

**MOVA**

Communauté de communes

Marche Occitane

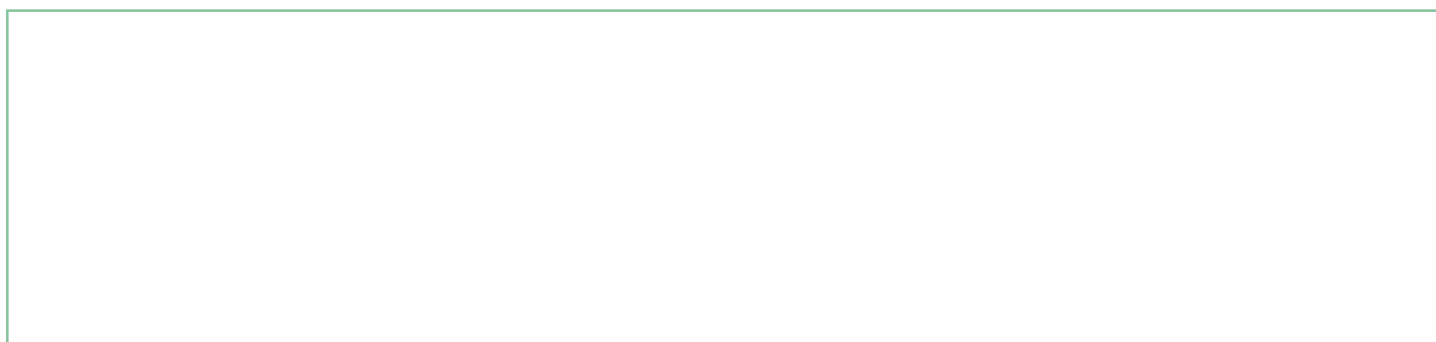
-Val d'Anglin

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**MARCHE OCCITANE VAL D'ANGLIN**

## MEMOIRE DE RÉPONSE AUX AVIS POST-ARRÊT DU PLUI (PPA, CDPENAF, AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE ET COMMUNES)



PRÉAMBULE	3
PARTIE 1 - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES	5
1   Avis des services de l'État / DDT	36
2   Avis de la Chambre d'agriculture	36
3   Avis du PNR de la Brenne	35
4   Avis de la MRAe	57
5   Avis du SDEI	73
6   Avis de RTE	81
7   Avis du CRPF	87
8   Avis du Département de l'Indre	94
9   Avis de l'UDAP	97
10   Autres avis des services sollicités par la DDT	103
PARTIE 2 - COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)	105
PARTIE 3- AVIS DES COMMUNES	117
PARTIE 4 - AVIS PORTANT SUR LES SECTEURS D'OAP	121

Le Conseil communautaire de la Communauté de commune Marche Occitane Val d'Anglin a décidé par délibération du 22 juillet 2019 de prescrire l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le dossier de PLUi a été arrêté le 22 avril 2024. La consultation des Personnes Publiques Associées, des communes, de la Commission Départementale de Protection des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de l'Autorité Environnementale a été menée à partir de septembre 2024, durant une période de 3 mois.

Suite à la consultation des partenaires, 10 avis ont été formulés par :

- La Préfecture via la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Indre, avis reprenant les avis des services consultés par la DDT (Enedis, aéroport, GRTgaz) ;
- La Chambre d'Agriculture de l'Indre ;
- Le PNR de la Brenne ;
- Le Département de l'Indre ;
- UDAP : L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre (NB : la démarche en cours d'établissement de Périmètres Délimités des Abords des Monuments historiques de la MOVA fait l'objet d'une enquête publique conjointe - Un rapport spécifique est relatif à cette démarche)
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- La Mission Régionale d'Autorité environnementale Centre Val-de-Loire (MRAe) ;
- Le CRPF : le Centre Régional de la Propriété Forestière ;
- Le SDEI : Syndicat Départemental d'Energies de l'Indre ;
- La commune de Mouhet ;
- La commune de Lignac.

Il convient de noter que l'ensemble des Personnes Publiques Associées émettent un avis favorable au projet de PLUi.

**La commune de Dunet a émis un avis défavorable au PLUi. En application du L153-15 du Code de l'urbanisme, cet avis entraîne la nécessité pour l'EPCI d'organiser un nouveau vote pour l'arrêt du PLUi (non plus à la majorité absolue mais à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés).**

Les remarques de fond sont relativement limitées, elles portent essentiellement sur l'ambition du scénario de développement, sur les objectifs de densité (insuffisant au regard des prescriptions du SCoT Brenne Marche), la consommation d'espace et l'encadrement des sites de production d'énergies renouvelables (notamment au prisme de la mise en œuvre de la loi APER et des documents cadres en cours d'élaboration).

Les avis s'accompagnent de remarques et recommandations de nature à améliorer la lecture du document et/ou la prise en compte des enjeux spécifiques du territoire. Les observations de forme et les recommandations techniques améliorant le PLUi formulées par les PPA seront prises en compte dans la mesure où elles participent à faciliter la compréhension des documents opposables aux autorisations d'urbanisme et à optimiser la qualité du PLUi.

Les tableaux ci-dessous présentent les observations principales émises par les Personnes Publiques Associées (PPA) et détaille les réponses et compléments apportés par la Communauté de communes et son prestataire conseil. Ces compléments seront intégrés dans les différentes pièces du PLUi (rapport de présentation, PADD, OAP, Règlements et Annexes) soumis à approbation du Conseil communautaire.

Les questions de fonds ainsi que l'analyse du Rapport d'enquête publique feront l'objet d'arbitrages politiques préalables (en Comité de Pilotage) à l'approbation.

Liste des partenaires et instances consultées et recensement des réponses :

PPA / partenaires	Réponse / avis
Préfecture de l'Indre	Oui (avis DDT)
Direction départementale du Territoire 36 (DDT)	Oui
Conseil régional de la Région Centre Val de Loire	Non
Conseil départemental de l'Indre	Oui
Chambre d'agriculture de l'Indre	Non
Chambre des commerces et de l'Industrie de l'Indre	Non
Chambre des métiers de l'Indre	Non
Institut national de l'Origine et de la Qualité (INAO)	Non
Centre régional de la propriété Forestière	Oui
Syndicat mixte du SCoT Brenne Marche	Non
SNCF immobilier	Non
Parc Naturel Régional de la Brenne	Oui
EPTB Vienne- SAGE Creuse	Non
SDEI	Oui
RTE réseau	Oui
Syndicat des eaux de la vallée de l'Abloux	Non
Syndicat des eaux de la région de Fontgombault	Non
Mairie de Beaulieu	Non
Mairie de Bélâbre	Non
Mairie de Bonneuil	Non
Mairie de Chaillac	Non
Mairie de Chalais	Non
Mairie de Dunet	Oui
Mairie de La Chatre L'Anglin	Non
Mairie de Lignac	Oui
Mairie de Mauvières	Non
Mairie de Mouhet	Non
Mairie de Parnac	Non
Mairie de Prissac	Non
Mairie de Roussines	Non
Mairie de Saint Benoit du Sault	Non
Mairie de Saint Gilles	Non
Mairie de Saint Hilaire sur Benaize	Non
Mairie de Tilly	Non
CDPENAF	Oui
DREAL / MRAR Région Centre Val de Loire	Oui
Indre Nature	Non
CDC Brenne Val de Creuse	Non
CDC Eguzon Argenton Vallée de la Creuse	Non
CDC Vienne et Gartempe	Non
CDC Haut Limousin en Marche	Non
CDC Pays Sostranien	Non
CDC Pays Dunois	Non
SCALIS	Non
OPAC 36	Non
CAUE de l'Indre	Non



# Réponses aux avis PPA

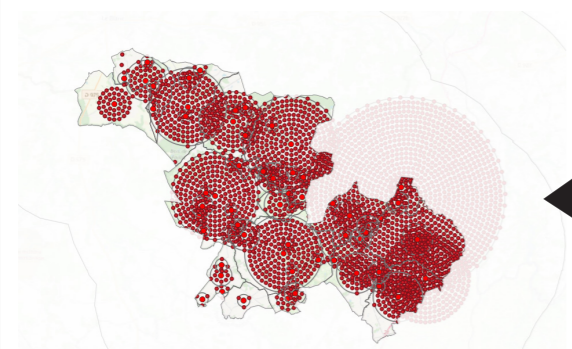
# AVIS N°1 - SERVICES DE L'ÉTAT / DDT 36

L'avis de l'Etat est annexé et annoté (1) ci-après. L'avis comporte des annexes à consulter dans le registre des avis PPA :

N° Re-marque	Observation	Réponse
1	L'avis des services de l'État appuie l'incompatibilité des objectifs de densité minimale à mettre en œuvre dans le cadre des projets d'urbanisme (en particulier dans les zones AU) exprimé dans le PADD et traduite dans les OAP sont incompatibles avec les prescriptions du SCoT Brenne Marche. Il est demandé de réévaluer à la hausse ces orientations du PLUi en particulier dans les polarités urbaines de l'armature. Les densités affichées dans le PADD sont 30% inférieures à celles figurant dans le PADD (ex : dans les pôles de Bélâbre, Chaillac, Prissac et St Benoit-du-Sault : densité de 10 logs / ha contre 15 logs / ha dans le SCoT)..	Le sujet de la densité a fait l'objet de nombreux échanges entre les membres du COPIL. Ce sujet devra de nouveau faire l'objet de nouveaux arbitrages politiques. Il est notable que les densités de logements fixés dans le PADD et retranscrites dans les OAP sont inférieures à celles fléchées par le SCoT : - Pôles urbains : 15 logements / ha - Autres communes : 10 logements / ha <b>Retour COPIL 1 post-arrêt</b> : La CdC MOVA se prononce en faveur du maintien de la densité exprimée dans le PADD. Les élus expriment que les densités supérieures ne correspondraient pas aux réalités du territoire et aux attentes des ménages.
2	Concernant les OAP thématiques, la DDT soulève l'enjeu de communication et d'animation de ces outils. Les services de l'Etat conseillent de renforcer l'articulation entre les OAP thématiques et le règlement.	Des ajouts dans le règlement écrit viseront à renforcer l'articulation avec les OAP thématiques dans une logique de facilitation de la mise en œuvre des orientations.
3	Les services soulèvent l'insuffisance des éléments de patrimoine naturel et paysager identifié au titre du L151-23. Les principaux éléments de paysage remarquable figurant au sein de l'OAP thématique paysage pourraient également être identifiés au sein du règlement graphique.	Les possibilités d'ajout de nouveaux éléments identifiés au titre des éléments naturels seront présentés au COPIL. Le renforcement de l'identification de haies et arbres remarquables ainsi que des sources pourrait effectivement renforcer le dispositif dans une logique soulevé par le point 2 (articulation avec les OAP thématiques TVB et Paysage).
4	La DDT rappelle que les schémas relatifs aux zones d'accélération des énergies renouvelables devront entrer en vigueur prochainement et permettront de compléter les dispositions établies dans le cadre du PLUi. Au regard de la loi d'accélération sur les énergies renouvelables, les collectivités pourront délibérer sur les zones d'exclusions.	Il est espéré que ce document cadre sera accessible avant l'approbation du PLUi afin que ses dispositions intègrent directement le PLUi afin d'assurer une meilleure lisibilité des encadrements.
5	Concernant la gouvernance de la démarche et les pièces administratives, les services de l'État invitent à compléter le document de 2 délibérations manquantes : N°2019-07-29.03 de prescription de l'élaboration du PLUi et la N°2019-07-29.04 sur le mode de gouvernance. L'État soulève que le PADD annexé à la délibération du 28 mars 2023 comporte des différences avec celui présent dans le dossier d'arrêt. Il est nécessaire d'assurer la vérification que le PADD débattu lors de la séance était le bon.	La Communauté de communes MOVA est invitée à communiquer la délibération relative au second débat du PADD en Conseil communautaire.

6	Les services de l'État pointent l'ambition démographique importante portée par le PLUi (+203 habs pour les 10 prochaines années contre - 874 habs au cours de la période 2010-2021). Si cet objectif s'inscrit en cohérence avec les orientations du SCoT Brenne Marche elle ne doit pas être un prétexte à programmer un besoin de logements et donc de zones à urbaniser.  Les collectivités sont invitées à planifier de manière plus importante les ouvertures à l'urbanisation à court et moyen terme afin de mieux correspondre aux besoins réels de logements. Il en ressort un impératif au regard des enjeux de modération de la consommation d'espace, mais aussi de reprise des logements existants / lutte contre la vacance qui doit demeurer un objectif prioritaire pour couvrir les besoins en logements.	La prospective poursuivie dans le cadre du PLUi s'appuie sur la trajectoire de développement établi dans le cadre du SCoT Brenne Marche. Cet objectif s'appuie sur la volonté d'accompagnement du développement économique se traduisant par une stratégie de développement de certaines zones d'activité dans une logique développement économique rural.  Le renouvellement de la population locale est apparu comme un axe prioritaire intégrant des logiques d'accompagnement au vieillissement de la population.  En matière plus spécifique de croissance démographique un regard sur les niveaux de population passés a été retenu par les élus des territoires qui souhaitent inverser des décennies de perte de population notamment avec l'accueil d'une population active (nécessaire au bon fonctionnement des entreprises et des services), des télétravailleurs également ainsi que des ménages de jeunes retraités venus bénéficier d'un cadre de vie de qualité, à coûts modérés.  La stratégie de l'habitat qui en découle est le reflet de ces réflexions avec notamment la volonté de permettre de nouvelles constructions neuves sur le territoire. Néanmoins, il est à noter que le passage d'une logique de filière spontanée à celle d'opérations d'aménagement d'ensemble (fixée par les OAP) constitue un changement radical dans les modes de faire les villes et villages sur le territoire et risque d'entraîner durant un temps une réduction du rythme de production le temps de la recomposition de la filière.
7	Le tableau de la consommation d'espace page 200 du rapport de justification est celui de l'habitat et non celui des activités économiques. Les chiffres concernant les surfaces urbanisables pour l'économie pour les communes de Bélâbre et de Chaillac apparaissent inexacts.	Les chiffres seront vérifiés et le cas échéant modifiés.
8	Il est soulevé que le développement économique prévu sur les communes de La Châtre L'Anglin, de Roussines (AX2) et de Prissac (1AUx) ne sont pas prévues au titre du SCoT Brenne Marche qui fixe des capacités de développement économique qu'aux seules communes de Bélâbre, Chaillac et St-Benoit-du-Sault.	Le SCOT flèche des développements de zones d'activité sur les pôles économiques principaux du territoire. Le développement des deux zones mentionnées ne constitue pas, au titre du projet de territoire, des développements stratégiques des logiques de restructuration et/ou d'optimisation d'implantations économiques existantes.
9	Les services soulèvent des incohérences entre plusieurs tableaux relatifs à la consommation foncière, notamment entre les tableaux de bilan et les chiffres des OAP.	Les chiffres seront vérifiés et le cas échéant modifiés.
10	Les services de l'Etat soulèvent qu'en plus des éléments présents dans les annexes sanitaires, les collectivités doivent joindre leur zonage d'assainissement au PLUi. Actuellement, seuls des plans de réseau sont présents. Il est également pointé que les communes de Chaillac et de St-Benoit-du-Sault ne disposent pas de zones opposables aux tiers.	La communauté de communes MOVA est invitée à communiquer les zonages d'assainissement existants sur le territoire.

11	L'identification des zones humides pourrait faire l'objet d'une identification sur le plan de zonage en particulier celles identifiées au titre du SDAGE Loire-Bretagne.	La possibilité d'identifier les ZH sur le plan de zonage sera présentée en COPIL et le cas échéant alimentera le dossier avant approbation. Le récent décret n°2024-1098 du 2 décembre 2024, relatif aux schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) encourage effectivement la mobilisation de cet outil pour les ZH identifiées dans le SAGE (plus précises que les recensements SDAGE).
12	Il est rappelé que le PLUi doit prendre en compte les schémas de distribution d'eau potable. Les syndicats d'eau de l'Abloux et de Fontgombault ont réalisé ces études récemment. De même, le périmètre de protection de captage de St-Hilaire-sur-Benaize ne figure pas dans les annexes (instauré par arrêté préfectoral du 12 juillet 2022). Il est précisé que 2 périmètres vont être instaurés très prochainement à Prissac et Chalais (procédure en cours).	Ces documents doivent être communiqués au BE afin qu'il les intègre dans les annexes sanitaires et vérifie les possibles impacts induits sur le dossier de PLUi.
13	Plusieurs coquilles sont pointées : PADD ; L.110 devenu L.101-1 Résumé non technique : pages 32/33/34 illisibles.	Les coquilles résiduelles seront corrigées.
14	Absence de justifications concernant le passage de zone A en site pour du PV au sol compatible (site 7 / 8/ 9 )	Des éléments complémentaires dans les justifications seront apportés sur la stratégie d'identification des sites favorables aux énergies renouvelables. L'identification actuelle s'appuie sur les bases de données nationales (ex: cartofriche) et sur le fléchage politique. D'une manière générale concernant la stratégie économique, la politique inscrite dans le PLUi peut être amenée à évoluer avec la parution des documents cadres, soit avant approbation soit par une modification ultérieure.
15	Les sites doivent faire l'objet de sondages pédologiques et d'inventaires naturalistes en amont pour mettre en place la séquence ERC en particulier compte tenu de la proximité de ZNIEFF et/ou de Natura 200 quasi-systématique.	Il est observé que les données naturalistes du territoire (notamment établies du fait de l'inscription du territoire dans le PNR de la Brenne) ont fourni un niveau de précision important sur les connaissances de terrains des enjeux environnementaux. Les sondages et inventaires de terrains induisant un surcoût notable pour les collectivités, ce seront les porteurs de projet qui devront justifier de manière plus poussée de l'absence d'atteintes aux milieux environnementaux dans le cadre de la définition des projets et compte tenu de leurs caractéristiques spécifiques. De plus les inventaires de zones humides réalisés sur le territoire ainsi que l'analyse fine et hiérarchisée de leur potentialité de présence ont été intégrés à la démarche d'évaluation environnementale itérative dans l'objectif d'assurer le principe d'évitement dans le choix des secteurs de projet. (voir cartographie ci-contre)



16	Afin d'améliorer les OAP (notamment en extension), il serait nécessaire de traiter l'interface avec les zones agricoles de manière à respecter le principe de zone de non-traitement ZNT.	La question des ZNT sera ajoutée dans les OAP. L'OAP cadre relative à la qualité générale des opérations d'aménagement pourra notamment être mobilisée à cet effet. Des liens avec les OAP thématiques pourront également être envisagés afin d'inscrire de manière opérationnelle ces enjeux.
17	Les services de l'État assurent des observations sur les différents sites d'OAP.	L'analyse des observations des PPA propres aux différents sites de projets et d'OAP est présentée en partie 4.
18	Mettre les ZNIEFF de Type 1 en N ou Ap	Une évaluation des délimitations de Ap pourra être mesurée avec le COPIL. Attention, cette remarque peut aller à l'encontre d'une autre remarque formulée par la Chambre d'agriculture 36 qui demande une atténuation de la couverture des zones Ap. <b>Retour COPIL 1 post-arrêt :</b> La CdC MOVA se prononce en faveur du maintien de la couverture actuelle des zones AP/N (couvrant les corridors et les zones Natura 2000). L'extension du dispositifs serait fortement impactant pour les exploitations agricoles et les possibilités d'agrivoltaïque (procédures déjà soumises à études d'impact et avis de la CDPENAF). Il est néanmoins noté que la majorité des périmètres ZNIEFF est déjà comprise dans le dispositif N/Ap/corridors protégés (prescription graphique).
19	Rappeler dans le règlement que les éléments végétaux identifiés sur le plan de zonage sont soumis à déclaration de coups et abattages auprès de la mairie (le maire peut s'y opposer). Il est également rappelé qu'un certain nombre de travaux sur ces éléments végétaux dérogent à cette obligation de demande ; et que par ailleurs le Code forestier assure également des mesures de protection.	OK. Complément à apporter.
20	Les services de l'État retransmettent une version à jour des servitudes d'utilité publique (SUP) applicables au territoire.	Cette partie sera actualisée dans le document



Le Préfet

Châteauroux, le 27 AOUT 2024

LE PRÉFET DE L'INDRE,

à

Monsieur le Président de la Communauté  
de Communes de La Marche Occitane Val d'Anglin

**Objet** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de La Marche Occitane Val d'Anglin

**Ref** : Votre délibération du 22 avril 2024 arrêtant le projet de PLUi

**P.J. 1** : Annexe technique à l'avis des services de l'État

**P.J. 2** : - avis des services dont gestionnaires SUP

- listes, actes de servitudes actualisés

- nouveau classement sonore des ITT 2023

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de la Marche Occitane Val d'Anglin, arrêté par délibération en date du 22 avril 2024 et reçu en Préfecture le 29 mai 2024.

