



# COMMUNAUTE DE COMMUNES ARNON BOISCHAUT CHER

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

### Réunions publiques n°3 et 4

#### 1. Annonce des réunions publiques

Les 23 et 30 janvier 2019, la Communauté de communes Arnon Boischaud Cher a organisé deux réunions publiques portant sur la phase 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces deux réunions succèdent aux réunions publiques de présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement (27 juin et 5 juillet 2018).

Des affiches annonçant les réunions publiques ont été diffusées à l'ensemble des communes de l'intercommunalité pour affichage.

Les réunions publiques ont fait l'objet d'une annonce sur le site internet de l'intercommunalité.

#### 2. Calendrier des réunions publiques

Les deux réunions publiques se sont tenues en soirée pour toucher un large public. Chaque réunion publique s'est déroulée sur une commune différente de l'intercommunalité :

- **Mercredi 23 janvier à 19 heures**, salle des fêtes, **La Celle-Condé**.
- **Mercredi 30 janvier à 19 heures**, salle polyvalente, **Levet**.

### 3. Présents

Les deux réunions publiques étaient animées par le bureau d'études atopia représentant le groupement (atopia – Adev Environnement – Garrigues & Beaulac) en charge de l'élaboration du PLUi.

- réunion publique n°3 à La Celle-Condé : environ 40 personnes présentes,
- réunion publique n°4 à Levet: environ 25 personnes présentes.

### 4. Déroulé des réunions publiques

Chaque réunion publique a été animée à l'appui d'un diaporama organisé en quatre temps :

- **Temps 1** : Démarche du PLUi,
- **Temps 2** : Synthèse du diagnostic,
- **Temps 3** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- **Temps 4** : Echanges avec le public.

Le diaporama de la présentation publique est joint au présent compte-rendu.

### 5. Présentation

- **Temps 1 : La démarche PLUi**

Le contenu du PLU et les pièces du dossier final sont expliqués :

- Le rapport de présentation comprenant le diagnostic, l'état initial de l'environnement, les explications et justifications du projet de territoire,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Les pièces réglementaires (règlement écrit, règlement graphique),
- Les annexes.

Les différents acteurs de l'élaboration du PLUi, leur rôle et leur fonction sont présentés :

- Le Conseil communautaire délibère et fixe les grandes orientations.
- Les élus des instances de travail élaborent les documents et conduisent la démarche et les travaux.
- Les habitants participent à la réflexion dans le cadre de la concertation publique en continue.
- Les Personnes Publiques Associées assurent la cohérence avec les politiques et les stratégies supra-territoriales.

Les modalités d'information et de concertation publique mises en place par la Communauté de communes depuis le lancement de la démarche d'élaboration du PLUi sont rappelées : registres de concertation mis à disposition du public dans toutes les mairies du territoire et au siège de la Communauté de communes ABC, site internet de l'intercommunalité, exposition publique, réunions publiques, Lettre du PLUi

Il est rappelé que la concertation publique s'inscrit dans une démarche continue et que seront organisées de nouvelles réunions publiques pour échanger avec les habitants sur les documents réglementaires : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) réglementaire littéral, règlement graphique (zonage).

## ▪ Temps 2 : Synthèse sur le diagnostic et l'état initial de l'environnement

Il est précisé que la présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du PLUi constitue une vision synthétique du territoire intercommunal. Une consultation de la version mise en libre consultation sur le site internet de l'intercommunalité permet d'obtenir une présentation complète, exhaustive et transversale du territoire Arnon Boischaud Cher.

Le diagnostic a pour objectif de comprendre le fonctionnement du territoire intercommunal, de saisir sa logique de fonctionnement et d'organisation, de partager les atouts à valoriser et d'identifier les besoins futurs de l'intercommunalité.

▪ **Temps 3 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

La stratégie d'aménagement et de développement à horizon qui a été définie par la Communauté de communes est présentée aux habitants.

Il est précisé à l'assistance que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fera l'objet d'un débat en Conseil communautaire puis d'un débat dans chaque Conseil municipal des communes membres.

Dans le cadre du projet de territoire dont les orientations sont définies dans une perspective à 10 ans, la stratégie retenue par les élus communautaires d'Arnon Boischaut Cher :

***« Un territoire et un terroir qui sont sources de développement local, rural et durable. »***

La présentation se poursuit par une déclinaison pédagogique des trois axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les axes structurants, les objectifs de développement définis au PADD et les cartes illustrant le PADD sont présentés et expliqués pour une compréhension grand public.

La stratégie est construite autour de 3 axes structurants :

- **L'axe 1 « Renforcer les équilibres internes et l'organisation territoriale d'ABC »** se décline en deux orientations
  - Conforter la dorsale territoriale : un réseau de centres-bourgs qui structure le territoire.
  - Renforcer l'attractivité résidentielle en valorisant la proximité et la qualité du territoire.

- **L'axe 2 « Valoriser les ressources du développement local »** comprend deux orientations :
  - Consolider et diversifier les économies agricoles et forestières et valoriser harmonieusement les ressources naturelles.
  - Renforcer la réalité économique du territoire, et encourager l'économie en milieu rural.
  
- **L'axe 3 « Faire connaître et reconnaître la richesse de notre campagne et de notre terroir »** s'organise en deux orientations :
  - Accompagner la démarche de projet de Parc naturel régional (Pays Berry Saint Amandois – Pays de La Chatre en Berry).
  - Respecter la diversité éco- paysagère du territoire.

