais plutôt valorisant les propriétés donc le territoire.

J'ai bien pris note aussi que des améliorations seraient apportées sur la présentation graphique en vue de l'approbation du PLUI (couleurs, numéros de parcelles, implantation des parcs éoliens...).

La réponse relative aux énergies renouvelables n'invalide pas mon observation. Ce thème gagnerait, en cohérence et en efficacité, s'il était traité à l'échelle de la communauté de communes qui se veut à la pointe dans ce domaine.

Je suis sensible aux projets originaux de la commune de Ste-Lizaigne, en phase avec les orientations du SCOT et donne donc un avis favorable au classement des terrains (NL) nécessaire à leur mise en œuvre.

Les requêtes exprimées par les Maires des différentes communes, toujours respectueuses de l'intérêt général et par les PPA, faisant prévaloir les aspects règlementaires et techniques, seront traitées lors des prochaines réunions du Conseil Communautaire.

Considérant :

Que le PLUI de la CCPI a été élaboré conformément aux textes en vigueur (Code l'Urbanisme, Code des Collectivités Territoriales).

Considérant :

Que le dossier comporte tous les chapitres réglementaires : état initial, étude environnementale, PADD, OAP, concertation, avis des PPA...

Considérant :

Que le dossier complet est resté à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête au Siège de la CCPI.

Considérant :

Que la concertation a permis à la population concernée directement ou via les élus locaux de participer aux différentes phases d'élaboration (PADD – OAP – règlements).

Considérant :

Que l'enquête publique s'est déroulée dans le respect du Code de l'Environnement : affichages dans chaque commune, parutions de l'avis d'enquête dans 3 journaux locaux, mise en place d'un site dédié pour le dépôt des requêtes et d'un poste informatique pour la consultation du dossier sur cd rom.

Considérant :

Que le porteur de projet a produit un mémoire en réponse au P.V. de fin d'enquête (P.V. déposé et commenté le 04/10/2019 auprès de Mr le Directeur de la CCPI et son adjointe et du Directeur des Services Techniques et mémoire reçu le 09/10/2019 consultable en annexe).

Considérant :

Que les observations des requérants, des maires et des PPA seront traitées et éventuellement prises en compte lors des prochains conseils communautaires.

Considérant :

Que le projet de PLUI est compatible avec le SDAGE, le SAGE, le PGRI, le PPRI de l'Arnon et devra l'être avec le futur PPRI de la Théols (enquête publique en cours), et avec le SRADDET qui doit être validé dans les prochains mois (enquête publique close).

Considérant :

Que des efforts seront poursuivis pour faciliter la mobilité, les transports sur le secteur (covoiturage, développement des pistes cyclables et circuits piétonniers, gares....).

Considérant :

Que le bâti ancien sera réhabilité de façon méthodique dans le temps afin de répondre aux besoins humains, aux nouvelles normes d'isolation thermique et de confort.

Considérant :

Que le maintien des commerces et services de proximité, lieux de partage dans chaque commune, même les plus petites, sera assuré.

Considérant :

Qu'il est essentiel que d'un point de vue médical la mise en place d'un maillage cohérent soit poursuivi (maisons médicales, accueil de personnes âgées, soins à domicile, portage des repas etc...).

Considérant :

Que 26 personnes se sont exprimées sur le registre, ont déposé 12 notes écrites, que j'ai reçu 14 messages électroniques, ne remettant jamais en cause l'économie générale du projet.

Considérant :

Qu'en terme d'aménagement du territoire, un consensus semble avoir été trouvé entre la partie urbaine (Issoudun), les pôles intermédiaires (Reuilly – Charost – Chézal Benoît) et les autres communes.

Considérant :

Que la partie agricole qui constitue un atout important du territoire est valorisée (zone AV, AOP fromages, AOC vins, IPG lentilles) et contribue à donner une image positive du territoire.

Considérant :

Que les vallées Arnon et Théols sont aménagées régulièrement pour promouvoir un tourisme vert.

Ainsi si les prescriptions prévues dans ce projet sont réalisées dans un délai raisonnable, le territoire maintiendra et développera une attractivité permettant à une population vieillissante de profiter d'un accueil digne et à une population jeune et active de disposer d'un cadre offrant les services nécessaires, l'emploi et une véritable qualité de vie.

Compte-tenu de ces considérations pouvant paraître optimistes dans le contexte présent :

Je soussigné BOURROUX Gilles commissaire-enquêteur, émet

un avis favorable au projet de PLUI de la CCPI.

PELLEVOISIN, le 23/10/2019
Le Commissaire Enquêteur,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bourroux', with a horizontal line underneath.