Je note l'importance du travail mené avec la réalisation d'un diagnostic territorial, agricole et environnemental riche en données, faisant bien ressortir les enjeux du territoire : maîtrise de l'urbanisation, limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, réhabilitation du parc ancien, lutte contre la vacance, préservation des paysages, des milieux naturels et maintien du bocage.

Je rappelle que la gestion économe de l'espace, enjeu majeur des politiques publiques, mentionnée dans l'instruction du Gouvernement en date du 29 juillet 2019 met en avant le principe de "zéro artificialisation nette (ZAN) du territoire à court terme", et la loi "climat et résilience" du 24 août 2021 précise que le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) devra être divisé par deux d'ici 2031 par rapport à la décennie précédente (2011-2021), avec atteinte de l'objectif ZAN d'ici 2050.

Votre projet s'inscrit dans cette dynamique ; en effet une analyse détaillée des potentialités de développement en termes d'habitat au sein des enveloppes urbaines vous permet de prioriser la consommation d'espace en densification plutôt qu'en extension sur les espaces naturels, agricoles et forestiers permettant ainsi de limiter l'étalement urbain. Néanmoins, un effort de densification est à améliorer sur des secteurs à urbaniser dans les communes pôles définies par la structuration de l'armature urbaine afin de répondre aux objectifs du schéma de cohérence territoriale Brenne Marche (cf. annexe technique – PJ1).

Par ailleurs les propositions d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques (trame verte et bleue, transition énergétique et énergie renouvelable, réhabilitation et rénovation du bâti ancien, et celle réalisée avec le concours du Parc Naturel Régional de la Brenne dans le cadre d'un Plan Paysage) relèvent d'un travail pédagogique de grande qualité. Pour être efficaces et profiter de ces outils favorables à un urbanisme de projet opérationnel, ces OAP devront faire l'objet d'une réelle communication auprès du grand public, des élus, des professionnels, des services instructeurs et des acteurs du territoire, sur l'intérêt de prendre connaissance et de s'approprier ces outils du PLU, préalablement à l'élaboration de tout projet et toute demande d'urbanisme. De plus, elles s'appliquent dans un rapport de compatibilité, mais il sera nécessaire de renforcer la complémentarité avec les pièces réglementaires écrite et graphique de votre PLUi.

Enfin, l'examen de votre projet arrêté amène à vous signaler un nombre d'éléments de nature à compromettre la sécurité juridique de votre document d'urbanisme qu'il faut absolument corriger et faire évoluer. Ces éléments relèvent notamment :

- 1 - d'une incompatibilité de l'affichage politique des densités de construction dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ainsi que dans les OAP Aménagements avec celles préconisées par le SCOT Brenne Marche
- 3 - d'une insuffisante précision et identification des éléments à protéger dans le règlement graphique concernant la volonté de préserver les paysages, les milieux et les corridors écologiques
- 4 - du souhait d'encadrer, sur l'ensemble de votre territoire, le développement des zones favorables aux installations énergies renouvelables (EnR), et de renforcer en conséquence votre décision d'exclure certaines zones de votre territoire. La finalisation et la validation de ces zones d'accélération d'énergie renouvelable au regard des objectifs de développement des ENR offriront, par ailleurs, la possibilité aux collectivités compétentes d'intégrer, de manière cohérente et par modification simplifiée, ces zones d'accélération à leur document d'urbanisme, en y définissant des "zones d'exclusion" et/ou des zones de développement soumises à conditions.

Vous trouverez, en annexe (PJ1), le détail des observations et inexactitudes relevées, que je vous invite à corriger, afin notamment d'améliorer la compréhension et l'application de votre document d'une part et d'autre part d'être conforme réglementairement.

Vous trouverez également ci-joint l'avis émis par M. le chef de l'UDAP, ainsi que les observations et avis d'autres services à prendre en considération (PJ2).

Compte-tenu de ces éléments, j'émetts un avis favorable au projet arrêté du PLUi de La Marche Occitane Val d'Anglin ; vous voudrez bien prendre en compte les modifications et améliorations demandées préalablement à l'approbation finale du document. La majorité d'entre elles peuvent facilement être intégrées à votre document, sans être dommageables ni porter atteinte à l'économie générale de votre projet. Cet avis devra également être joint au dossier d'enquête publique.

J'attire votre attention sur le fait que ce document, une fois approuvé, devra d'une part être téléversé sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU) afin de le rendre exécutoire, et, d'autre part, fera l'objet d'un contrôle de légalité qui portera à la fois sur le fond, mais également sur la forme. Ce présent avis ne préjuge pas des conclusions de ce contrôle de légalité.

Les services de la Direction départementale des Territoires sont à votre disposition pour tout échange sur votre projet.

Pour le Préfet et par délégation,

La Secrétaire Générale,

Nadine CHAÏB

# Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de La Marche Occitane Val d'Anglin

arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 22 avril 2024

## PJ 1 / - ANNEXE TECHNIQUE À L'AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Analyse complémentaire - Corrections et précisions à apporter suite à la consultation des services de l'État

\*\*\*\*\*

### A/ - Observations par thématique et enjeu prioritaire.

#### A1 - Gouvernance :

Le bilan de la concertation, en présentant les différents outils mis en œuvre, atteste bien que les modalités définies dans la délibération de prescription ont été réalisées ; en cohérence avec ce bilan il serait nécessaire d'ajouter dans le sous dossier « procédures et pièces administratives », les délibérations spécifiques n°2019-07-29.03 de prescription d'élaboration du PLUi fixant les modalités de concertation, ainsi que la n°2019-07-29.04 sur le mode de gouvernance.

La délibération du débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) dans la séance du 28 mars 2023 mentionne que le conseil communautaire valide le PADD à l'unanimité ; il est constaté que le PADD du projet arrêté est différent de celui débattu ; il conviendra de s'assurer que le débat sur le PADD de la communauté de communes et des communes a bien eu lieu avec le même document (voir extrait en annexe en fin de document)

#### A2 - Consommation foncière

##### 1. Concernant le volet "Habitat" :

Le scénario retenu de développement démographique vise un regain de population de 203 habitants : cela reste très ambitieux, au regard des onze dernières années [2010 - 2021] durant lesquelles est constatée une baisse de 874 habitants.

Cette ambition démographique ne saurait être le prétexte pour justifier un besoin en logements et, par conséquent, un besoin de zones à urbaniser consommant potentiellement de nouveaux espaces, même si cette perspective s'inscrit dans les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Brenne Marche (SCoT BM).

Aussi, la traduction de ce scénario pourrait faire l'objet d'une planification renforcée sur certains secteurs, par un phasage de l'urbanisation, de court à long terme, en cohérence avec le rythme de la croissance démographique et des besoins réels en logements.

Cela aura également d'autant plus de répercussions, notamment en termes de consommation d'espaces et d'étalement urbain, que la reprise du bâti existant (logements vacants, changements de destination) - enjeu prioritaire, n'est pas suffisamment intégrée et affichée comme moyen de couvrir, pour partie, les besoins en logements nouveaux.

Une analyse détaillée des dents creuses dans les enveloppes urbaines a permis de prioriser la consommation d'espaces en densification et de concentrer les extensions urbaines au plus proche des principales enveloppes bâties permettant ainsi de limiter l'étalement urbain. Néanmoins un effort de densification est à adopter, sur certains secteurs à urbaniser couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui affichent, des densités de logements par hectare, notamment pour les communes pôles de Bélabre, Chaillac, Prissac et Saint Benoit, en moyenne de 11,4 logt/ha inférieures à celles mentionnées dans le SCoT BM (15 logt/ha).

Commune	Désignation OAP	zonage	Surface brute prise en compte				OAP - nbre logt				Proposition esquisse aménag. - nbre logt				Densité brute ramené à 1Ha	Densité brut ecot OAP>5000m2
			Données oap Brute en ha	densification En ha	extension En ha		densité minimale	nbre logt	densité reconstruite	nbre logt	en densification	en extension		phasage zone		
Beaulieu	OAP 1 - Coeur du bourg	Uv	0,747	0,747			7	4	10	6	8			/	10,7	10
Bélabre	OAP 1 - Coeur d'Ilot Anatole France	Ub	5,198	5,198			10	45	13	59	60			/	11,5	15
	OAP 2 - Secteur Anatole France	1Auh+2auh	4,036		3,000	0,700	10	35	13	45		43	5	oui	11,9	15
Bonneuil	OAP 1 - Route de la Marche	1Auh	0,369		0,369		7	3	10	4		4		/	10,8	10
Chaillac	OAP 1 - Les Vieux Chènes	Ub	1,217		1,217		10	11	13	14		14		/	11,5	15
	OAP 2 - Les Chassidoux	1Auh+2auh	2,846		2,300	1,500	10	26	13	36		17	14	oui	10,9	15
Lignac	OAP 1 - Avenue de la liberté	1Auh+2auh	2,191		0,800	1,400	7	15	10	21		13	17	oui	13,7	10
Mauvières	OAP 1 - Centre Bourg	Uv + 1Auh	1,543	1,000	0,500		7	11	10	15	9	5		/	9,1	10
Parnac	OAP 1 - Route de Masomazotin	1Auh+2auh	1,168		0,450	0,700	7	8	10	11		4	7	oui	9,4	15
Prissac	OAP 1 - Route de Luzeret	1Auh+2auh	2,036		0,700	0,700	10	14	13	18		9	10	oui	9,3	10
Roussines	OAP 1 - Rue de Beaumont	1Auh+2auh	2,078		1,500	0,500	7	9	10	13		12	6	oui	8,7	10
	OAP 2 - Logements seniors	1Auh	0,996		0,996		10	11	13	14		14		/	14,1	10
St Benoit	OAP 1 - Fontis Braux	Ub	0,525		0,525		10	4	13	5	6			/	11,4	15
	OAP 2 - Chemin du Tramway	Ub	1,232	1,232			10	12	13	15	14			/	11,4	15
	OAP 3 - Terres de la Route	1Auh	1,414		1,414		10	14	13	16		19		/	13,4	15
St Gilles (*)	OAP 1 - Abloux / Chemin de l'Aume	1Auh+2auh	2,152		0,500	0,700	7	8	10	11		5	8	oui	6,0	10
St Hilaire	OAP 1 - Le Point du Jour	1Auh+2auh	1,285		0,600	0,600	7	10	10	14		5	6	oui	8,6	10
	(*) erreur dans cette oap incohérence dans les chiffres / surface															
	total communes poles		18,50	6,43	9,16	2,90		161		210	80	102	29			
			59,6 %	78,6 %	61,6 %	42,6 %		67,1 %		65,8 %	82,5 %	62,2 %	39,7 %			
	total autres communes		12,53	1,75	5,70	3,90		79		109	17	62	44			
			40,4 %	21,4 %	38,4 %	57,4 %		32,9 %		34,2 %	17,5 %	37,8 %	60,3 %			
	total toutes communes		31,03	8,18	14,86	6,80		240		319	97	164	73			
					23,04	6,80					261	73				
					29,84						334					

surface brute zonage oap = 31ha			
surface brute dans l'aménagement = 29,9ha			
	en densification = 8,2ha	poles	autres
	en extension 1auh = 14,9ha	6,4	1,8
	en extension 2auh = 6,8ha	9,2	5,7
	TOTAL	2,9	3,9
		18,5	11,4
		62 %	38 %
nbre logement dans l'aménagement = 334			
	en densification = 97	poles	autres
	en extension 1auh = 164	80	17
	en extension 2auh = 73	102	62
	TOTAL	29	44
		211	123
		63 %	37 %
densité moyenne			
		poles	autres
		11,4	10,8

### Concernant le volet "Activités économiques" :

- 7 La conclusion du bilan de la consommation d'espace à destination économique est à revoir (page 200 du rapport de justification), c'est un copier coller du bilan Habitat.
- 8 Si la surface de développement économique de 14 ha autorisée au SCOT BM semble respectée, il existe néanmoins des incompatibilités sur les choix d'implantation de développement de l'activité économique; en effet seules les communes de Bélabre, Chaillac et Saint-Benoit sont identifiées au SCOT BM et par conséquent sur les communes de La Châtre Langlin et Roussines deux secteurs Ax2 (1,3 et 1,5 ha) et Prissac un secteur 1AUx (0,6ha) présentées comme des surfaces à urbaniser ne peuvent être autorisées.
- 7 Par ailleurs, les surfaces affichées dans le tableau du bilan de consommation ne sont pas exactes notamment les surfaces pour Bélabre et Chaillac.

### 3. Concernant le bilan de la consommation :

- 9 - De manière générale, il conviendra de revoir la cohérence des chiffres des tableaux de synthèses entre les différents documents (rapport de justification, orientation d'aménagement) et de s'assurer de la compatibilité avec les objectifs du SCOT BM.

#### A3 – Trame Verte et Bleue et Bocage

Le projet de PADD intègre bien dans l'axe 3 - « Un cadre de vie préservé comme pilier d'attractivité rurale, d'initiatives durables et d'adaptation aux changements climatiques », l'objectif de préserver les paysages, les milieux naturels et les corridors écologiques tout en prenant en compte les fonctions agricole, sociale et touristique de la nature sur le territoire.

Cette volonté affichée dans le PADD de prendre en compte les grands ensembles paysagers et de maintenir leur équilibre, de préserver les réservoirs de biodiversité et les milieux naturels sensibles, les périmètres environnementaux, de maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques est correctement traduite de manière globale dans l'orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique trame verte et bleu et bocage et plus spécifiquement dans l'OAP Paysage et Vallée de l'Anglin et ses affluents. Toutefois afin de donner plus de lisibilité dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme il serait souhaitable de faire le lien entre les différents documents – règlements écrit, graphique, et les oap thématiques – en reportant notamment les principaux éléments de paysage remarquable de l'OAP sur les plans graphiques de zonage.

#### A4 – Gestion de l'eau

##### 1. L'assainissement eaux usées

- 10 - Le PLUI doit prendre en compte les zonages d'assainissement prévus au L2224-10 du CGCT. Ceci est bien noté en page 4 des annexes sanitaires et techniques, mais les plans fournis sont pour la plupart des tracés des réseaux et non des zonages (avec les éventuels secteurs restant à desservir en assainissement collectif). Par ailleurs, la commune de Chaillac et à voir aussi la commune de Saint Benoît du Sault ne disposent pas d'un zonage opposable aux tiers (zonage soumis à enquête publique avec délibération de la collectivité post enquête). La démarche de PLUI constitue une opportunité pour régulariser la situation (possibilité d'enquête publique conjointe).
- 10 - Plusieurs unités de traitement sont présentes sur le territoire et de faible capacité. Seule la commune de St-Benoit du Sault possède une station de capacité correspondant à plus de 1 000 EH par boues activées et aération. Le bilan SATESE de 2022 montre des stations conformes dans leur majorité.

- 10 Dans le cas où de nouveaux raccordements seraient prévus, il conviendra de s'assurer de la capacité des ouvrages à recevoir les effluents supplémentaires.
- Les communes comme Tilly ou Mouhet n'ont pas d'assainissement collectif. L'assainissement autonome est dès lors obligatoire. Une vigilance particulière devra être mise en place dans le règlement concernant ces communes en assainissement non collectif. Les projets de développement devront tenir compte de cette situation.

#### 2. Gestion des eaux pluviales

- Le territoire de la communauté de communes Marche Occitane et Val d'Anglin est traversé par une dizaine de cours d'eau dont la colonne vertébrale est l'Anglin. L'essentiel de ce bassin versant est constitué d'espaces naturels et agricoles (culture et élevage). Le PLUI doit être compatible avec les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne, du SCOT du Pays de la Châtre en Berry, de la trame Verte et de la trame Bleue.
- Dans les documents de présentation, on retrouve bien l'ensemble des objectifs à atteindre pour la préservation de la ressource en eau (cours d'eau, zones humides, etc.).
- Concernant les zones humides, les données proviennent de la Chambre d'Agriculture. Une attention particulière doit être apportée à la préservation de ces zones humides, très sensibles dans ce secteur le long des cours d'eau (en lien avec les objectifs de la trame Bleue). En effet, conformément au Code de l'environnement et au SDAGE Loire-Bretagne, elles ne doivent pas être asséchées ni détruites.
- 11 L'identification des zones humides pourrait être reportée précisément sur les plans du PLUI arrêté et ainsi être écartée de toute construction même agricole (panneaux photovoltaïques, etc.).
- Dans le cas contraire, une compensation des zones détruites devra être mise en place.
- de manière générale les différentes zones indiquées dans le règlement sont cohérentes avec les objectifs à atteindre pour la préservation de la ressource en eau et la protection de l'environnement.

#### 3. Alimentation en eau potable

- Le territoire possède plusieurs captages d'eau potable protégés. La masse d'eau est située, pour l'essentiel, sur le socle, en limite du Massif Central et à l'ouest sur les nappes du Trias et du Jurassique. De fait, la sensibilité qualitative de cette masse d'eau est faible pour les eaux souterraines.
- Par contre au niveau quantitatif elle est classée en orientation 7B3 du SDAGE et potentiellement en ZRE dans les années à venir. Le nouveau SAGE Creuse demandera aussi une plus grande vigilance sur la préservation de la masse d'eau.
- L'irrigation est un enjeu majeur à mettre en avant dans un contexte de changement climatique.
- 12 - Le PLUI doit prendre en compte les schémas de distribution d'eau potable prévus au L2224-7-1 du cgct. Une partie au moins du territoire est a priori couvert par des schémas, établis dans le cadre d'études patrimoniales de services d'eau récentes (les syndicats des eaux de l'Abloux et de Fontgombault ont réalisé ces études dernièrement). Pour rappel, les schémas sont les documents de référence utilisés pour statuer sur les demandes de nouveaux raccordements.
- Périmètres de protection de captages : les périmètres de protection du captage des Menotiesitué sur la commune de Saint Hilaire sur Benaize (arrêté préfectoral du 12 juillet 2022) ne figurent pas dans les annexes. Par ailleurs, il est à noter que des périmètres de protection de captages sur les communes de Prissac et de Chalais doivent être instaurés très prochainement (procédure en cours).



## A5 – Développement des énergies renouvelables

Le projet de PLUi valide la volonté d'accompagner la réalisation de projet publics d'équipements de production d'énergies renouvelables, mais aussi de les encadrer, de les maîtriser notamment pour les infrastructures les plus visibles et/ou les plus consommatrices en termes de foncier. Au regard de la loi d'accélération sur les énergies renouvelables, afin de renforcer cette volonté d'encadrer ce développement et d'intégrer les zones définies sur l'ensemble du territoire il sera nécessaire de délibérer sur les zones d'exclusions et de prendre en compte le futur arrêté préfectoral établissant le document cadre.

## B/- Observations par pièce du dossier.

### P A D D

- 13 - page 5, l'article L.110 du Code de l'Urbanisme est abrogé → voir L. 101-1
- page 26, il est mentionné que les opérations d'aménagement d'ensemble s'opérant sur une surface de plus de 5000 m<sup>2</sup> devront tendre vers des moyennes minimales de densités ainsi que des densités «objectifs» qu'il est recommandé de mettre en oeuvre :
- ==> 10 logements / ha minimum et 13 logements/ ha à rechercher pour les pôles de Saint-Benoît-du-Sault, de Bélâbre, de Chaillac et de Prissac ;
- ==> 7 logements / ha minimum ; 10 logements / ha à rechercher pour les autres bourgs.
- 1 Afficher des densités dans le PADD (mais aussi dans les autres documents) inférieures de plus de 30 % à celles demandées dans le SCoT Brenne Marche (15 logements/ha pour les pôles et 10 logements/ha pour les autres communes rurales) peuvent être considérées comme incompatibles.

Il conviendra de revoir ces densités à la hausse notamment pour les seuils minimaux et de tendre vers les recommandations du SCoT.

### RAPPORT DE PRÉSENTATION (RP)

#### 1.3 – Justifications du projet

- 13 - p 355 : Incohérences entre les titres et les sites présentés
- 14 - pas de justification de passer de zones agricoles en sites identifiés pour du PV au sol compatible (site 7,8 et 9).

#### 1.4 – Le résumé non technique

- 13 - les pages 32-33-34 sont illisibles

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

#### OAP AMENAGEMENT

D'une manière générale le secteur géographique du PLUi de la MOVA est globalement préservé et riche en biodiversité. En effet, la mosaïque de paysages bocagers et de zones humides est à protéger.

Les sites doivent faire l'objet de sondages pédologiques et d'inventaires naturalistes en amont et avant toute prise de décision pour permettre la mise en place d'une séquence ERC efficace si besoin. En effet, proximité avec ZNIEFF et/ou Natura 2000 quasi systématique.