A l'issue chaque présentation d'une durée de 50-55 minutes, la prise de parole est ouverte. Il est rappelé aux personnes présentes que les réunions publiques permettent une co-construction du projet de PLUi.

## 6. Contributions du public

**Nota :** Les contributions formulées par l'ensembles des participants aux cours des deux réunions publiques font l'objet d'un compte-rendu commun.

Au cours des deux réunions publiques, la présentation a suscité les réactions et les remarques suivantes.

- **Contributions - réunion publique de La Celle-Condé**

### **Habitat**

Le logement a particulièrement animé les échanges. Le prix de vente des logements – parfois surestimé – les contraintes liées aux servitudes (cours communes, servitudes de passage), le coût de la réhabilitation des logements anciens, vétustes qui renchérissent le prix d'achat sont des problématiques largement partagées.

Le logement vacant est perçu comme un parc difficilement mobilisable. Les questions de succession et d'indivision, la difficulté de vendre un patrimoine familial, la déconnexion entre prix de vente et marché immobilier local expliquent en partie le taux très élevé du logement vacant sur le territoire (environ 14%). La mobilisation de ce potentiel est bien perçue par les participants mais la question des outils et des moyens reste entière.

### **Attractivité**

L'attractivité des campagnes est une thématique forte de la discussion. ABC bénéficie d'un potentiel d'attractivité pour les seniors qui sont à la recherche d'un cadre de vie plus agréable, qui souhaitent quitter la ville mais aussi pour les couples jeunes qui sont à la recherche d'un environnement agréable. ABC présente un réel atout car les bassins d'emploi sont proches (Bourges, Saint-Amand-Montrond, Issoudun, Châteauroux...) et permettent aux couples biactifs de vivre sur le territoire intercommunal tout en travaillant sur un bassin d'emploi peu éloigné.

La proximité de Châteauroux et de son aéroport pourrait être à terme un levier de développement qui profiterait à une partie des communes du territoire d'ABC. En effet, l'abandon du projet de l'aéroport de Notre Dame des Landes peut laisser supposer que l'aéroport de Châteauroux voit sa fréquentation augmenter.

## Développement

La présentation de l'hypothèse de croissance démographique retenue par les élus communautaires (taux de croissance annuel moyen de 0,15% sur la période 2020-2030) suscite des demandes d'information complémentaire. Elle apparaît quelque peu élevée.

L'hypothèse a été présentée aux services de l'Etat qui ont perçu un objectif optimiste, cohérent avec la stratégie volontariste retenue par les élus et avec la déclinaison des orientations du PADD.

Le Président de la Communauté de communes intervient pour rappeler que les élus s'inscrivent dans une démarche dynamique et engage une réflexion positive pour le territoire d'ABC et ses habitants.

La réflexion engagée par les Pays Berry Saint Amandois et de La Châtre en Berry dans la mise en place d'une étude sur l'opportunité de la création d'un Parc naturel régional est vue comme positive et intéressante par le public.

## Energies

Le potentiel de production énergétique locale est reconnu et partagé. Les capacités de production de Bois Bocage Energie, de photovoltaïque, de micro-hydroélectricité... sont à accompagner. L'énergie éolienne est largement évoquée. Pour le Président de la Communauté de communes, tous les énergies propres et produites localement sont intéressantes et doivent être étudiées. Dans le cadre d'une réflexion de projet de territoire à horizon 10 ans, ABC ne peut ignorer son potentiel éolien.

En l'absence de question supplémentaire, la réunion publique de La Celle-Condé a été levée. (20h30).

- **Réunion publique à Levet**

Les remarques ont porté sur des points spécifiques répondant aux dispositions réglementaires du PLUi.

## **Mobilités**

La question des mobilités est un enjeu majeur pour les habitants du territoire. Dans un environnement rural où l'offre en transport en commun est réduite, le recours à l'automobile est une nécessité pour les habitants. Cette mobilité carbonée constitue un coût élevé à prendre en compte.

La Communauté de communes est vigilante quant au maintien de la qualité de la desserte ferroviaire de Châteauneuf-sur-Cher et de Bigny et de l'offre de transport du réseau de mobilités inter-urbaines Rémi (Région Centre – Val de Loire).

Dans le cadre du PLUi, l'intercommunalité s'intéresse à la mise en place d'aires de covoiturage sur les bourgs de Levet, Châteauneuf-sur-Cher – Venesmes et Lignières.

## **Développement**

L'intérêt de définir et de prévoir le développement démographique à horizon 10 ans est abordé.

La définition d'un horizon démographique sur le territoire intercommunal a plusieurs raisons. Dans le cadre du PLUi, la projection démographique répond aux besoins de définir les besoins en logements et les besoins en foncier à mobiliser. C'est aussi le moyen d'anticiper et de programmer les besoins en équipements et en réseaux (eau potable, assainissement, station d'épuration) et donc d'anticiper le cas échéant les investissements financiers et techniques à mettre en œuvre par l'intercommunalité pour accueillir sereinement les nouveaux habitants.

## **Intercommunalité**

Une question sur la modalité d'application du PLUi dans le cas où une commune quitterait le périmètre de l'intercommunalité ABC est posée ?



En cas de modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, les dispositions du ou des plans locaux d'urbanisme applicables aux territoires concernés par cette modification restent applicables. Chaque établissement public de coopération intercommunale ou commune intéressé révisé ou modifie ces plans pour adopter un plan couvrant l'intégralité du périmètre de l'établissement compétent ou du territoire de la commune au plus tard lors de la prochaine révision.

En l'absence de question supplémentaire, la réunion publique de Levet est levée. (20h35).