Des efforts pour minimiser l'imperméabilisation des voies d'accès et des stationnements seront nécessaires afin de limiter l'atteinte sur la fonctionnalité des sols et des zones humides.

Les arbres/végétation existants devront être conservés et les végétaux plantés devront être d'essences et de production locales.

- 16 Par ailleurs, afin d'améliorer la qualité des OAP aménagement, notamment en extension de l'urbanisation, il serait souhaitable de traiter l'interface avec les zones agricoles, de manière à respecter le principe des distances de zones de non traitement (ZNT) ; cette zone de non traitement pourra être traitée de manière à respecter un retrait des constructions, la végétalisation et la plantation de ces espaces afin de favoriser la cohabitation des espaces urbains et agricoles. Ci-joint annexé à ce document, une fiche d'exemples d'aménagement de ZNT (DDT37)

#### Plus spécifiquement dans les communes :

##### \* Commune de BEAULIEU

- OAP 1 | COEUR DE BOURG

commune préservée au cœur des réseaux ZH, bocage, prairies site de 0,7 ha, proche ZNIEFF prairies humides de Beaulieu et Natura 2000 Vallée de l'Anglin et affluents.

##### \* Commune de BÉLÂBRE

- OAP 1 | COEUR D'ILOT ANATOLE FRANCE

5,2 ha, situés en totalité en Zone Ramsar (convention internationale Zone Humide), même si la zone est déjà en grande partie urbanisée, cette spécificité ZH doit être analysée et prise en compte.

- 17 Par ailleurs il y a une erreur de zonage, ce n'est pas du Ub mais du 1AUh/2AU

- OAP 2 | EXTENSION ANATOLE FERRANT

4ha en grande partie situés en zone Ramsar + prairies agricoles potentiellement riches en biodiversité notamment grâce à la proximité avec un gîte à chiroptère d'importance nationale sur la commune ainsi que zone Natura 2000 Vallée de l'Anglin et affluents.

- OAPe1 - Extension de la Zone d'Activités de La Falaisière

6,8 ha de prairies situés en totalité en Zone Ramsar potentiellement riches en biodiversité. Inventaires à faire et séquence ERC à envisager.

##### \* Commune de BONNEUIL

- 17 - OAP 1 | EXTENSION LE BOURG - Route de la Marche  
0,4 ha. Prescriptions Générales

##### \* Commune de CHAILLAC

- OAP 1 | COEUR D'ILOT Les Vieux Chênes

1,2ha sur zone potentiellement humide. Effectuer des sondages et séquence ERC en conséquence.

Présence potentielle de Pique-prune, coléoptère à statut défavorable mauvais.

- 17 - OAP 2 | EXTENSION Le Chassidoux

2,8ha - présence de prairies et boisement/haies potentiellement riche en biodiversité et liens possibles avec ZNIEFF et Natura 2000 Vallée de l'Anglin et affluents.

- OAPe2 - Extension de la Zone d'Activités de Champrue

5,9 ha situé en ZH potentiel en lien avec ZNIEFF (par haie de moins de 100m)

17

**\* Commune de LIGNAC**

- OAP 1 | EXTENSION Avenue de la Liberté  
2,2ha cultures sur zone potentiellement humide, faire sondages.  
Par ailleurs, il y a une erreur sur le nombre de logements.

17

**\* Commune de MAUVIÈRES**

- OAP 1 | COEUR D'ÎLOT ET EXTENSION Coeur de bourg  
La carte indique des « vergers supprimés », le littéral mentionne « une vigne ». La description ne permet pas de comprendre correctement le projet d'aménagement (pas assez de précisions) ni son impact potentiel.

17

**\* Commune de PARNAC**

- OAP 1 | EXTENSION Route de Masomazotin  
1,2 ha culture. Prescriptions Générales

17

**\* Commune de PRISSAC**

- OAP 1 | EXTENSION Route de Luzeret  
2 ha prairies en ZH potentielle. Plusieurs espèces d'avifaune à statuts de protection recensées à proximité hors la haie visible sur la photo entre le « jardin privatif » et la « prairie » n'apparaît pas comme « à maintenir » sur la carto du projet d'aménagement.  
Inventaires à faire et mode de gestion des espaces naturels à adapter en fonction des espèces recensées.  
- OAPe4 - Développement du secteur d'activités de Prissac  
0,6ha de prairies. Jouxte OAP1, mêmes remarques

17

**\* Commune de ROUSSINES**

- OAP 1 | EXTENSION Rue de Beaumont  
2ha de prairies, une partie en ZH potentielle,  
Attention à conserver toutes les haies. Différence entre photo aérienne et carte du projet  
-OAP 2 | EXTENSION Projet de Logements / résidence seniors  
1ha -ZH potentielle. Faire une analyse du lien avec espèces recensées à proximité (ex : avec l'ancien aérodrome)

17

**\* Commune de SAINT-BENOÎT-DU-SAULT**

- OAP 1 | COEUR D'ÎLOT Fonts Braux  
0,5ha Prescriptions Générales  
- OAP 2 | COEUR D'ÎLOT Chemin du Tramway  
1,2ha faire lien avec espèces recensées à proximité (ex : avec l'ancien aérodrome) et OAP2 Roussines  
- OAP 3 | EXTENSION Terres de la Route  
1,4ha de prairies en ZH potentielle  
faire lien avec espèces recensées à proximité (ex : aérodrome) + OAP2 Roussines + projet PV (sur l'ancien aérodrome)  
- OAPe3 - Extension de la Zone d'Activités de La Boussinière  
1,3ha de prairies. Faire lien avec espèces recensées à proximité (ZNIEFF, aérodrome,...) + projet PV (sur l'ancien aérodrome)

17

**\* Commune de SAINT-GILLES**

- OAP 1 | EXTENSION Abloux - Le Chemin de l'Aume  
2,15ha de prairies. Attention à conserver toutes les haies. Différence entre photo aérienne et carte du projet  
Par ailleurs, il y a une erreur de prise en compte de la surface 04+0,7ha / 2,15ha de l'oap.

17

**\* Commune de SAINT-HILAIRE-SUR-BENAIZE**

- OAP 1 | EXTENSION Le Point du Jour  
1,3ha prairies entre forêt et Natura 2000 Vallée de l'Anglin et affluents  
Il peut être nécessaire d'ajouter un espace naturel, à gérer en fonction des espèces recensées.

**OAP THEMATIQUE**

Il est à souligner la qualité des quatre orientations thématiques (trame verte et bleue, transition énergétique, bioclimatisme et EnR, réhabilitation et rénovation du bâti ancien, paysage vallée de l'Anglin et ses affluents) favorisant un urbanisme de projet complémentaire à celui réglementaire présent dans les règlements écrit et graphique.

De manière générale, ces oap très pédagogiques ne doivent pas être de simples recommandations à prendre en compte dans l'élaboration des projets d'urbanisme mais plutôt être présentées en des termes plus prescriptifs afin de répondre aux objectifs du PADD et de renforcer le lien d'opposabilité et de compatibilité complémentaire au règlement écrit.

2

Afin d'être efficace, ces OAP devront faire l'objet d'une réelle communication auprès du grand public, des élus, des professionnels et des acteurs du territoire, sur l'intérêt de prendre connaissance de ces documents, préalable à l'élaboration de tout projet et toute demande d'urbanisme.

**RÈGLEMENT ÉCRIT et GRAPHIQUE****Concernant la protection des haies / boisements :**

- Préserver les paysages, les milieux naturels et les corridors écologiques est une orientation majeure du PADD. En effet il est mentionné de prendre en compte les grands ensembles paysagers et de préserver les réservoirs de biodiversité notamment de maintenir le bocage (haies, prairies, bois, terres arables), de protéger et de valoriser les éléments de paysage (arbres remarquables et d'alignement, bosquets, vergers), les principaux espaces boisés, les cours d'eau, les éléments hydrauliques, les milieux sensibles ; or sur les documents graphiques, cette prise en compte des éléments n'apparaît pas (pas de repérage, pas d'espaces boisés classés) et une identification précise est nécessaire sur l'ensemble des zones.

18

- Il serait souhaitable de mettre les ZNIEFF1 en zone N ou Ap (et non en A) :  
-Beaulieu : ZNIEFF 1 "Prairies humides de Beaulieu"  
-Chaillac : ZNIEFF 1 "Prairies humides de la Céné"  
-La Châtre l'Anglin : ZNIEFF 1 "Lande du Coury et étang de Pontauzier" + N 2000 en zone Ner2 favorable aux ENR  
-Lignac : ZNIEFF 1 "Prairies de Lignac" => 3/4 en zone A  
ZNIEFF 1 "Etang de la Roche Chevreux" place en emplacement réservé  
-St Gilles : ZNIEFF 1 "Praires et bocage de la Fontournie" : Parcelle B 195 en zone A

2

- Dans l'OAP trame verte et bleue, il est mentionné qu'elle s'appliquera sur l'ensemble du territoire à toute demande d'autorisation d'urbanisme. Il semble nécessaire que cette exigence soit rappelé dans le règlement écrit pour donner plus de lisibilité et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

### Concernant les STECAL en contexte agricole ou naturel :

- l'ensemble des secteurs en zone agricole Ae, Ah, At, Ale, Ax et en zone naturelle Ne, Nl, Nt, Nj, NeR sont à présenter sous la forme de stecal

Ils préciseront les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ils fixeront les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

19 Afin de compléter les éléments portés au sein de l'OAP TVB, il serait intéressant de rappeler, dans la partie réglementaire, que, dans les zones où les bois sont classés en EBC ou en éléments de paysage à protéger comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, les travaux de coupes et abattages sont soumis à déclaration auprès de la mairie, auxquels le maire peut s'opposer.

19 A noter que, conformément à l'article R.421-23-2 du CU, dans les cas suivants, aucune déclaration préalable de coupe ou abattage n'est à déposer auprès de la mairie :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L.312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par l'arrêté préfectoral n°2009-10-0072 du 5 octobre 2009 portant définition de coupes dispensées de la déclaration de coupe et abattage d'arbres relevant du code de l'urbanisme relatif aux EBC dans les documents d'urbanisme. les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier, en raison de leur rôle au sein du réseau écologique du territoire.

A rappeler également :

19 - la réglementation liée au défrichement, prévue par l'article L.341-5 du Code Forestier : tout défrichement d'une superficie supérieure à 0,5 Ha ou 4Ha suivant les communes concernées par le PLUi, est soumis à demande d'autorisation préfectorale qui peut être refusée lorsque la conservation des bois et forêts ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire à une ou plusieurs des fonctions suivantes :

1° Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;

2° A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;

3° A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides, et plus généralement à la qualité des eaux ;

4° A la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable ;

5° A la défense nationale ;

6° A la salubrité publique ;

19 7° A la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers ;

8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;

9° A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

19 - L'article L 341-6 du Code Forestier prévoit que toute autorisation de défrichement est systématiquement assortie de mesures compensatoires, soit par des travaux de reboisement ou en versant une indemnité équivalente dont le montant est déterminé par l'autorité administrative.

19 - L'article L 214-13 du Code Forestier prévoit pour tout massif boisé appartenant à une collectivité, une demande d'autorisation de défrichement quelle que soit la surface entamée, le bois relevant ou non du régime forestier.

### Concernant la gestion des risques :

Les enjeux "risques" restent limités sur ce territoire et ne trouvent ainsi pas leur traduction au rang des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), c'est en particulier le cas pour le risque inondation. Toutefois, l'absence de PPRI sur le secteur ne doit pas faire oublier un risque réel, notamment dans la vallée de l'Anglin (cf crues récentes 2021 et 2024). Au delà d'un zonage, généralement en zone N, l'ADS doit être conduite par une analyse au cas par cas des dossiers par le service instructeur, sur la base de la connaissance empirique des acteurs du territoire. Une velléité de construction en lit majeur de la rivière peut faire l'objet de présomptions d'incompatibilité avec le site et être contrée par le recours à l'article R\*111-2 du CU.

### **SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP) et ANNEXES**

- 20
- Les listes des servitudes ci-jointes, actualisées, devront être annexées au PLUi approuvé.
  - Les avis des gestionnaires de servitudes devront être annexés et pris en compte.
  - Les plans de servitudes devront être actualisés, notamment en ce qui concerne les servitudes de gaz (plans à récupérer auprès des gestionnaires – cf. avis GRTgaz).
  - Le dossier concernant le classement sonore des infrastructures de transport terrestre 2023, ci-joint, devra être annexé au PLUi.
  - L'ensemble des annexes obligatoires listées par le Code de l'urbanisme devra figurer au PLUi approuvé.

## AUTRES INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

20

♦ **Une ou plusieurs délibérations spécifiques ou communes** à l'approbation du PLUi devront être prises par les Conseils Municipaux ou la Communauté de Communes suivant leur domaine de compétence :

si la collectivité souhaite :

- soumettre les "ravalements de façades" (article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme) et "clôtures" (article R. 421-12 du CU) à déclaration préalable → délibération du Conseil communautaire

- soumettre les "démolitions" (articles L. 421-3 et R. 421-27 du CU) à permis de démolir → délibération des Conseils Municipaux

- instaurer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et/ou d'urbanisation future délimitées par le PLU (article L 211-1 du code de l'urbanisme),

Il est à noter que la compétence du droit de préemption urbain a été transférée à la CdC avec celle du PLUi (article L 211-2 du CU) ⇒ une réflexion doit être engagée entre collectivités (CdC et communes du PLUi) pour définir "qui préempte" sur "quel secteur" en fonction des compétences statutaires, et cela doit être formalisé par délibération concordante.

## AVIS N°2 - CHAMBRE D'AGRICULTURE 36

L'avis de la Chambre d'Agriculture est annexé et annoté (1) ci-après :

N° Re-marque	Observation	Réponse
1	Il est observé par la chambre d'agriculture que la consommation d'espace est trop importante au regard des impacts induits sur l'activité agricole.	La consommation foncière est induite par la volonté de la CdC MOVA de renouer avec une dynamique de croissance s'appuyant en premier lieu sur l'accueil de nouvelles entreprises et l'inversion de la croissance.
2	Concernant les extensions d'urbanisation, la CA s'interroge sur certaines parcelles classées en zone U qui constituent des extensions d'urbanisation : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bélâbre : lieu-dit «Beaugé» où la UB (partie parcelle AD0001 impact en totalité la parcelle agricole. La AD0003 semblerait plus pertinente.</li> <li>• Chaillac lieu-dit «Vavre» : F0948 identifiée pour partie en UH alors que les parcelles G0281, 282 et 283 semblerait plus pertinente.</li> <li>• Sur la commune de St-Gilles, il n'est pas compris le classement d'une partie de la parcelle B0977 en UX, une justification semblerait nécessaire.</li> </ul>	La redéfinition des zonages propres à ces parcelles sera proposée au Comité de pilotage.
3	Certains secteurs constituent des extensions linéaires qui peuvent être impactants, notamment pour l'accessibilité aux parcelles agricoles en arrière. <p>ex :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bélâbre : YD0030 / AL0105 / AM0140</li> <li>• Chaillac : C0717</li> <li>• Mauvières : D0263 / ZK0064</li> <li>• Pris sac : H0380 H0558</li> <li>• Mouhet : ZL0039 / ZL0040.</li> <li>• En particulier Mouhet : ZP001 (UV / Ar) à éviter pour son impact sur l'agriculture.</li> </ul>	La redéfinition des zonages propres à ces parcelles sera proposée au Comité de pilotage. La possibilité d'établir des emplacements réservés destinés au maintien des accès agricoles pourra également être étudié à cette occasion.
4	Si l'équilibre entre prise en compte des enjeux agricoles et naturels est équilibré quelques ajustements semblent à prévoir pour limiter des contraintes non nécessaires sur des sites d'exploitants. Notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lignac : lieux-dits «Panages» / «St Martin»</li> <li>• Tilly : «La Colombe»</li> </ul>	La redéfinition des zonages propres à ces parcelles sera proposée au Comité de pilotage.

5	<p>Regrets concernant la mise en place d'une zone Ap sur les parcelles Natura 2000 qui ajoute une contrainte notamment en interdisant la création de nouveaux sites d'exploitations. Plusieurs sites où des rectifications sont demandées notamment : Prissac aux lieux-dits «Le Vavre», «Le Bouchaud» et «Laveau» &gt; reclasser en A</p>	<p>Concernant la délimitation des zones Ap des remarques d'autres partenaires demandent une extension du dispositif sur les parcelles ZNIEFF.</p> <p>Un travail sera proposé au COPIL afin d'arbitrer de l'évolution du dispositif afin de concilier à la fois les enjeux environnementaux et le bon fonctionnement des exploitations agricoles.</p> <p><b>Retour COPIL 1 post-arrêt :</b> La CdC MOVA se prononce en faveur du maintien de la couverture actuelle des zones AP/N (couvrant les corridors et les zones Natura 2000). L'extension du dispositifs serait fortement impactant pour les exploitations agricoles et les possibilités d'agrivoltaïque (procédures déjà soumises à études d'impact et avis de la CDPENAF). Il est néanmoins noté que la majorité des périmètres ZNIEFF est déjà comprise dans le dispositif N/Ap/corridors protégés (prescription graphique). Les sites soulevés par la CA36 ont été étudiés en COPIL et le retour opéré site par site.</p>
6	<p>De même concernant la délimitation des zones U, certains réajustements sont demandés au regard de la présence d'exploitations: Roussines : au nord du lieu-dit Le Meslier Lignac, au lieu-dit «Chabenet»</p>	<p>La redélimitation des zonages propres à ces parcelles sera proposée au Comité de pilotage.</p>
7	<p>Concernant l'encadrement du PV au sol, la CA soulève que la réalisation du PLUi concomitamment avec la loi d'accélération aux énergies renouvelables a induit des incohérences à corriger notamment dans l'OAP thématique.</p>	<p>Des éléments complémentaires dans les justifications seront apportés sur la stratégie d'identification des sites favorables aux énergies renouvelables. L'identification actuelle s'appuie sur les bases de données nationales (ex: cartofriche) et sur le fléchage politique. D'une manière générale concernant la stratégie économique, la politique inscrite dans le PLUi peut être amenée à évoluer avec la parution des documents cadres, soit avant approbation soit par une modification ultérieure. Plusieurs remarques de partenaires et de la CDPENAF concernent ce volet du dispositif de PLUi.</p>

8	<p>Concernant les NEr, certains sites apparaissent ni dégradés, ni des friches, mais constituent des terres agricoles. Sont fléchés la zone NEr2 de la commune de St-Hilaire «Les sables», Roussines «Beignet» et «Le Pêcher». Pour ces secteurs, il est demandé de soit supprimer les STECAL soit de limiter les projets aux projets agrivoltaïques.</p>	<p>Des éléments complémentaires dans les justifications seront apportées sur la stratégie d'identification des sites favorables aux énergies renouvelables.</p> <p>L'identification actuelle s'appuie sur les bases de données nationales (ex: cartofriche) et sur le fléchage politique.</p>
9	<p>Il est rappelé que pour les centrales sans liens avec l'agriculture, la loi APER définit les surfaces mobilisables. Un document cadre départemental est en cours de réalisation et précisera la localisation de ces surfaces et les conditions d'implantation.</p> <p>Il est également demandé d'intégrer les apports de la loi APER dans le règlement écrit en matière d'agrivoltaïque (zone A), notamment que ces projets devront être nécessaires à l'activité agricole.</p>	<p>D'une manière générale concernant la stratégie économique, la politique inscrite dans le PLUi peut être amenée à évoluer avec la parution des documents cadres, soit avant approbation soit par une modification ultérieure.</p> <p>Compte tenu de la nature «agricole» (au titre des destinations du Code de l'urbanisme), l'ajout de cette mention n'avait pas semblé nécessaire. Le règlement sera complété pour plus de clarté.</p>
10	<p>Concernant les STECAL et sites de loisirs et de tourisme:</p> <p>La CA note l'absence de justifications suffisantes et/ou les contraintes susceptibles d'être induites sur l'activité agricole.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mouhet «Les Forges» : réduire la partie nord afin de limiter les constructions sur la parcelle adjacente.</li> <li>• Chaillac, en bordure de l'étang Rochegaudon, 17 ha identifié en NL constituent des surfaces agricoles.</li> <li>• Lignac «Puilagorge» : extension du camping a été défini, le rapport indique que le projet n'induit pas d'artificialisation nouvelle. Des compléments sont demandés sur le projet.</li> </ul>	<p>Des compléments de justifications seront apportés au document.</p> <p>Voir réponse CDPENAF concernant le site de l'étang de Rochegaudon à Chaillac (une nouvelle proposition de zonage sera proposée pour répondre aux projets nécessitant des possibilités de constructions et les parcelles à protéger pour des raisons de mise en valeur touristique et paysagère).</p> <p><b>Retour COPIL 1 post-arrêt :</b> L'encadrement du site étang de Rochegaudon sera modifié avec des classements en Ap au lieu de l'actuel NI.</p>
11	<p>Concernant, l'OAP thématique paysage, la CA s'interroge sur la portée opposable de l'outil et la manière dont elle induit des prescriptions opposables pour les porteurs de projet. Il est noté qu'elle apparaît avant tout établir des principes d'accompagnement aux politiques d'aménagement des collectivités territoriales.</p>	<p>Il est en effet notable que l'opposabilité de cette pièce pourra être optimisée avec une coordination renforcée avec les dispositions réglementaires (voir remarque de la DDT36) et/ou par le passage d'une partie de la pièce comme un guide annexe plus que comme un OAP thématique.</p>
12	<p>En zone A et N, demande de modification de la règle pour que les implantations par rapport à l'alignement et aux limites séparatives soient permises si elles semblent justifiées (actuellement au moins 2 m).</p>	<p>L'ajout d'une règle dérogatoire (ou autre ajustement du règlement écrit) sera proposé au COPIL.</p>
13	<p>Demande d'allègement des obligations de rapproches des bâtiments agricoles entre eux dans la zone Ap. Actuellement 50 m maximum entre les 2 points de façade &gt; passage à 100 m</p>	<p>Cet ajustement du règlement écrit sera proposée au COPIL. (Bureau d'étude enviro à interroger)</p>



Communauté de Communes Marche  
Occitane - Val d'Anglin  
**Monsieur le Président**  
2, place Saint-Christophe  
36370 Lignac

Châteauroux, le 14 octobre 2024

N/Réf. : NP/DD/RM/MR

**Objet** : : Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de Marche Occitane - Val d'Anglin (MOVA)

**Pièce jointe** : Annexe technique

Monsieur Le Président,

Par courrier du 15 juillet 2024 et conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous nous avez transmis pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de La Marche Occitane - Val d'Anglin (MOVA) tel qu'arrêté par le conseil communautaire du 22 avril 2024.

En préambule, nous tenons à souligner que les cinq années passées entre la prescription d'élaboration prise par le conseil communautaire en octobre 2019 et l'arrêt du projet en avril 2024, ont permis d'aboutir à un document d'urbanisme de qualité. La majorité des pièces constitutives du document d'urbanisme nous semble lisible et opérationnelle pour l'application du droit des sols, notamment au regard du développement des activités agricoles et forestières.

Les projections démographiques et économiques du territoire sont globalement raisonnées. Elles conduisent à une extension de l'urbanisation pour les 10 prochaines années d'environ 14 hectares pour l'habitat et 17 hectares pour les zones économiques ou à vocation d'équipement sur les 17 communes de la MOVA. A cela s'ajoute environ 20 hectares de réserve foncière (2AU).

**1** Bien que ces extensions restent toujours trop importantes au regard des impacts induits sur l'activité agricole. Il convient de mettre en avant les efforts réalisés par la Communauté de Communes pour mettre en place une politique de modération de la consommation foncière. Nous porterons une attention toute particulière sur les Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), car les surfaces sont importantes et les justifications dans le rapport de présentation semblent parfois incohérentes.

Nous tenons également à souligner le travail réalisé pour la prise en compte de l'agriculture, qui occupe une place importante dans l'activité économique de la MOVA. Le diagnostic agricole s'est voulu le plus exhaustif possible, notamment sur l'identification des sites d'exploitation. Il a permis de dégager les principaux enjeux agricoles du territoire dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire : garantir une capacité de développement aux

exploitants agricoles ; favoriser le renouvellement des générations ; prendre en compte les nouvelles activités de diversification, et limiter les conflits entre zones habitées et agriculture. Ces enjeux se traduisent par des orientations précises du PADD ainsi que dans les documents réglementaires.

Toutefois, malgré le travail important conduit et la qualité notable du document, notre analyse nous amène à réaliser un certain nombre d'observations et demandes de modifications. Vous les retrouverez dans ce présent courrier ainsi que dans l'annexe technique associée.

1/ Concernant les extensions de l'urbanisation :

Bien que, comme cela a été dit précédemment, nous notons globalement une modération de la consommation foncière, nous nous interrogeons sur certaines zones U du document d'urbanisme qui constituent des extensions sur les espaces agricoles naturels et forestiers.

**2** C'est notamment le cas pour la commune de Belabre au lieu-dit « Beaugé », où nous considérons que la zone UB, sur une partie de la parcelle AD0001, impacte en totalité la parcelle agricole, la rendant ainsi inexploitable. L'urbanisation de la parcelle AD0003 nous semblerait de ce point de vue plus cohérente.

**2** C'est également le cas sur la commune de Chaillac, au lieu-dit « Vèvre » pour la parcelle F0948 identifiée partiellement en UH. Là encore, un développement sur les parcelles G0281, 282, 283, commune de Lignac, nous semblerait plus cohérent pour limiter les impacts sur les surfaces agricoles.

**2** Sur la commune de Saint-Gilles, nous ne comprenons pas le classement d'une partie de la parcelle B0977 en zone UX. Une justification nous semble nécessaire.

2/ Un développement de l'urbanisation linéaire potentiellement impactant pour l'activité agricole :

**3** Certains secteurs en zone Urbaine nous paraissent en développement linéaire. Nous comprenons que cela soit en partie dû à l'urbanisation passée des bourgs et hameaux, toutefois nous nous interrogeons sur l'impact de ces futures urbanisations, notamment sur l'accessibilité des parcelles agricoles en arrière des zones urbaines. Nous vous demandons donc d'être vigilant à cet enjeu d'accessibilité, notamment : à Bélâbre, parcelles YD0030, AL0105 et AM0140 ; à Chaillac, parcelle C0717 ; à Mauvières, parcelles D0263 et ZK0064 ; à Prissac, parcelles H0380 et H 0558 ; et à Mouhet, parcelles ZL0039 et ZL0040.

**3** Par ailleurs, l'urbanisation linéaire prévue sur la parcelle ZP0001 commune de Mouhet, avec une zone UV et Ar, nous semble globalement à éviter, pour son impact sur l'activité agricole.

3/ Concernant les limites de zones agricoles et naturelles :

**4** L'articulation entre les enjeux de préservation de la biodiversité, à travers la prise en compte de la Trame Verte et Bleue, et la prise en compte des enjeux de développement des activités agricoles et forestières nous semble bien équilibrée. Cela se traduit dans l'ensemble, par des zones naturelles (N) et agricoles (A) localisées de manière cohérentes sur le territoire. Quelques ajustements sont toutefois à prévoir pour éviter des contraintes non nécessaires sur des sites d'exploitations existants. C'est notamment le cas sur les communes de Lignac, lieux-dit « Panages » et « St-Martin » et sur la commune de Tilly au lieu-dit « La Colombe ».

**Siège Social**

24 rue des Ingrains  
36022 CHATEAUROUX CEDEX  
Tél : 02 54 61 61 61  
Fax : 02 54 61 61 16  
Email :  
[direction@indre.chambagri.fr](mailto:direction@indre.chambagri.fr)

5 Concernant la zone agricole, le secteur agricole protégé Ap, qui représente près de 1 250 hectares vient ajouter des contraintes réglementaires supplémentaires en matière de constructibilité, notamment en interdisant la création de nouveaux sites d'exploitation. Nous pouvons regretter la mise en place de ce zonage spécifique, qui traduit une couche réglementaire supplémentaire sur des parcelles localisées en zone Natura 2000, au moins en partie.

5 Notons toutefois que la superficie reste limitée, moins de 4% de la zone agricole. Sur ces surfaces, il convient d'être vigilant à ne pas aller à l'encontre des objectifs de maintien de prairies ouvertes en favorisant la fermeture du milieu. En outre, comme pour la zone naturelle, nous considérons, *a minima*, que quelques ajustements sont à réaliser. C'est notamment le cas sur la commune de Prissac, aux lieux-dit « La Vèvre », « Le Bouchaud » et « Laveau » où des parcelles en secteur Ap sont à reclasser en zone A.

6 Pour ce qui est des limites entre la zone urbaine et la zone agricole, quelques ajustements nous semblent également nécessaires, notamment au regard de la présence de sites d'exploitations en zone urbaine. C'est notamment le cas sur la commune de Roussines, au nord du lieu-dit « Le Meslier » ou sur la commune de Lignac, au lieu-dit « Chabenet ».

Pour l'ensemble de ces ajustements de zonage, d'autres secteurs que nous n'avons pas identifiés sont peut-être également concernés. Nous vous demandons donc d'être à l'écoute des observations et des demandes de reclassement en zone A qui pourront être réalisées par les exploitants agricoles lors de l'enquête publique.

4/ Concernant le développement du photovoltaïque au sol :

7 Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, la politique de développement des énergies renouvelables, en particulier sur les grands projets, se traduit par la définition de Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) et par la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique. Environ 150 ha sont dédiés aux énergies, majoritairement pour le photovoltaïque au sol. Sur ce sujet, la concomitance de l'élaboration du document d'urbanisme avec l'évolution des textes réglementaires issus de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, amène à des incohérences que nous vous demandons de corriger. Il convient notamment d'intégrer dans l'OAP thématique, la définition réglementaire de l'agrivoltaïsme, article L. 314-36 du code de l'urbanisme, qui renvoie à la notion de « nécessaire à l'exploitation agricole », pour l'application des articles L. 111-4, L. 151-11 et L. 161-4 du même code.

8 Par ailleurs, l'OAP indique, page 45, que : « Le zonage du PLUi identifie des sites dégradés et des friches... » destiné aux centrales photovoltaïques sans fonctions agricoles, par des STECAL NEr. Au regard de notre analyse des STECAL, nous considérons que pour une partie, ces surfaces ne sont ni des sites dégradés, ni des friches agricoles, mais bien des surfaces à vocation agricole. Il s'agit des STECAL NEr2 sur les communes de : Saint Hilaire-sur-Benaize, secteur « Les Sables » ; Roussines, secteur « Beignet » ; et Roussines, secteur « Le Pécher ». Pour ces secteurs, nous vous demandons soit de supprimer les STECAL, soit de limiter les projets aux projets agrivoltaïques.

9 Enfin, nous rappelons que pour le développement des centrales sans vocation agricole, la loi APER a défini les surfaces mobilisables. Un document cadre départemental, devrait préciser prochainement la localisation de ces surfaces et les conditions d'implantation.

5/ Concernant le développement des activités de loisirs et le tourisme

10 Comme pour le développement des énergies renouvelables, le développement des activités de loisir et le tourisme dans le cadre du PLUi, passe en grande partie par la définition de STECAL. Les STECAL, sur ce sujet sont importantes, environ 117 hectares pour les secteurs AT1, AT2, NT1, NT2 et NL. Dans l'ensemble, cela se justifie au regard de l'attractivité du territoire, notamment en lien avec le Parc Naturel Régional de la Brenne qui couvre une partie du territoire. Cela étant, quelques zones nous interrogent plus particulièrement, soit par l'absence de justifications suffisantes, soit par les contraintes qu'elles pourraient induire sur l'activité agricole.

10 Sur la commune de Mouhet, lieu-dit « Les Forges », nous vous invitons à réduire la zone en partie nord afin de limiter les nouvelles constructions en bordure de la parcelle adjacente.

10 Sur la commune de Chaillac, en bordure de l'étang de Rochegaudon, les STECAL représentent une superficie totale d'environ 36 hectares. Pour 19 hectares, les STECAL sont constitués des plans d'eau et de la zone aménagée et pour 17 hectares, ils sont constitués de surfaces agricoles.

Nous nous interrogeons sur cette superficie de projet importante, qui concerne pour une grande partie des propriétaires privés. Le rapport de justification ne nous permet pas de comprendre le projet associé aux secteurs NL et NT2, d'autant qu'il est indiqué que seules des parcelles communales sont concernées, ce qui ne nous semble pas être le cas. Nous vous demandons donc de revoir votre projet afin d'en limiter l'impact sur l'activité agricole.

10 Sur la commune de Lignac, au lieu-dit « Puilagorge », un secteur AT2 en extension du camping existant a été défini. Le rapport de justification indique que le projet n'induit ni consommation, ni artificialisation nouvelle. Nous vous demandons d'apporter plus de précisions sur le projet.

6/ OAP Thématique Paysage « Vallée de l'Anglin et ses affluents »

11 Sans remettre en cause la pertinence des orientations proposées au sein de l'OAP Thématique Paysage « Vallée de l'Anglin et ses affluents », nous nous interrogeons sur la portée réglementaire de celle-ci dans l'application du droit des sols ainsi que sur la facilité de mise en œuvre dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. En effet, cette orientation d'aménagement nous semble davantage dédiée à accompagner les politiques d'aménagement des collectivités territoriales, qu'à donner des règles d'urbanisme précises pour les dépositaires. Nous vous invitons donc à mesurer la portée de cette orientation dans votre plan local d'urbanisme qui a pour objet premier, l'instruction des autorisations d'urbanisme.

7/ Demande de modification concernant le règlement écrit :

9 Comme pour l'OAP thématique sur la transition énergétique, nous vous demandons d'intégrer dans le règlement écrit, les dispositions réglementaires associées à la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, notamment en matière d'agrivoltaïsme. Il convient en particulier de préciser que ces projets devront être nécessaires à l'activité agricole.

12 Dans le cadre des exceptions aux règles implantation, article 2.1.4 en zone A et N, nous vous demandons de revoir la règle suivante « Pour toutes ces situations, dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, la marge latérale doit être au moins égale à 2 mètres. » pour permettre les implantations en limite séparative ou en alignement si elles semblent justifiées.

13

Dans le cadre de l'article 2.1.5 de la zone Agricole, concernant le secteur Ap, nous vous demandons de permettre l'éloignement entre l'existant et les nouveaux bâtiments dans une limite de 100 mètres minimum, et non 50 mètres comme prévu actuellement.

14

Dans le cadre de l'article 2.4.3, nous nous interrogeons sur le coefficient de pleine terre pour les constructions et installation de destination agricole. Celui-ci ne nous semble pas adapté à toutes les situations. Nous vous demandons de faire une exception, pour limiter les difficultés d'instruction des autorisations d'urbanisme pour les projets agricoles.

15

Concernant globalement les règles à la zone N, nous vous demandons d'inscrire la même réglementation, pour les constructions et installations de destination agricole, que dans la zone Ap, afin notamment de pouvoir permettre l'extension de sites d'exploitation existants, si cela est justifié.

**Aussi, la Chambre d'agriculture de l'Indre, au regard de l'ensemble de ces observations et sous réserve de la prise en compte des demandes de modifications, émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Marche Occitane - Val d'Anglin tel arrêté le 22 avril 2024.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

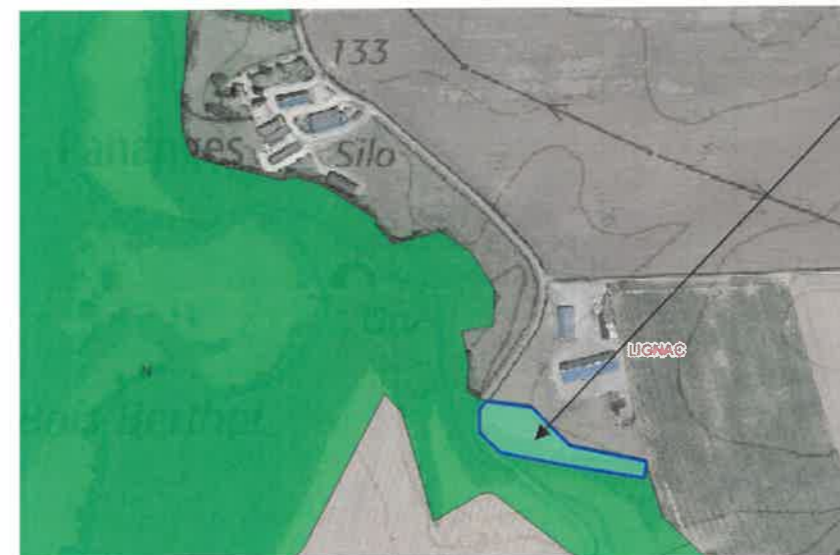
Le Président,  
Nicolas PAILLOUX



**ANNEXE TECHNIQUE  
A L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'INDRE  
Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes  
Marche Occitane - Val d'Anglin**

**LIGNAC, Panages**

Proposition : Zone N à reclasser en A



**LIGNAC, St-Martin**

Proposition : Zone N à reclasser en A





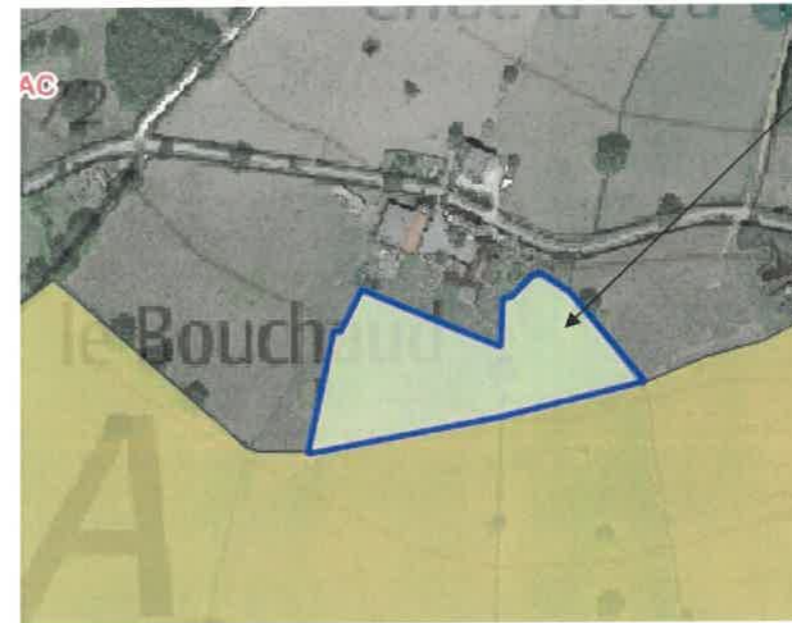
Lignac, Chabenet

Présence d'un site d'exploitation agricole en zone U



PRISSAC, Le Bouchaud

Proposition : Zone Ap à reclasser en A



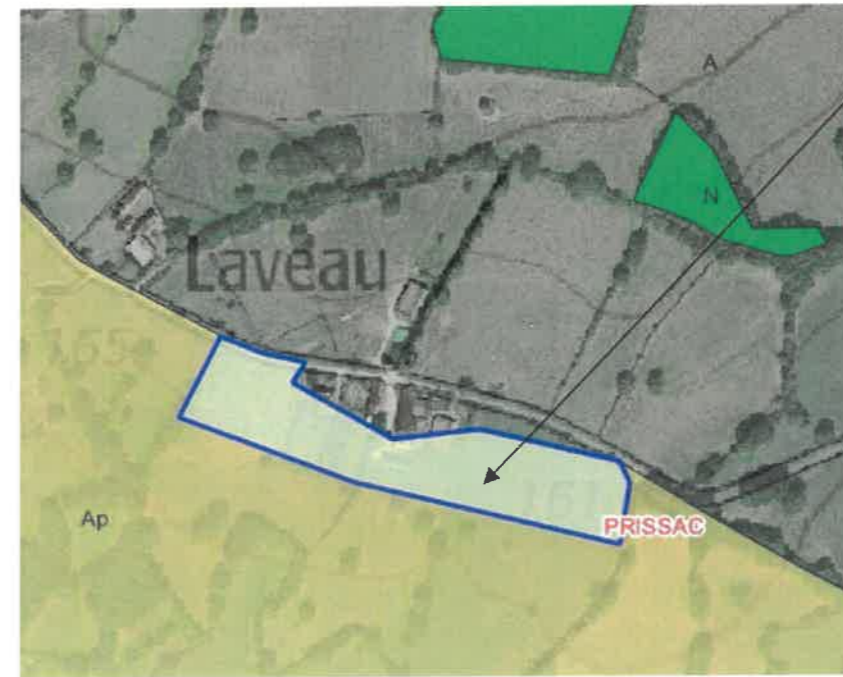
PRISSAC, La Vèvre

Proposition : Zone Ap à reclasser en A



PRISSAC, Laveau

Proposition : Zone Ap à reclasser en A



# AVIS N°3 - PNR DE LA BRENNE

L'avis du PNR est annexé et annoté (1) ci-après. L'avis comporte des annexes à consulter dans le registre des avis PPA :

N° Re-marque	Observation	Réponse
1	Des coquilles sont observées	Les coquilles seront corrigées.
2	L'OAP thématiques paysage ne dispose pas de justifications ni de présentation dans le résumé non-technique	Comme évoqué lors des réunions, les autorités en charge de l'élaboration de l'OAP sont invités à fournir les éléments de justification en appuyant plus spécifiquement les prescriptions opposables aux tiers. Un complément sera apporté dans le résumé non-technique.
3	Concernant les zone NEr, une zone de 16 ha en site Natura 200 sur la commune de La Chatre l'Anglin, il est attiré que les services instructeurs devront soumettre la zone à des études et relevés.	RAS Voir remarques CDPENAF
4	Concernant les OAP sectorielles, il est soulevé que les représentation schématique (référence aux illustrations non-opposables) peuvent évoquer des formes standardisantes (square, parkings) dénué d'intérêt pour le cadre de vie	Comme précisé dans le texte, seules les schémas opposables concourent. Néanmoins, il demeure à souligner qu'au regard des développements passés, dominés par des simples coupes foncières et les filières spontanées, la promotion des opérations d'aménagement d'ensemble poursuivies par la mise en place des OAP constitue une avancée importante pour les modes de faire l'aménagement et nécessitera une appropriation par la filière locale. Pour rappel, la pièce bénéficie d'une OAP cadre qualité des aménagements urbains visant à encourager des formes urbaines de qualité et promouvoir des solutions innovantes d'aménagement.
5	Concernant la gestion intégrée des eaux pluviales, le document ne précise ou ne présente pas d'outils permettant l'infiltration de l'eau au plus près de son point de chute.	Un lien renforcé avec les éléments présents dans l'OAP thématique TVB sera proposé.
6	Remarques propres à chaque OAP	L'analyse des observations des PPA propres aux différents sites de projets et d'OAP est présentée en partie 4.
7	OAP thématique TVB : Proposition de liens avec l'OAP thématique TVB	Des liens compléteront le dispositifs
8	P20 proposition de réécriture des mentions à des matériaux perméables (pas nécessairement compatibles avec un contexte de ZH)	La mention sera modifiée en reprise de la proposition
9	Concernant les haies vivent, l'orientation pourrait également préciser les matériaux tolérés / préconisés- ex : les techniques naturelles (clôture en bois)	Cette proposition sera soumise à avis du COPIL

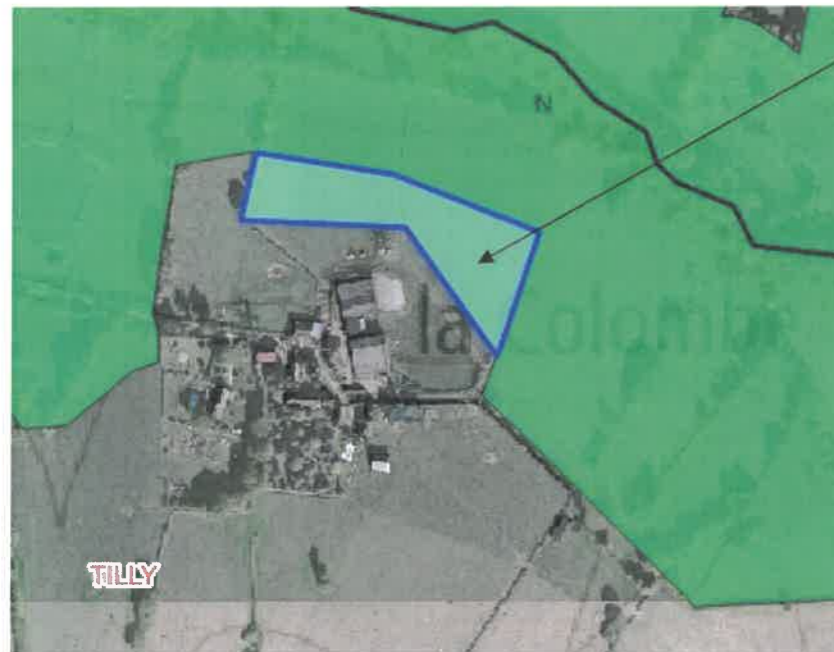
## Roussines, Le Meslier

Présence d'un site d'exploitation agricole en zone U



## TILLY, La Colombe

Proposition : Zone N à reclasser en A





A l'attention de Monsieur Le Président  
 Communauté de communes Marche Occitane Val d'Anglin  
 2 Place Saint-Christophe  
 36270 LIGNAC

À Rosnay, le 20/10/2024

**Objet :** Avis du Parc naturel régional de la Brenne sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Marche Occitane Val d'Anglin


Monsieur le Président,

Vous trouverez via la présente note l'avis du Parc naturel régional de la Brenne concernant le projet de PLUi arrêté de la Communauté de communes Marche Occitane Val d'Anglin.

Nos remarques et commentaires s'appuient principalement sur les orientations et mesures de la future Charte du Parc pour la période 2025-2040, ainsi que sur les actions portées par le Parc sur le territoire depuis sa création. Un certain nombre de ressources et de références sont ainsi citées et sont jointes au présent rapport.

Restant à la disposition des communes et à celle du bureau d'études Cittanova, veuillez recevoir, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations respectueuses.

Cordialement,

  
 Guy Leroy  
 Directeur

10	Concernant la dimension biodiversité dans le bâti : préciser que la végétation en toiture n'est adaptée que pour la construction neuve et non le bâti ancien Enlever que la végétalisation des murs peut servir d'isolant thermique Propositions d'illustrations pour les gîtes en toiture pour les chauve-souris / nid pour oiseau	Voir BE enviro Remplacer par confort thermique ?
11	Concernant la transition énergétique, il est rappelé que les communes disposent d'un délai de 3 ans pour leur mise en compatibilité avec la Charte du Parc en cours d'élaboration (2025-2040); Il est rappelé que le comité syndical a délibéré contre l'implantation d'éoliennes industrielles sur le territoire.	Il est rappelé que le PLUi ne dispose pas de moyen d'interdire certaines formes, néanmoins le dispositif du PLUi déploie de nombreux outils afin de limiter les implantations éoliennes dans les secteurs inopportuns (zones N et Ap, prescriptions TVB, OAP thématiques). Une fois la Charte rendue opposable l'autorité en charge de l'instruction des autorisations devra s'y référer dans l'instruction des projets (cf Conseil d'État). Un rappel des avancées de la Charte en la matière d'énergie pourra compléter l'OAP avec la vigilance que l'ensemble des communes ne sont actuellement pas membres du PNR.
12	L'orientation «promouvoir l'aménagement d'espace partagés dans le site de projet...» d'urbanisme semble mal placée dans la pièce.	Une nouvelle place pour cette orientation sera proposée.
13	Concernant la promotion d'une architecture bioclimatique des compléments sont apportés par le PNR pour agréments les dispositions Ex : Privilégier la conception de logements traversants	Les recommandations permettront de compléter utilement l'OAP thématique après validation du COFIL.
14	Concernant l'OAP thématique Réhabilitation et rénovation du bâti ancien, différent complément ou réajustements sont proposés par le PNR	Les recommandations permettront de compléter utilement l'OAP thématique après validation du COFIL.
15	Règlement : Concernant les essences végétales recommandées deux listes sont présentes sur le territoire : à harmoniser + Ajouter une annexe (citée, mais non présente) des essences / espèces envahissantes à interdire	Cette modification sera opérée.
16	PDA : le PNR s'étonne que les PDA conçus par l'UDAP ne sont pas présents dans le dossier Selon le PNR, ces PDA devront également figurer sur le règlement graphique.	Les PDA font l'objet d'une enquête publique conjointe avec le PLUi. Les deux démarches demeurent dissociées avant enquête publique. Les nouveaux périmètres de prescriptions alimenteront la PLUi à la suite de la validation administrative des PDA. La retranscription des PDA sur le plan graphique est facultative (il s'agit de SUP) applicables indépendamment du PLUi. Le COFIL sera interrogé sur la volonté de la MOVA d'assurer cette retranscription (dans son avis l'UDAP ne semble pas favorable à cette solution).
17	Des attentes d'encadrement sont formulées en matière de STECAL (réversibilité, préservation des éléments végétaux, perméabilité des revêtements).	Des propositions de compléments pourront être soumises au COFIL pour l'encadrement des STECAL. Les éléments notés semblent pour certains déjà présents dans l'encadrement réglementaire (règlement et/ou OAP).

## Contexte

En tant que personne publique associée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Marche Occitane Val d'Anglin, le Parc naturel régional de la Brenne a pu accompagner l'élaboration du document à chaque étape de sa réalisation.

La future Charte du Parc, approuvée pour la période 2025-2040, porte l'enjeu d'intégrer à son périmètre les 10 communes de la MOVA ne faisant pas partie du Parc aujourd'hui. Le suivi du PLUi a ainsi permis d'alimenter la stratégie territoriale et les ambitions du Parc, retranscrites à travers ses orientations et mesures et réciproquement, de veiller à la bonne intégration des objectifs de la Charte dans le PLUi, dans un rapport de compatibilité des documents.

Parallèlement, un projet de territoire, le Plan de Paysage, a été lancé par le Parc et porté sur le territoire de la MOVA depuis juin 2022. Son objectif est d'étudier les dynamiques et enjeux paysagers du territoire, afin de les traduire en actions opérationnelles dans un programme d'actions issu de nombreuses réunions techniques et d'ateliers avec les acteurs du territoire (élus, techniciens, partenaires institutionnels, habitants...), constituant une véritable feuille de route pour les communes.

Cette démarche a tout d'abord été l'opportunité d'acquérir des connaissances sur les paysages des 10 communes qui ne sont aujourd'hui pas intégrées au territoire du Parc, afin d'élaborer un projet de territoire commun par le prisme du paysage.

Afin de relier les deux démarches, une OAP thématique a été élaborée par le bureau d'études A Ciel Ouvert sur les paysages de vallées, fil conducteur des paysages de ce territoire, à affirmer par l'accompagnement du projet « d'éco-vallée de l'Anglin ». L'objectif était de faire de l'OAP un outil transversal répondant aux enjeux propres aux vallées : gestion de l'eau, adaptation des pratiques agricoles, préservation de la biodiversité, valorisation du patrimoine remarquable, amélioration du cadre de vie au sein des communes de la vallée...

Cet outil a ainsi pu être intégré au PLUi, au titre d'OAP thématique, renforçant les liens entre l'aménagement futur du territoire et la préservation de ses paysages.

Dans ce contexte général, l'avis du Parc concerne la démarche globale du PLUi de la communauté de communes, en s'appuyant sur le travail réalisé à l'échelle de tout le territoire et sur les orientations portées par la Charte du Parc 2025-2040.

Nous tenons à souligner la qualité du travail réalisé par le bureau d'études Cittanova pour élaborer ce document de planification en concertation avec les élus des communes de la MOVA.

Nous y décelons une volonté de prendre en compte les enjeux du territoire, qu'ils soient paysagers, patrimoniaux, architecturaux ou encore écologiques, afin d'en préserver et d'en valoriser les atouts.

## Références et ressources utiles :

Le présent avis s'appuie sur plusieurs ressources et documents créés au sein du Parc, des références permettant de guider les projets et de conseiller les collectivités du territoire.

- Dans la Charte du Parc 2025-2040, plusieurs mesures sont importantes et concernent le paysage, le patrimoine, l'urbanisme et le déploiement des énergies renouvelables.
  - Paysage, patrimoine et urbanisme : mesures 12, 13 et 15
  - Production d'énergie et déploiement des énergies renouvelables : mesures 17 et 18 + annexes 13 (*Préconisations pour l'installation de panneaux photovoltaïques ou agrivoltaïques*) et 14 (*Notice de la carte Energies renouvelables du Plan de Parc*)
- Concernant le bâti, le Parc a produit plusieurs documents importants :
  - le *Guide pour la restauration et l'entretien de l'architecture rurale*
  - le *Guide des couleurs du bâti*
  - le *Cahier de recommandations pour la Rénovation énergétique de l'habitat ancien en région Centre Val de Loire*
- Concernant la signalétique (réglementée au sein des Parcs naturels régionaux), le PNR de la Brenne a produit une *Charte signalétique*, permettant de guider les projets de création de signalétique (enseignes, pré-enseignes, signalétique d'information locale...)

### • Diagnostic agricole :

- 1 Une coquille apparaît concernant le Parc naturel régional, qui n'est pas le « Parc Brenne Marche ».

### • Rapport de présentation :

- 2 Dans les justifications du projet, l'OAP Paysages de vallées réalisée par le Parc et intégrée dans le PLUi ne bénéficie d'aucune justification.

### • Résumé Non Technique

p.43 :

- 2 L'OAP Paysages de Vallée ne bénéficie d'aucune présentation dans le Résumé Non Technique.

p.51 :

- 3 Concernant la création d'un zonage NEnR de 16 hectares au sein d'un périmètre Natura 2000 sur la commune de La Châtre l'Anglin, nous attirons l'attention des services instructeurs sur la nécessité de soumettre cette zone à des études et relevés avant tout projet, au vu des enjeux de biodiversité important qui y sont identifiés et des incidences attendues d'un tel projet.

• OAP sectorisées :

Préambule :

Il est important que la mise en œuvre de tous les projets d'urbanisme prévus dans le PLUi de la MOVA intègre les enjeux forts relevés lors des états des lieux, tels que l'intégration paysagère des extensions, leur qualité urbaine et architecturale, la préservation de la qualité des entrées de village et des silhouettes villageoises, le traitement des lisières entre espaces habités et espaces naturels ou agricoles, l'intégration du végétal dans les nouveaux espaces habités, la création d'aménités pour les mobilités douces des habitants autour de leur lieu de vie...

Enfin, nous remarquons qu'un certain nombre de prairies et « zones humides » a été pré-identifié sur certains sites d'OAP. Une vigilance accrue devra être portée sur ces zones, qui peuvent comporter des enjeux biodiversité importants, à définir bien en amont du projet par des études et relevés adaptés.

Afin de répondre à ces enjeux transversaux en faveur du cadre de vie des habitants, de la préservation des paysages et des milieux naturels du territoire, les communes de la MOVA peuvent bénéficier de l'accompagnement et des conseils techniques du Parc, notamment auprès des chargés de mission dédiés à ces thématiques (paysage-urbanisme, architecture, écologie, bocage...).

Remarques générales :

Dans la plupart des projets d'OAP de secteur, la création de petites places ou « placette » est préconisée afin de créer des espaces communs de qualité, accompagnés par des actes de végétalisation, d'espaces dédiés aux mobilités douces...

4 Nous souhaitons émettre un point de vigilance sur cette représentation schématique qui, bien que non réglementaire, peut évoquer des aménagements assez standardisant (type square, parking en cœur de lotissement) et dénué d'intérêt pour le cadre de vie.

5 Enfin, sur les propositions de gestion intégrée des eaux pluviales, le document ne précise pas ou ne présente pas d'exemples d'outils permettant l'infiltration de l'eau au plus près de là où elle tombe (par exemple, une noue, un bassin de pluie, une tranchée drainante...). Il faudrait éventuellement faire référence aux propositions faites dans les OAP thématiques (TVB et Paysages des vallées) ou associer des indications sur le fonctionnement de ces dispositifs.

Remarques par commune :

1 - **Beaulieu** : Phrase non terminée au dernier paragraphe *Gestion des eaux pluviales* (« .... mise en valeur »)

6 Lors de la réalisation du projet, une vigilance importante sera à avoir sur les lisières zone habitée/zone cultivée, notamment sur la création de filtres visuels si besoin (plantation de haies...)

- **Bélàbre** / OAP 2 – Extension Anatole Ferrant :

6 Du fait de la configuration de l'OAP vis-à-vis de l'enveloppe urbaine existante, le phasage le plus adapté à appliquer (en l'absence de contraintes) serait plutôt *b, c et a* et non *a, b et c*.

- **Lignac** / OAP 1 – Extension Avenue de la Liberté

6 Du fait de sa position le long d'un axe routier important et à l'entrée du bourg, cette OAP va participer à conforter l'extension linéaire du village, en ne consolidant pas l'enveloppe urbaine du village actuelle. Le phasage tel qu'il est défini ici est en revanche adapté.

6 Comme évoqué dans l'OAP, il sera nécessaire de prendre en compte l'enjeu de qualité paysagère de cette entrée de village (qualité architecturale des constructions, traitement des lisières entre les zones habitées, la route et les zones agricoles alentours). Egalement, la facilité des déplacements piétons et mobilités douces autour de cette extension sera à intégrer afin de permettre aux habitants de se déplacer en sécurité sur la route départementale et vers le bourg.

- **Parnac** / OAP 1 – Extension Route de Masomazotin

6 Pour cette OAP, plusieurs enjeux importants sont à prendre en compte lors de la programmation du projet : préserver la qualité paysagère de l'entrée de village, préserver la silhouette villageoise (qui donne à voir des formes urbaines anciennes), veiller au traitement des lisières entre espaces habités et espaces cultivés par la création d'un filtre végétal. Egalement, le cours d'eau au sud de l'OAP sera à traiter avec soin pour préserver les espaces humides qui le bordent.

Le phasage envisagé est adapté aux enjeux.

- **Prissac** / OAP 1 – Extension Route de Luzeret

6 Pour cette OAP, étant donné la pré-identification d'une « zone humide », il est impératif de s'assurer de la constructibilité du site par un relevé spécifique des espèces présentes et d'éviter toute zone à enjeu. Egalement, les principes d'aménagement devront être définis par des professionnels spécialistes de ce type d'aménagement afin de ne pas engendrer de nuisances sur la zone et la préserver.

Valoriser ce type de milieu pourra aussi être envisagé afin de permettre aux habitants riverains de profiter d'espaces naturels préserver à proximité de leur lieu de vie.

Le phasage prévu est cohérent vis-à-vis de l'enveloppe urbaine actuelle.

- **Roussines** / OAP 1 - Extension Rue de Beaumont

6 Comme relevé dans l'OAP, il existe ici un enjeu d'entrée de village, qu'il faudra traiter avec soin, notamment dans la préservation des haies séparatives de la route et des futurs espaces habités. Les plantations pourront également être à renforcer au besoin.

Le phasage envisagé est adapté.

- **Roussines** / OAP 2 - Extension Projet de logements résidence seniors

6 Ici, les logements créés se trouveront à proximité d'espaces humides, qu'il est nécessaire de bien préserver lors des travaux. Ces milieux pourront être également support d'un cadre de vie pour les résidents des logements, en favorisant le lien entre les constructions et les paysages environnant. Des vues sur le vallon pourront donc être prévues et des accès pourront être créés afin de favoriser des espaces de promenade autour de la résidence, s'appuyant sur les paysages existants.

- **St-Benoît-du-Sault** / OAP 1 - Cœur d'îlot Fonts Braux

6 Sur ce secteur, étant la proximité au centre ancien du village de St-Benoît du Sault, une attention accrue sera à porter à la qualité architecturale et urbaine des nouvelles constructions, afin de s'inscrire en cohérence avec les ensembles construits autour, en s'adaptant évidemment aux enjeux architecturaux, urbanistiques et climatiques actuels.

Il sera également important de donner de la place à la végétation dans ce nouvel ensemble bâti, avec des voiries partagées, permettant également de favoriser les mobilités piétonnes vers le centre du village.

- **St-Benoît** / OAP 3 – Extension terres de la route

6 Du fait de l'éloignement au village et de la proximité aux zones agricole et naturelles, cette OAP d'extension à vocation d'habitation ne nous semble pas à prioriser vis-à-vis des autres OAP à vocation d'habitation.

Ici, la proximité avec les espaces agricoles et naturels sera à prendre en compte pour traiter correctement les lisières avec les espaces habités et ne pas porter aux paysages bocagers environnants.

- **St-Gilles** / OAP 1 – Extension Abloux – Le chemin de l'Aume

6 Le phasage envisagé n'est pas en cohérence avec l'enveloppe urbaine existante. En l'absence de contraintes, il serait plus adapté de l'inverser.

- **St-Hilaire** / OAP 1 – Extension le Point du Jour

6 Dans la description globale, il est écrit que le site est entouré par des habitations au Nord, au Sud et à l'Ouest au lieu de l'Est.

Le phasage envisagé est adapté.

Zones d'Activités Economiques :

Remarques générales :

Afin de contribuer à l'amélioration du cadre de travail des salariés dans les entreprises des zones d'activités, nos préconisations s'appuient sur les principes de l'urbanisme favorable à la santé :

- la mutualisation des stationnements afin d'éviter de sur-imperméabiliser la zone d'activités
- la création de cheminements piétons entre les stationnements et les enseignes, afin de permettre la circulation piétonne en toute sécurité
- la préservation des espaces naturels et notamment des zones humides
- la création d'espaces extérieurs dédiés aux temps de pause, en s'appuyant sur le végétal (lieux arborés et ombragés, zones humides...)

- **Bélâbre** / OAPe1 – Extension de la ZA de la Falaisière

6 Sur ce secteur, plusieurs enjeux forts sont identifiés, notamment celui d'entrée de la commune et également celui du traitement des lisières entre zone urbanisée et zone agricole. Il sera donc important de veiller à bien intégrer la zone à la fois dans le paysage urbain de l'entrée de la commune, tout en ne « dénaturant » pas les paysages agricoles alentour.

- **Chaillac** / OAPe2 – Extension de la Zone d'Activités de Champrue

6 Ici, une zone humide a été identifiée dans le diagnostic, cela signifie que des études et relevés (flore, faune...) devront avoir lieu afin de définir des préconisations adaptées et si besoin, élaborer un plan de gestion pour le site.

- **St-Benoît** / OAPe3 – Extension de la ZA de la Boussinière

6 Sur ce secteur, la lisière entre les espaces urbanisés et les espaces naturels/agricoles, sera encore une fois à bien prendre en compte afin de concevoir un espace bien intégré dans les paysages alentour et qui respecte les enjeux de biodiversité de la zone.

- **Prissac** / OAPe4 – Développement du secteur d'activités de Prissac

Plusieurs enjeux sont à relever sur ce secteur : les enjeux d'entrée de la commune et le lien avec l'OAP sectorisée à vocation d'habitat.

6 Une vigilance accrue devra ainsi être donnée aux déplacements jusqu'au centre bourg de Prissac, et également sur la sécurité des circulations entre la zone et la route.

- **La présentation d'une deuxième OAP ZAE de Chaillac (n°3 sur le plan page 86) est manquante.**

## • OAP Thématiques :

### ➤ OAP Trame Verte et Bleue :

p.12 :

#### 1.2 – Les continuités écologiques liées à la trame boisée et bocagère

7 Dans la partie > Renforcer la présence de la végétation à caractère bocager à travers des plantations multi stratifiées et composées d'essences locales adaptées, faire référence aux orientations 2C et 2F de l'OAP Paysages des vallées relatives au bocage et aux modalités de plantation des végétaux.

Dans la partie > Limiter l'impact des infrastructures et traiter leurs lisières, faire référence à l'orientation 3A de l'OAP Vallées relative aux lisières des paysages bâtis.

Remarque : Dans les recommandations complémentaires de cette partie, la troisième puce « Composer les lisières d'un ourlet forestier étagé... », a déjà été écrite dans les orientations opposables.

p.14 :

#### 1.3 – Protéger la ressource en eau et la trame bleue

7 Les orientations opposables de la page 14 pourront être rattachées aux orientations 2A, 2B et 2C de l'OAP Paysages des vallées, relatives aux motifs paysagers de l'eau, aux zones humides, prairies, cours d'eau, à la ripisylve et au bocage.

p.18 :

#### 2 – Maintenir et renforcer la nature en milieu urbain

##### 2.1 – Conserver et actualiser le patrimoine naturel

7 Dans les orientations opposables, relier la partie « composer autour de l'arbre » à l'orientation 3A de l'OAP Paysages des vallées relative à l'accompagnement des structures bâties par le végétal.

p.19 :

##### 2.2 – Créer des espaces en faveur de la biodiversité

7 Orientations opposables : faire référence à l'orientation 2F de l'OAP Paysages des vallées relative aux plantations, ainsi qu'à la liste des essences adaptées au territoire en annexe.

p.20 :

8 Dans les orientations opposables, il est écrit : *Lorsque l'espace urbanisé borde un milieu humide (cours d'eau, zone humide...), préserver une bande tampon pouvant être support d'un cheminement doux aménagé avec des matériaux perméables.*

La mise en place d'un « aménagement avec des matériaux perméables » n'étant pas toujours compatible ou nécessaire avec un contexte de « zones humides », nous préconiserions donc plutôt l'écriture : « ... préserver une bande tampon non aménagée. Au besoin, celle-ci pourra être le support d'un cheminement doux, aménagé de façon à préserver la perméabilité des sols ».

P.21 :

1 Dans les orientations opposables, la deuxième phrase (concernant les haies vives multistrates) n'est pas terminée.

Cette orientation opposable pourrait aussi préciser les matériaux tolérés voire préconisés, notamment les techniques naturelles (clôture bois).

9 Dans les orientations opposables liées à la végétalisation des espaces communs et/ou publics : faire référence à l'orientation 2F de l'OAP Paysages de Vallées relative aux plantations.

p.22 :

#### 2.3 – Intégrer la dimension biodiversité dans le bâti

10 Préciser que la végétalisation des toitures n'est adaptée que pour les constructions neuves, non sur bâti ancien.

Végétalisation des murs : enlever « peut servir d'isolant thermique »

Sur les longères ici on retrouve souvent de la vigne vierge. Attention également à la détérioration des enduits.



Gîte à chauve-souris directement intégré dans la toiture lors de sa réfection – Maison de la Rénovation, Le bouchet, Rosnay



Trou de boulin aménagé en nid pour oiseaux

p. 24 :

7 Pour la partie 2.4 – Ménager les sols naturels et favoriser la perméabilité pour la gestion de l'eau et la préservation de la trame brune, faire référence à l'orientation 3C relative à la désimperméabilisation des sols dans les espaces publics.

7 Pour la partie 2.5 – Développer des modes de gestion en faveur de la biodiversité, faire référence à l'orientation 3F de l'OAP Paysages de Vallées relative à la gestion et l'entretien des espaces publics.

➤ **OAP Transition énergétique de la MOVA et déploiement des énergies renouvelables**

11 **Toutes les communes de la MOVA ont été intégrées au périmètre d'étude de la future Charte du Parc naturel régional de la Brenne pour la période 2025-2040. A ce titre ces communes seront amenées à se prononcer pour leur adhésion ou non à ce projet de territoire et donc à leur adhésion au Parc naturel régional de la Brenne.**

Si tel est le cas ce futur PLUi devra dans une période de 3 ans envisager sa mise en compatibilité avec les éléments de la Charte du Parc, notamment les mesures relatives au déploiement des énergies renouvelables.

11 **A ce titre, il est rappelé que dans le cadre de la révision de sa Charte, le comité syndical du Parc naturel régional a délibéré contre l'installation d'éoliennes industrielles sur son territoire, les considérant incompatibles avec la préservation des patrimoines naturels et culturels du territoire.**

Cette délibération est intégrée à la mesure 18.3 de la Charte pour 2025-2040 « Produire un mix d'énergies renouvelables électriques, respectueuses des paysages, de la biodiversité et du maintien de l'activité agricole » :

« Lors du Comité syndical du 8 juin 2023 les élus ont délibéré favorablement sur deux motions :

« Considérant les enjeux du patrimoine paysager du territoire, le développement de l'éolien industriel est considéré comme incompatible avec les objectifs de préservation des paysages identitaires de la Brenne »

« Installer avec précaution la production d'énergie photovoltaïque en fonction du schéma de développement des énergies renouvelables :

- Privilégier le photovoltaïque sur toitures des bâtiments publics, industriels et agricoles existants et sur ombrières des parkings ; être exigeant et proposer des principes d'intégration qui prennent en compte à la fois la modification apportée sur la toiture du bâtiment et l'environnement des bâtiments.

- Favoriser un modèle agrivoltaïque respectueux des enjeux agricoles, de la biodiversité et des paysages (cf. Annexe 13) :

> privilégier les projets collectifs, expérimenter de nouveaux modèles

> garantir un projet agricole viable et pérenne, assurant la transmission des exploitations

> s'assurer que les projets sont exemplaires dans leur prise en compte de la biodiversité et des paysages. »

- Sensibiliser les habitants à l'intégration paysagère des panneaux photovoltaïques (ex : réaliser un guide pour l'implantation des panneaux photovoltaïques en toiture en fonction des typologies de bâti) »

Dans ce cadre, pour les communes membres du Parc naturel régional de la Brenne, concernant les énergies renouvelables, le PLUi devra se référer aux mesures 17 et 18 et aux annexes 13 (Préconisations pour l'installation de panneaux photovoltaïques ou agrivoltaïques) et 14 (Notice de la carte Energies renouvelables du Plan de Parc), dans lesquelles sont détaillées les modalités d'installations des infrastructures liées aux énergies, ainsi qu'au Plan de Parc où sont cartographiées les sensibilités paysagères et environnementales du territoire.

p.34 :

1.1 – Promouvoir une conception bioclimatique des projets d'urbanisme

12 La préconisation « Promouvoir l'aménagement d'espaces partagés dans les sites de projets d'urbanisme comme dans les tissus urbains existants », bien qu'utile, nous semble déconnectée du sujet du bioclimatisme.

p. 35 :

1 Dans les références du projet des étudiants de l'Ecole de la Nature et du Paysage : le nom du projet exact est « Eau, Paysage et Changement Climatique dans le Parc naturel régional de la Brenne » (accessible au lien suivant <https://www.parc-naturel-brenne.fr/eau-paysage-et-changement-climatique>)



1 L'orientation opposable est mal formulée : coquille → Remplacer « Promouvoir la végétalisation des espaces publics végétalisés pour les nouvelles opérations comme pour la rénovation des espaces des centres-bourgs » par « Promouvoir la végétalisation des espaces publics pour les nouvelles opérations comme pour la rénovation/requalification des centres-bourgs »

1 Dans le dernier paragraphe : coquille → Remplacer « S'appuyer sur la végétation existante pour se protéger le site de projet des vents du vent de Nord ou des vents dominants d'Ouest et apporter de la fraîcheur et de l'ombre en été. » par « S'appuyer sur la végétation existante pour protéger le site de projet des vents du Nord ou des vents dominants d'Ouest »

7 Pour ce paragraphe, faire également référence aux orientations 2F, 3B, 3C et 3F de l'OAP thématique Vallées réalisée par le BE A Ciel Ouvert, qui développe plus en détail les modalités de végétalisation des espaces publics naturels ou urbains

p.36 :

Promouvoir une conception bioclimatiques des projets d'architecture et les constructions

13 **Remarque générale** : La conception bioclimatique s'appuie d'abord sur une analyse des éléments présents (végétations, topographie, bâti existant...). Le schéma de l'organisation interne de la construction a été développé à une époque où les questions d'isolation, et d'inertie étaient moins intégrées dans le bâti. Il peut toujours être intéressant d'avoir des espaces tampons au Nord et privilégier des surfaces vitrées au Sud, mais attention à ne pas faire un « modèle type » répliquable sans prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère. Par exemple, la lumière du Nord n'est pas à négliger, c'est une lumière qui ne change pas au cours de la journée et qui peut-être très appréciable pour un bureau par exemple. Il peut être bon aussi de rappeler que construire n'est pas un acte anodin sur la consommation du foncier mais aussi sur la consommation des ressources de matériaux. Le bâti ancien s'appuie déjà sur ces grands principes de conceptions bioclimatiques et que le territoire de la MOVA est pourvu de nombreux biens vacants qui n'attendent qu'à être réhabilités. Rénover permet de préserver la vitalité des bourgs et des paysages.

13 **Ajout** : Privilégier la conception de logements traversant (pour maximiser les apports solaires et faciliter la ventilation)

p.37 :

13 « Préférer des matériaux qui ont des propriétés de bonne inertie thermique (accumulation de chaleur ou de fraîcheur puis restitution). »

**Précision** : Prise en compte à la fois du confort d'hiver (isolation) et du confort d'été (inertie). Certains matériaux ont des propriétés isolantes intéressantes mais peu d'inertie. Ne pas négliger le confort d'été : changements climatiques.

## 2.1- Les capteurs solaires liés à des constructions ou une implantation

13 « Dans le cadre de la pose sur une construction existante, l'intégration du capteur solaire aura pour objectif de minimiser l'impact visuel de cet élément ajouté postérieurement à la construction sans qu'il y ait d'impact sur l'équilibre du bâti et sur le paysage. » **Précision : Pour le bâti ancien, préférer la pose des panneaux solaires sur les bâtiments annexes**

p. 43 :

### 3 – Les réseaux de chaleur urbain

7 Dans la puce « Assurer une intégration paysagère des équipements (implantation chaufferie, cheminée, architecture du bâtiment...) » → Faire référence à l'orientation 3A de l'OAP Paysages de Vallées relative à l'accompagnement et l'intégration paysagère des structures bâties

p. 49 :

### 3- Les éoliennes et parcs éoliens

En introduction, rappeler l'obligation de compatibilité entre le PLUi et la future Charte du Parc.

11 Lors du Comité syndical du 8 juin 2023 les élus ont délibéré favorablement sur deux motions :  
« Considérant les enjeux du patrimoine paysager du territoire, le développement de l'éolien industriel est considéré comme incompatible avec les objectifs de préservation des paysages identitaires de la Brenne »

p. 53 :

1 Remarque : Dans la partie > Prendre en compte les enjeux touristiques dans la définition des secteurs de projets éoliens, la dernière phrase du premier paragraphe n'a pas été terminée.

p. 55 :

7 Dans la partie 4 – La méthanisation et biogaz, relier les orientations opposables à l'orientation 3A de l'OAP Paysages de Vallées, et renvoyer à la liste des essences bocagères figurant en annexe.

### ➤ OAP Réhabilitation et rénovation du bâti ancien

**Dans cette partie, les éléments écrits en rouge sont ceux à modifier.**

14 **Remarque générale** : Il serait intéressant de rappeler ce qu'est le bâti ancien, son fonctionnement et ses spécificités, liées au territoire (pierre-terre par exemple) (cf. Guide de recommandation thermique cité en page 3).

Cette OAP est très spécifique aux maisons anciennes « de bourg » et s'applique peu aux bâtiments de fermes que l'on retrouve en grande majorité sur le territoire, qui plus est en MOVA.

Certains « villages » sont aussi denses que certains bourgs. **Se référer au Guide pour la restauration et l'entretien de l'architecture rurale.**

14 Le bâti ancien a des caractéristiques hygrothermiques (gestion eau liquide et vapeurs d'eau) spécifiques, dont il est primordial de respecter l'équilibre (cf p.5 du Guide de recommandations thermique - Longère de Lurais).

Des matériaux non adaptés au bâti ancien (par exemple, l'enduit ciment qui rigidifie le bâti et **l'empêche de respirer**). **Précision : Qui empêche la perspiration du mur.**

L'implantation d'éléments techniques (panneaux solaires, antennes paraboliques...) sans réflexion préalable quant à leur intégration architecturale. **Ajout : même problématique pour intégration PAC (pompes à chaleurs) sur façade.**

14 L'ajout d'éléments de bardage (le plus souvent en plastique), qui pose plusieurs problèmes : l'aspect et la banalisation des constructions par l'utilisation sur de grandes surfaces d'un matériau réfléchissant et non recyclable ; l'imperméabilisation de façades anciennes qui ont **besoin de respirer pour ne pas engendrer de problème d'humidité à l'intérieur du bâti** → **remplacer respirer par perspirer**

L'imperméabilisation et la minéralisation des sols → **Ajout : « et des abords du bâti »**

p.62 :

« **Les pierres calcaires, plus ou moins dures, aux tons rosés à ocrés.**

*Différentes sortes de calcaire sont présentes sur le territoire :*

- des calcaires durs (pierres taillées) principalement issus du pays Blancois,

- des calcaires plus tendres de moins bonne qualité ailleurs (petits moellons plus grisés)

14 *Leurs teintes vont d'un blanc légèrement jaune ou ocré à des beiges clairs, grisés ou rosés. »*

**Précision : En MOVA, ils sont utilisés à la marge pour encadrement de fenêtre ou angle ou plus tardivement ou pour les maisons bourgeoises en revanche dans les communes telles que Saint-Benoit-du-Sault et peut-être d'autres plus au Sud ? On retrouve déjà des pierres s'apparentant au granit et au schiste. Une partie de la commune de Tilly contient un patrimoine important de maisons en terre (bauge, torchis et techniques mixtes). Spécificité dans le territoire du Parc qu'il est important de signaler.**

14 « **Les enduits qui jointoient ou recouvrent ces pierres** sont traditionnellement composés de sables de rivière ou de carrière et de chaux. Les enduits les plus anciens étaient réalisés à la chaux aérienne naturelle. Souple et bien adapté aux murs anciens, ce type de chaux laisse également s'exprimer les couleurs des sables. Les enduits contemporains sont souvent réalisés avec de la chaux hydraulique et des pigments, donnant un aspect plus rigide à l'ensemble. La finition du mur est ainsi généralement assurée par un enduit à fleur de pierre (ou à joints beurrés) ou un enduit plein. Les finitions des enduits sont variées : jetés et recoupés, grattés, brossés, talochés, à la tyrolienne... »

→ **Remarque :** Traditionnellement les enduits étaient le plus souvent pleins, lorsqu'ils ne créent pas de sur-épaisseur au niveau des encadrements de fenêtres ou quand ceux-ci sont piqués. Un enduit est une enveloppe protectrice, mettre à vue des pierres qui ont toujours été couvertes, c'est prendre le risque qu'elles se dégradent. Identifier la balance esthétique contemporaine, selon l'appareillage des moellons (seulement rejointoiement) et l'état de santé du bâtiment. Enduits ciments enferment l'humidité à l'intérieur des murs et dégradent les murs en terre-pierre. « L'enduit doit être plein, toujours suivant la surface du mur, simplement jeté à la truelle, ou avec une finition jetée à la truelle, avec une finition talochée fine, éventuellement légèrement passée à la brosse nylon ou chiendent pour faire ressortir les grains de sable. » Cf. Guide architectural.  
Souvent on applique une couche de dégrossi, puis couche fine de finition.

14 → **Conseil pour la mise en œuvre :** Les sables de carrières étant de plus en plus lavés, il peut être intéressant de trouver des sables légèrement argileux pour teinter l'enduit. Faire attention à la composition des enduits « prêts à l'emploi » déjà teintés.

p. 64 :

#### **B - Les éléments de modénature de façade**

14 → **Éléments valables pour les maisons de bourgs, ne pas oublier bâtis ruraux :** bouinottes, petites ouvertures (souvent signes d'ancienneté) trous de boulins, pierres d'évier, boutisses de contrepoids pour les cheminées....

**Frontons et encadrements :** Montrer des exemples de Tilly avec encadrements en bois

p. 65 :

14 → **Soubassement :** Préciser que la photo jointe est justement le cas où le soubassement est seulement un parement ajouté à postériori

#### **1.3 - Travaux de percements de nouvelles ouvertures**

Il devra être veillé à la qualité des matériaux employés pour réaliser les nouveaux encadrements ainsi qu'au soin apporté à leur mise en œuvre

14 → Pour préserver la santé du bâtiment et éviter des fissures il est préférable d'utiliser des matériaux compatibles avec le bâti ancien pour créer des ouvertures : proscrire le ciment.  
→ Les pignons sont le plus souvent aveugles. Dans certains cas ils comportent une porte d'accès au grenier. Les maisons le plus anciennes ont aussi leur porte d'entrée en pignon.

#### **Menuiseries**

14 → Cf. Guide architectural

#### **1.3 - Travaux sur les toitures**

**Remarques générales :** Les toitures sont un marqueur fort du paysage du territoire, et contiennent de nombreux détails qui font leur esthétique remarquable et leur efficacité. Cf. Guide architectural (coyaux, pigeons, rives, solin, noues croisées) Elles sont marqueurs de savoir-faire particulier et des règles de l'art. Leur absence a tendance à banaliser et appauvrir la qualité de la toiture.

14

## 2 - FAIRE EVOLUER LE BATI ANCIEN : LA TRANSFORMATION EN VOLUME ET EN USAGE

p. 70-71 :

**L'extension doit être au service du bâti existant et ne pas prédominer, prendre le dessus, sur le bâti existant**

**Aménagement des combles :** Attention, et attention structure de la charpente qui a eu tendance à être très modifiée.

14

**Charpente et non aménagement des combles participent à l'équilibre et la structure du bâti ancien, si aménagement il y a, bien prendre en compte ces changements sur la structure (escalier, entrails...)**

**La transformation du bâti ancien peut aussi passer par ses abords : murets... cf. Guide Architectural.**

**Transformer en volume une habitation : fusionner les logements → Livre Blanc DDT [https://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/livre\\_blanc\\_-\\_version\\_finale\\_compressed.pdf](https://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/livre_blanc_-_version_finale_compressed.pdf)**

Accompagner le renouvellement urbain et rural → **Les îlots ont souvent été encombrés par des extensions et dépendances. Pour travailler sur la répartition des extérieurs en centre bourg, quand c'est possible, il est souvent plus efficace de réfléchir à l'échelle de l'îlot plutôt qu'à une seule parcelle.**

p. 75 :

## 3 - LA RENOVATION ENERGETIQUE ET THERMIQUE DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

**Remplacer :** « réalisés avec des matériaux « vivants » par « matériaux du bâti traditionnel ou matériaux bio et géo-sourcés ».

14

**Remarque :** « Un bâtiment ancien, originel, bien traité et non dénaturé présente en général d'assez bonnes performances thermiques (autour de 200 kWh/m<sup>2</sup>/an). »

**Cette donnée n'est pas signe d'une bonne consommation. Le bâti ancien n'est pas isolé et souvent rempli de fuites d'air. Son principal atout est dans le confort d'été, peu dans ses performances de consommation d'énergie s'il n'a pas encore été traité thermiquement.**

p. 77 :

**REPLACEMENT :** « le renouvellement d'air qu'elles assurent **peut constituer un facteur essentiel** au maintien en bon état des éléments du bâti et à la qualité de l'air intérieur. » par « **permet souvent de** »

14

« il est impératif de veiller à conserver cet équilibre **en prenant en compte** ou compensant avec une ventilation suffisante pour le confort, la qualité de l'air et pour la santé du bâti. » par « **mettant en place** »

**SUPPRESSION :** « Préserver la qualité de la ventilation naturelle : Le grand atout de la ventilation d'un bâtiment ancien est qu'elle est naturelle (qui ne repose pas sur des ventilations mécaniques) qui repose principalement par les défauts d'étanchéité, mais aussi par l'ouverture des fenêtres, à rythme régulier et quotidien, ainsi que par le tirage thermique rendu possible par l'organisation des pièces du logement (plan traversant permettant un bon balayage de l'air). D'autres dispositifs tels que les cheminées, permettent ce tirage, plus ou moins important en fonction des conditions climatiques extérieures. »

14

→ C'est justement ce qu'on cherche à éviter ! Axer sur étanchéité à l'air et la gestion de la ventilation. **Ventilation naturelle ≠ fuite d'air**

**REPLACEMENT :** « Corriger **des fuites trop importantes (équilibre négatif entre aération et performance thermique)** : En effet, ces dispositifs naturels peuvent **permettre d'atteindre** des taux de renouvellement d'air trop importants d'un point de vue thermique (parfois 4 fois supérieur à ce qu'exige la réglementation sanitaire »

14

Remplacer par « entrées d'air » et « induire ».

p. 78 :

**Remarque générale :** mettre les légendes des dessins pour comprendre à quoi font référence les chiffres.

**REPLACEMENT :** « Remplacer les équipements de chauffage dans le bâti ancien constitue **généralement** une mesure très efficace pour réduire la consommation énergétique du logement »  
Remplacer par « souvent »

14

p. 79 :

**AJOUT :** Penser à un frein-vapeur continu sous l'isolation.

14

p. 80 :

**SUPPRESSION :** « En hiver, il restitue lentement la chaleur par rayonnement »

14

« Ce transfert d'humidité est possible par une différence de pression intérieure et extérieure et la qualité hygroscopique des matériaux qui composent le mur, les « liants » notamment. »

p. 81 :

**MODIFICATIONS :** « Ajout de laine d'isolant perméable à la vapeur d'eau (par exemple de type végétal ou animal, ~~5 à 10 cm~~), ~~sans pare-vapeur~~ mais avec un film dit « frein vapeur **hygrovariable** », recouvert d'un parement intérieur (plâtre, enduit à la chaux, voire lambris bois, ...) »  
« Ajout de panneaux d'isolant perméable à la vapeur d'eau (~~10 à 20 cm de~~ type laine de bois) protégés par un bardage ventilé ou un enduit ~~respirant~~ **perspirant** »

p. 82 :

**MODIFICATIONS :** « Tenir compte de la ventilation naturelle des composants anciens : Par les défauts d'étanchéité à l'air, les fenêtres anciennes **permettent** une ventilation naturelle du logement **pour une ventilation performante** » → Remplacer « permettent » par « impliquent ».  
« Ces infiltrations pouvant être très importantes, il convient de les limiter ~~raisonnablement~~, **au maximum** tout en conservant par ailleurs un renouvellement d'air suffisant dans le logement. »

#### • Règlement écrit :

L'annexe 3 présente la liste des essences adaptées au territoire à planter. Dans l'OAP Trame Verte et Bleue, c'est la liste des essences bocagères du Parc naturel régional de la Brenne qui est utilisée. Les essences conseillées étant identiques, il pourrait être utile d'harmoniser les deux annexes présentées.

En page 159, il est mentionné l'interdiction d'utiliser les essences citées en annexe 4. **Cette annexe est manquante**. En effet, bien que l'annexe 3 mentionne les essences à privilégier lors de plantations, une annexe précisant les espèces exotiques envahissantes, ainsi que les espèces invasives du territoire, doit être ajoutée au document.

Un certain nombre de ressources à ce sujet est proposé par l'Agence Régionale de Biodiversité : <https://www.biodiversite-centrevaldeloire.fr/comprendre/les-causes-de-perte-de-la-biodiversite/les-especes-exotiques-envahissantes>

De plus, dans chaque partie où est inscrit que : « Les haies doivent être composées à minima d'essences de la strate arbustives. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales », nous préconiserions de proscrire les haies monospécifiques dans les haies plantées, notamment en limites séparatives, via l'ajout de la phrase « Les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) sont à proscrire ; les haies monospécifiques de charmille et de noisetier sont ainsi autorisées ».

#### • Règlement graphique :

##### **PDA :**

**16** Durant la période d'élaboration du PLUi, des **périmètres délimités des abords (PDA)** ont été conçus par l'UDAP, sous réserve de la validation de chaque commune.

Ces PDA n'apparaissent aucunement dans le règlement graphique, ce qui nous interroge. Ces périmètres doivent selon nous faire partie du règlement graphique et faire l'objet de prescriptions dans le règlement écrit, en lien avec les préconisations faites dans les PDA.

##### **STECAL :**

Remarques générales :

**17** Nous remarquons que sur l'ensemble des STECAL créés, un certain nombre relève de projets de développement d'énergies renouvelables, d'extensions de campings (Chaillac et Lignac notamment) ou encore d'extensions de zones d'activités (La Châtre l'Anglin, Roussines...) en milieu agricole ou naturel.

- ➔ Concevoir un bâti et des aménagements réversibles dans la mesure du possible (par exemple : hangar de l'artisan paysagiste à La Châtre l'Anglin)
- ➔ Conserver tous les éléments végétaux (arbres, haies, bosquets...) déjà présents et composer avec pour tout projet d'aménagement ou de construction
- ➔ Favoriser les revêtements perméables autant que possible

#### • Concernant les STECAL pour le développement d'énergies renouvelables :

- 17**
- ➔ Les projets de déploiement d'énergie renouvelables sous forme de centrales photovoltaïques sont à prioriser sur les milieux déjà anthropisés et urbanisés, en tenant compte des enjeux patrimoniaux et paysagers (allant dans le sens de la loi d'accélération des énergies renouvelables).
  - ➔ Une vigilance accrue est à avoir sur l'insertion paysagère des projets sur des sites en milieux très ouverts, dépourvu de haies (exemples des zonages EnR de Beaulieu ou St-Hilaire-sur-Benaize)
  - ➔ Il est nécessaire de prévoir des relevés et études de faune pour connaître la faisabilité du projet si le site se trouve dans une zone écologiquement sensible : prairie, boisement, proximité à un cours d'eau notamment...

**En complément, se référer à la Charte du Parc pour s'assurer de la compatibilité des projets avec les orientations et mesures du document : mesure 18, annexe 13, plan de parc et annexe 14.**

## AVIS N°4 - MRAE

L'avis de la MRAe est annexé et annoté (1) ci-après :

N° Re-marque	Observation	Réponse
1	L'autorité environnementale recommande d'intégrer au dossier l'analyse des incidences du PLUi sur l'environnement.	Le structure du rapport de justification inscrit un e évaluation environnementale intégrée afin d'avoir un suivi continu et décloisonné du traitement des enjeux écologiques. Des encarts sont proposés dans chaque partie du rapport de justification et la partie finalement constitue un bilan des justifications spécifiques à l'EIE, détaillés tout au long du rapport. A titre d'exemple, les éléments propres aux impacts environnementaux des secteurs de projets sont ainsi présents en partie du Rapport de justification.
2	L'autorité environnementale recommande de : · Justifier l'hypothèse démographique retenue au regard des dynamiques les plus récentes et des moyens mis en œuvre pour les inverser ; · Compléter l'analyse des scénarios au regard de leurs incidences sur l'environnement.	La prospective territoriale poursuivie dans le cadre du PLUi est établie en comptabilité avec le SCoT Brenne Marche. La rapport de présentation présente les différents scénarios ayant permis d'animer les échanges politiques en matière prospective. Les incidences environnementales qui en découlent en particulier liées aux secteurs de projets et en impacts sur les besoins de services (assainissement, mobilité, etc.)
3	L'autorité environnementale recommande de compléter les indicateurs de suivi en précisant l'état de référence, les valeurs cibles et les mesures correctrices en cas d'écart.	Cette modification sera opérée dans le document.
4	L'autorité environnementale recommande : · de distinguer la nature des terres urbanisées (espaces agricoles, naturels ou forestiers) sur la période 2009-2019, · de compléter le diagnostic agricole par une analyse du potentiel agronomique du territoire.	Les cartes du potentiel agronomique du territoire seront intégrées au PLUi.
5	L'autorité environnementale recommande à la collectivité d'inscrire son projet de territoire dans les engagements régionaux et nationaux en matière de réduction de la consommation d'espaces ;	Le dossier de PLUi en conforme à l'impératif de réduction de 50% de la consommation de la consommation d'espace connue sur la période 2011-2021. Le SRADDET de la Région Centre Val de Loire est en cours de réalisation afin d'intégrer les apports de la loi Climat Résilience. Les modalités définitives de territorialisation de la trajectoire ZAN pour le territoire Brenne Marche / MOVA ne sont actuellement pas connues.
6	L'autorité environnementale recommande à la collectivité de mieux justifier la consommation d'espaces à vocation économique.	Les objectifs de développement économique sont exprimés dans le PADD de la MOVA. Ils s'appuient notamment sur l'état des lieux des disponibilités foncières à destination de l'accueil d'entreprise sont présentés dans le Rapport de présentation.

**17** • Concernant les STECAL pour l'extension ou la création de camping en zone naturelle ou agricole (notamment Chaillac, Lignac) :

- N'utiliser que des revêtements perméables lors de la création de voiries afin de ne pas artificialiser les sols
- En cas d'aménagement, prévoir des installations légères et réversibles uniquement (bâti, équipements...)
- Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles installations dans le contexte alentour afin de préserver les paysages naturels, agricoles et la qualité architecturale locale

**17** • Concernant la création ou l'extension de zones d'activités en milieu agricole ou naturel :

- Veiller à préserver la qualité des entrées de village ou de commune le cas échéant
- Mutualiser dès que possibles les espaces de stationnement
- Préserver les espaces naturels et notamment des zones humides

S'appuyer en complément sur les remarques générales faites concernant les zones d'activités faites en page 7.

7	L'autorité environnementale recommande à la collectivité de justifier la création d'un zonage Ar dédié à des espaces de réserve en vue du développement à long terme des bourgs.	Des compléments de justification seront apportés concernant la zone Ar.
8	L'autorité environnementale recommande de joindre, des cartographies lisibles de la trame verte et bleue du territoire.	La cartographie complète de la TVB est présente dans plusieurs pièces du PLUi, notamment dans l'OAP thématiques TVB spécifique au traitement de cet enjeu. Il sera recherché une optimisation de la lisibilité de cette cartographie.
9	L'autorité environnementale recommande de procéder à des inventaires de terrain sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.	Voir réponse DDT 36. Il est observé que les données naturalistes du territoire (notamment établies du fait de l'inscription du territoire dans le PNR de la Brenne) ont fourni un niveau de précision important sur les connaissances de terrains des enjeux environnementaux. Les sondages et inventaires de terrains induisant un surcoût notable pour les collectivités, ce seront les porteurs de projet qui devront justifier de manière plus poussée de l'absence d'atteintes aux milieux environnementaux dans le cadre de la définition des projets et compte tenu de leurs caractéristiques spécifiques.
10	L'autorité environnementale recommande le classement de tous les secteurs à statut (Znieff, sites Natura 2000) en zone N indiquée ou Ap	Une réévaluation des délimitations de la zone N et Ap pourra être mesurée avec le COPIL pour couvrir également les ZNIEFF (cf remarque DDT36). Attention, cette remarque peut aller à l'encontre d'une autre remarque formulée par la Chambre d'agriculture 36 qui demande une atténuation de la couverture des zones Ap.
11	L'autorité environnementale recommande la définition de mesures véritablement prescriptives dans les OAP	Concernant la question du bio-climatisme soulevé par la remarque de la MRAe, ces préconisations générales s'appuient sur une partie plus prescriptive dans l'OAP thématiques dédiée. Un renvoi et une réécriture de l'orientation en question pourra en effet rendre l'articulation plus claire.
12	L'autorité environnementale recommande une analyse plus robuste des incidences du projet de PLUi sur l'état de conservation des sites Natura 2000.	Voir avec BE environnemental
13	L'autorité environnementale recommande à la collectivité de mener une véritable réflexion territorialisée sur les modes de déplacement alternatifs pour proposer et planifier des mesures adaptées au territoire.	Voir avec BE environnemental
14	L'autorité environnementale recommande de re-définir les orientations de l'OAP dédié à la transition énergétique et de les présenter en des termes plus prescriptifs afin de répondre aux objectifs du PADD ainsi que ceux établis aux échelles régionales et nationales.	D'une manière générale concernant la stratégie économique, la politique inscrite dans le PLUi peut être amené à évoluer avec la parution des documents cadres, soit avant approbation soit par une modification ultérieure.



## MRAe Centre-Val de Loire

Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Courriel : maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Orléans, le 20 décembre 2024

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de votre territoire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale  
d'autorité environnementale  
Centre-Val de Loire

Jérôme PEYRAT

Monsieur Philippe GOURLAY  
Président de la CC Marche Occitane – Val d'Anglin  
2, place Saint-Christophe  
36370 LIGNAC



Mission régionale d'autorité environnementale  
CENTRE - VAL DE LOIRE

Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable

## Avis sur

# L'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin (36)

N°MRAe 2024-4862

## PRÉAMBULE

Conformément à la délégation qui lui a été donnée lors de la séance de la MRAe du 2 décembre 2024 cet avis a été rendu par le président de la MRAe après consultation des autres membres.

Le délégataire atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La MRAe a été saisie par la communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin (36). Le dossier a été reçu le 23 septembre 2024.

Cette saisine était conforme à l'article R.104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 16 octobre 2024 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 13 novembre 2024.

Sur la base des travaux préparatoires de la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4862 en date du 20 décembre 2024

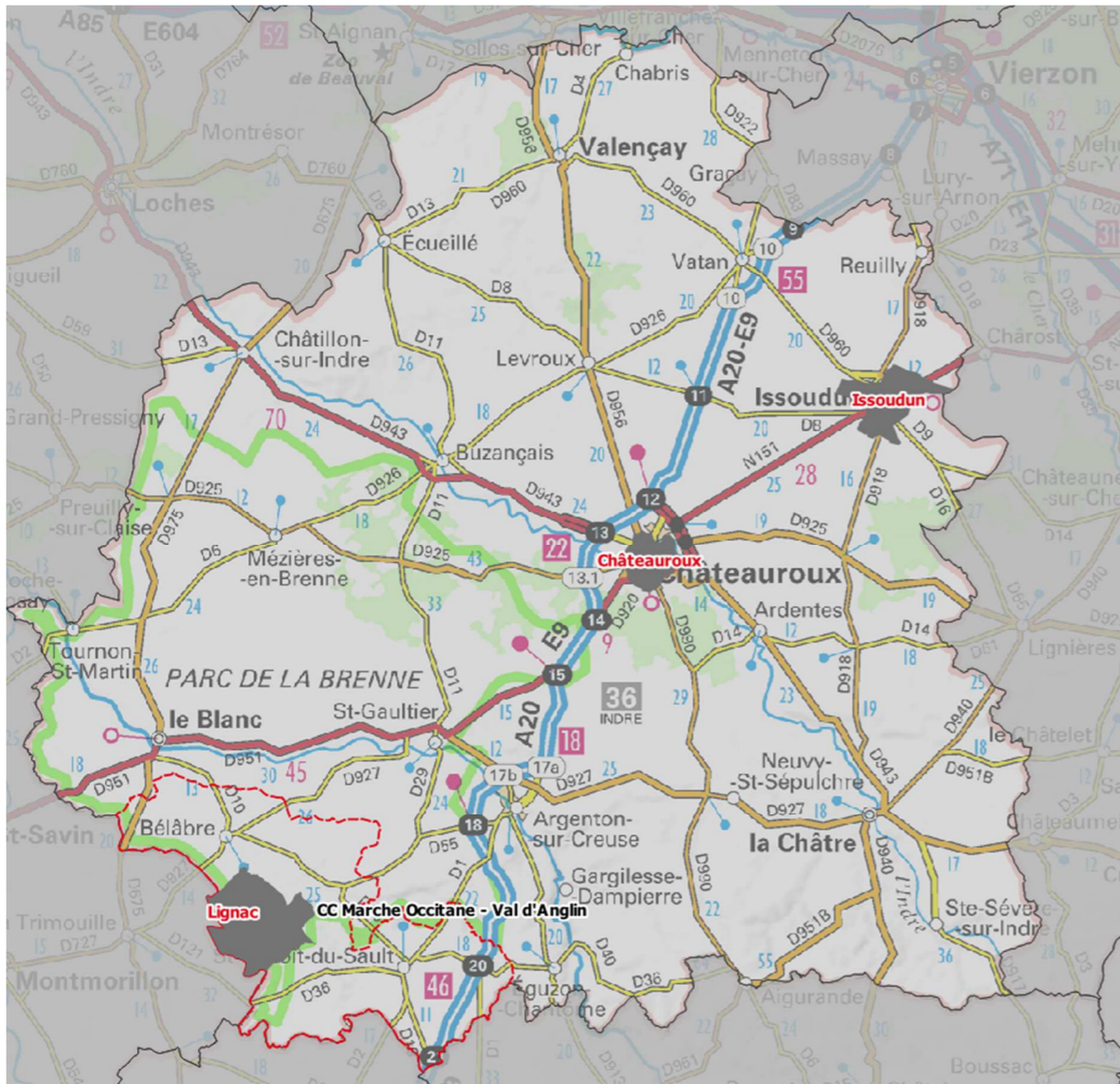
Élaboration du PLUi de la communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin (36)

2 sur 13

# 1 Présentation du contexte territorial et du projet de PLUi

## 1.1 Contexte et présentation du territoire

Le territoire de la communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin (MOVA) regroupe 17 communes couvrant une superficie de 507,8 km<sup>2</sup> et accueille 6 534 habitants (Insee, 2021). Il affiche une décroissance démographique de 1,1 % par an entre 2010 et 2021, en raison d'un solde migratoire neutre et d'un solde naturel négatif. Il affiche une faible densité de population, de l'ordre de 12,9 habitants/km<sup>2</sup> contre 106,5 à l'échelle nationale et 65 à l'échelle régionale (Insee, 2021).



Localisation de la communauté de communes MOVA au sein de l'Indre (Source : Dreal Centre-Val de Loire)

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4862 en date du 20 décembre 2024

Élaboration du PLUi de la communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin (36)

Situé au sud-ouest du département de l'Indre, la communauté de communes est particulièrement vaste et se caractérise par une grande variété de paysages : les bocages du Boischaud dominent largement le territoire et occupent les deux-tiers sud de ce dernier ; au nord, la Petite Brenne révèle un paysage d'étangs et de bocage ; enfin, la frange ouest du territoire est occupée par les plaines agricoles du pays Blancs. C'est un territoire rural au patrimoine naturel particulièrement riche et reconnu, étant partiellement couvert par le parc naturel régional (PNR) de la Brenne. Cette dernière est par ailleurs reconnue à l'échelle internationale au titre de la convention Ramsar, relative aux zones humides d'importance internationale.

La communauté de communes se compose d'un pôle principal (Saint-Benoît-du-Sault), de trois pôles relais (Bélâbre, Prissac, Chaillac) et des bourgs (les autres communes de l'EPCI). Le territoire est enfin couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Brenne-Marche, approuvé le 6 février 2019.

## 1.2 Projet d'élaboration du PLUi

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi est décliné en trois axes et dix objectifs :

- « Axe 1 : la MOVA, terre d'un projet économique orienté sur un développement local et rural inscrit dans les transitions sociétales en cours,  
Objectif 1 : conforter le développement économique local et l'emploi en cohérence avec l'identité rurale du territoire,  
Objectif n°2 : préserver l'activité agricole en accompagnant son évolution et sa diversification,  
Objectifs n°3 : asseoir une économie de proximité au service de tous,  
Objectif n°4 : Réaffirmer le tourisme comme vitrine du territoire,
- Axe 2 : l'accueil de population et la politique du logement au cœur du projet de revitalisation rurale,  
Objectif n°5 : inscrire l'accueil de population comme pilier de la revitalisation rurale,  
Objectif n°6 : construire une politique du logement et de l'habitat inscrite dans la modération de la consommation d'espace et la lutte contre la vacance résidentielle,  
Objectif n°7 : maintenir le cadre de vie et mettre en valeur une ruralité de la proximité et de l'accessibilité aux services,
- Axe 3 : un cadre de vie préservé comme pilier d'attractivité rurale et d'initiatives durables,  
Objectif n°8 : préserver les paysages, les milieux naturels et les corridors écologiques tout en prenant en compte les fonctions agricole, sociale et touristique de la nature sur le territoire,  
Objectif n°9 maintenir les qualités architecturales, urbaines et patrimoniales tout en permettant l'adaptation aux enjeux contemporains,  
Objectif n°10 : accompagner la transition énergétique de la MOVA. »

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4862 en date du 20 décembre 2024

Élaboration du PLUi de la communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin (36)



## 1.3 Enjeux environnementaux associés

Seuls les enjeux forts à très forts font l'objet d'un développement dans le présent avis. En raison de la nature du projet et de sa localisation, les enjeux environnementaux les plus forts concernent :

- la consommation d'espaces,
- la biodiversité,
- le changement climatique.

## 2 Qualité de l'évaluation environnementale

### 2.1 Observations générales

Sur la forme, le dossier transmis est conforme au contenu défini à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme. Il comprend néanmoins plusieurs lacunes qui nuisent à sa compréhension et impactent sa qualité.

L'analyse des effets du PLUi sur l'environnement est particulièrement faible et n'est constituée que d'un simple bilan de huit pages en fin de l'évaluation environnementale.

1 L'analyse des effets est pourtant une phase essentielle de l'évaluation environnementale et consiste à établir finement les conséquences, positives et négatives, du projet de PLUi sur l'environnement pour s'assurer qu'il est globalement acceptable. Sans cette analyse, l'évaluation environnementale ne peut être que partielle. Cette démarche est par ailleurs essentielle pour proposer les mesures d'évitement, de réduction et de compensation « ERC » appropriées.

**L'autorité environnementale recommande d'intégrer au dossier l'analyse des incidences du PLUi sur l'environnement.**

### 2.2 Scénario retenu et justification

La démarche d'évaluation environnementale doit inclure l'explication des choix réalisés au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que des raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et de champ d'application du SCoT.

Le rapport de présentation indique que la population de la communauté de communes s'est réduite entre « 2008 et 2018 » (Pièces 1.3, page 68). Les données de l'Insee indiquent que cette évolution tendancielle de la population existe depuis les années 1960. Sur la période 2015-2021, le territoire a vu sa population décroître de 1,1% par an soit environ 450 habitants de moins au total sur les 6 années.

Quatre scénarios démographiques, en plus d'un scénario « *au fil de l'eau* », sont présentés dans le rapport de présentation (pièce 1.3, page 69) et émettent tous comme hypothèse une reprise de la croissance démographique.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4862 en date du 20 décembre 2024

Élaboration du PLUi de la communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin (36)

5 sur 13

Le scénario 3, intitulé « *reprise démographique ambitieuse* » est retenu par la collectivité. Il s'appuie sur les objectifs définis dans le SCoT et vise un regain de population de l'ordre de 0,3% par an sur la durée du document, soit l'atteinte d'une population de 6 880 habitants d'ici 10 ans (2035) correspondant à environ 350 habitants supplémentaires par rapport à 2021.

Ce choix, en rupture avec l'évolution tendancielle, n'est justifié qu'au regard des risques, bien réels, qu'une poursuite de la décroissance signifie pour le territoire : mise à mal des services publics locaux, notamment des écoles, en raison de baisse du nombre d'usagers, diminution de la fréquentation des commerces et services privés. La justification du scénario mérite par conséquent d'être revue, en s'appuyant sur les dynamiques du territoire, notamment sur les projections de population établies par l'Insee et sur les moyens mis en œuvre pour les inverser. En outre, le chapitre relatif aux scénarios alternatifs mérite d'être complété par une analyse de leurs incidences environnementales respectives (consommation d'espaces, biodiversité, consommation d'eau et d'énergie, émissions de gaz à effet de serre, etc.).

Pour atteindre l'objectif fixé, le PLUi envisage la construction de 472 logements neufs à échéance du document d'urbanisme. Concernant la vacance du parc de logements, le dossier admet que le territoire est « *largement confronté* » à ce phénomène, avec un taux de vacance de 15,7% en 2018. Pour information, l'Insee dénombrait en 2021 789 logements vacants, soit 13,9% du parc, en baisse par rapport à 2015 (889 logements vacants, soit 15,5% du parc). Le PLUi entend mobiliser 130 logements vacants et ainsi abaisser le taux de 15,7 à 12,5%. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dédiée à la réhabilitation et à la rénovation du bâti ancien a été définie, celle-ci émet cependant uniquement des recommandations et est non prescriptive.

**L'autorité environnementale recommande de :**

- 2
- justifier l'hypothèse démographique retenue au regard des dynamiques les plus récentes et des moyens mis en œuvre pour les inverser ;
  - compléter l'analyse des scénarios au regard de leurs incidences sur l'environnement.

### 2.3 Articulation avec les plans et programmes

L'articulation du PLUi avec les documents cadres est analysée dans le rapport de présentation (pièce 1.3) aux pages 384 et suivantes et porte sur le SCoT Marche-Brenne, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) 2022-2027 Loire-Bretagne et le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne.

La démonstration concernant la compatibilité du PLUi avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO), pièce opposable du SCoT, est particulièrement complète et qualitative (page 386 et suivantes) : les orientations et objectifs du SCoT sont listés et restitués dans un tableau avec, en vis-à-vis, la manière dans les pièces du PLUi traduisent l'orientation et l'objectif considéré. En outre, pour chaque partie thématique du diagnostic sont présentées en conclusion les objectifs de protection de l'environnement établis dans le SCoT, ce qui constitue un bon point du dossier.

Les démonstrations concernant le Sdage et le PGRI sont plus succinctes mais proportionnées aux enjeux.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4862 en date du 20 décembre 2024

Élaboration du PLUi de la communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin (36)

6 sur 13

## 2.4 Dispositif de suivi

Le rapport de présentation propose un dispositif de suivi destiné à rendre compte des effets de la mise œuvre du PLUi (pages 434-437). Si la plupart des éléments suivis sont pertinents, ceux-ci sont presque en totalité des indicateurs quantitatifs (linéaires, surfaciques, etc.) et très peu sont des indicateurs qualitatifs. Par exemple, s'il est pertinent de connaître le linéaire de haies ou la surface de zones humides sur le territoire et leur évolution, connaître leur état de conservation est également fondamental.

En outre, aucun état initial ni objectif n'est défini pour ces indicateurs, ce qui fragilise grandement la capacité du document à interpréter les évolutions du territoire. Enfin, l'exploitation du dispositif de suivi doit être complété, pour définir les mesures correctrices en cas d'incidences négatives sur l'environnement, et pour produire les bilans de mise en œuvre du PLUi.

**3** L'autorité environnementale recommande de compléter les indicateurs de suivi en précisant l'état de référence, les valeurs cibles et les mesures correctrices en cas d'écart.

## 2.5 Résumé non technique

Le résumé non technique, d'une soixantaine de pages, fait l'objet d'un document à part (pièce 1.4). Celui-ci traite convenablement les aspects du dossier. Il est bien illustré et facile à appréhender mais il souffre des mêmes manques que le dossier.

# 3 Analyse des enjeux environnementaux

## 3.1 Consommation d'espaces

Le diagnostic territorial expose l'évolution de la consommation d'espaces du territoire sur les dix années précédant l'arrêt du document, entre 2009 et 2019 (page 149 et suivantes). Pour ce faire, les auteurs du dossier s'inspirent de la méthodologie du Céréma développée pour l'observatoire de la consommation foncière, et s'appuient sur la comparaison de l'état de l'occupation du sol entre les deux dates précitées pour évaluer la consommation d'espaces.

De 2009 à 2019, 50 ha ont été consommés sur le territoire de MOVA, soit 5 ha par an (page 152). Pour mettre en évidence les conséquences pour le territoire, il aurait été utile de préciser la nature des terres urbanisées au cours de la période analysée (espaces agricoles, naturels ou forestiers). Le dossier distingue deux grands types de consommation d'espaces :

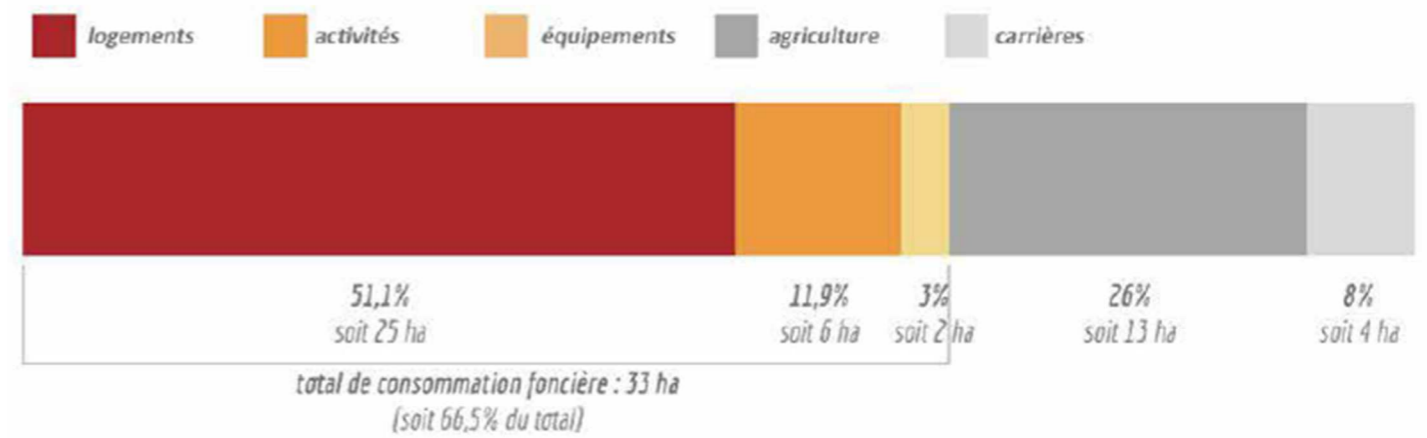
- la consommation foncière (33 ha) :
  - à destination de l'habitat (25 ha, soit 51,1% du total),
  - à destination des activités économiques (6 ha, soit 11,9% du total),
  - par les équipements (2 ha, soit 3% du total) ;
- l'anthropisation relative aux activités agricoles et minières (19 ha) :
  - par l'agriculture (13 ha, soit 26% du total),
  - par les carrières (4 ha, soit 8% du total).

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4862 en date du 20 décembre 2024

Élaboration du PLUi de la communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin (36)

7 sur 13

En tenant compte de la « consommation foncière » telle que définie dans le dossier, le rythme de consommation d'espace a été de 3,3 ha par an sur la période 2009-2019. Il s'agira pour le PLUi de s'inscrire pour les années à venir dans les objectifs de la loi climat et résilience, qui vise la division par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier d'ici 2030 par rapport à la période 2011-2021, et à l'atteinte du « zéro artificialisation nette » d'ici 2050.



Consommation d'espace entre 2009 et 2019 (Source : RP, page 152)

Le dossier analyse le potentiel de densification des espaces bâtis (Pièce 1.3, page 109 et suivantes). Celle-ci a consisté dans un premier temps à délimiter l'enveloppe urbaine puis, dans un second temps, à recenser sur le terrain les disponibilités foncières. Les capacités de densification (et d'extension) des zones d'activités économiques font l'objet d'un développement distinct dans le rapport de présentation (Pièces 1.3, page 189 et suivantes).

Enfin, concernant l'agriculture, le diagnostic mériterait d'être complété par une analyse du potentiel agronomique du territoire, ce qui permettrait de via le zonage réglementaire de protéger des secteurs.

**L'autorité environnementale recommande :**

- 4**
- de distinguer la nature des terres urbanisées (espaces agricoles, naturels ou forestiers) sur la période 2009-2019,
  - de compléter le diagnostic agricole par une analyse du potentiel agronomique du territoire.

La collectivité envisage d'ouvrir à l'urbanisation 13,7 ha à destination de l'habitat, 12,9 ha à destination des activités économiques, 0,2 ha pour les équipements et 3,8 ha pour le « tourisme » (Pièce 1.3, page 207). La consommation totale s'élèvera donc à 30,3 ha à l'horizon du PLUi, soit 3,03 ha par an.

Ainsi, le PLUi prévoit peu ou prou de poursuivre la consommation d'espaces au même rythme que la période 2009-2019, s'inscrivant en contradiction avec les engagements régionaux<sup>1</sup> et nationaux.

<sup>1</sup> Pour rappel, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sradet) de la région Centre-Val de Loire fixe l'objectif de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2040.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4862 en date du 20 décembre 2024

Élaboration du PLUi de la communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin (36)

8 sur 13

En ce qui concerne l'habitat, le dossier fixe des objectifs de densité brut minimale pour les opérations d'aménagement d'ensemble s'opérant sur une surface de plus de 5 000 m<sup>2</sup> (PADD, page 26) :

- 10 à 13 logements à l'hectare pour le pôle principal et les pôles relais ;
- 7 à 10 logements à l'hectare pour les autres bourgs.

Le PLUi établit des densités différentes en fonction du positionnement des communes dans l'armature urbaine, ce qui n'est pas le cas du SCoT, qui prescrit une densité de 10 logements à l'hectare au sein des opérations en extension de plus de 5000 m<sup>2</sup>, sans dissociation entre les pôles urbains et les communes rurales.

Pour les activités économiques, le dossier justifie le recours aux extensions urbaines par le manque de foncier aménagé disponible, la collectivité ayant ainsi été dans « l'incapacité de répondre aux sollicitations d'entreprises désireuses [de s'implanter sur son territoire] » (Pièce 1.3, page 189)<sup>2</sup>. Les besoins fonciers, qui représentent un doublement de la consommation d'espaces destinée à ce secteur par rapport à la période 2009-2019, auraient mérité d'être davantage justifiés avec des éléments chiffrés sur les besoins des entreprises et un bilan du taux d'occupation des zones d'activités. Les perspectives de développement économiques ne semblent par ailleurs ne pas avoir été établies à partir du diagnostic territorial et des tendances qu'il a mis en évidence. En effet, ce dernier montre une baisse prononcée du nombre d'emplois qui touche tous les secteurs d'activités, hors agriculture, entre 2011 et 2016 (période analysée dans le diagnostic pour les activités économiques). C'est particulièrement le cas pour le secteur des commerces, transports et services divers (-22%) et de l'industrie (-17% sur la période).

Enfin, l'autorité environnementale remarque la création de secteurs agricoles « Ar » qui correspondent « à des espaces de réserve en vue du développement à long terme des bourgs ». Ce type de zonage, qui n'est cité qu'une seule fois dans le rapport de présentation (page 313) et représente une surface totale de près de 9 ha, n'est à aucun moment justifié. Ces secteurs, qui constituent une réserve foncière en vue de leur urbanisation, ne font par ailleurs l'objet d'aucun diagnostic écologique.

**L'autorité environnementale recommande à la collectivité :**

- 5** • d'inscrire son projet de territoire dans les engagements régionaux et nationaux en matière de réduction de la consommation d'espaces ;
- 6** • de mieux justifier la consommation d'espaces à vocation économique ;
- 7** • de justifier la création d'un zonage « Ar » dédié à des espaces de réserve en vue du développement à long terme des bourgs.

## 3.2 Biodiversité

Le diagnostic identifie convenablement les nombreux sites protégés ou inventoriés au titre de la biodiversité, qui témoignent grandement de la richesse écologique du territoire : ce dernier comprend

<sup>2</sup> Attention toutefois, la présentation du bilan de la consommation d'espace à destination économique est, en page 200, partiellement celle de l'habitat.

13 Znieff<sup>3</sup> de type I, une Znieff de type II (qui s'étend sur près de 3000 ha), un site Natura 2000<sup>4</sup> (qui englobe 120 km de cours d'eau au total), un site Ramsar<sup>5</sup>, un espace naturel sensible<sup>6</sup> (ENS), auxquels on peut ajouter le parc naturel régional de la Brenne.

Les continuités écologiques sont également présentées à partir des travaux réalisés dans le cadre du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Centre-Val de Loire, du SCoT Brenne-Marche et du PNR de la Brenne. Les zones humides sont quant à elles succinctement abordées (Pièce 1.1, pages 21-22). Une cartographie des « zones humides permanentes » réalisée à partir de l'étude de la trame verte et bleue du SRCE et de celle du PNR est jointe au diagnostic. L'autorité environnementale relève que les éléments cartographiques sont très peu lisibles et sont par conséquent difficilement exploitables. Par ailleurs, le diagnostic gagnerait à présenter une analyse quantitative de certains milieux naturels, comme les haies, ou les zones humides, afin de dégager les fonctionnalités de chacun et adapter leur niveau de protection. Enfin, l'analyse des secteurs d'urbanisation (Pièce 1.3, page 117 et suivantes) ne présente aucun véritable inventaire écologique pour les secteurs destinés au développement urbain et aucune prospection de terrain n'a été réalisée.

**L'autorité environnementale recommande :**

- 8** • de joindre, des cartographies lisibles de la trame verte et bleue du territoire,
- 9** • de procéder à des inventaires de terrain sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.

Le PADD prend en compte les enjeux de biodiversité dans la mesure où son objectif n°8 affiche la volonté de « préserver [...] les milieux naturels et les corridors écologiques ». On retiendra par ailleurs la volonté de protéger les grands ensembles paysagers, en particulier le bocage, ce qui participe à la préservation du patrimoine naturel du territoire. Cela se traduit dans le zonage réglementaire par un classement de l'essentiel des zonages d'inventaire et de protection relatif à la biodiversité en zone naturelle « N » ou, dans une moindre mesure, en zone agricole protégée « Ap ». On peut regretter ici qu'aucun sous zonage indicé n'ait été défini pour les secteurs les plus riches situés en zone naturelle, comme certaines Znieff de type I, ce qui aurait permis d'établir des règles de construction plus contraignantes. L'autorité environnementale note aussi la définition d'un secteur d'équipements sur au moins un secteur protégé : le site Natura 2000 « Vallée de l'Anglin et affluents » à La Châtre-Langlin (secteur, particulièrement imposant de 119 482 m<sup>2</sup> et dédié aux ENR). Le PADD, qui incite à « une vigilance particulière au regard de leurs enjeux écologiques » (page 33) et citant explicitement les différents zonages précités, semble ainsi ne pas être respecté sur ce point. En outre et toujours dans une logique de préservation de l'environnement, des prescriptions graphiques dédiées aux corridors

<sup>3</sup> Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique. Lancé en 1982, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

<sup>4</sup> Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune-flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats faune-flore » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la Directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

<sup>5</sup> Entrée en vigueur, en France, le 1er octobre 1986, la convention de Ramsar a pour objectif la conservation et la gestion rationnelle des zones humides et de leurs ressources.

<sup>6</sup> Les espaces naturels sensibles (ENS) visent à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux et habitats naturels et les champs naturels d'expansion des crues. Créés par le département, ils permettent à celui-ci d'élaborer et de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public de ces espaces naturels.

écologiques ou encore à des éléments ponctuels de patrimoine naturel (ou paysager) sont définies dans le zonage. Ces éléments, qui constituent des éléments de protection complémentaires et supplémentaires aux dispositions réglementaires des zones, imposent des contraintes particulièrement importantes en termes de protection de l'environnement. C'est particulièrement le cas de la trame dédiée aux continuités écologiques, dont la surface est notablement conséquente à l'échelle de la communauté de communes.

Les secteurs de projet font l'objet d'OAP, dont les contenus prévoient des dispositions pour mettre en valeur l'environnement (par exemple, plantation de haies, utilisation d'essences locales, etc.). Certaines mesures restent cependant vagues comme l'indication selon laquelle la conception bioclimatique est « une réflexion à envisager ».

Une OAP thématique dédiée à la protection de la trame verte et bleue a également été définie et présente des mesures opposables plutôt qualitatives comme la préservation de la perméabilité écologique pour les nouvelles infrastructures ou le renforcement de la présence de la végétation à caractère bocager. Afin d'être efficace, cette OAP thématique devra faire l'objet, de la part de la collectivité, d'une réelle communication auprès du public, des professionnels et acteurs du territoire, afin que celle-ci soit prise en compte dans l'élaboration de tout projet.

Enfin, l'analyse des incidences du projet sur le réseau Natura 2000 est extrêmement succincte et peu conclusive (Pièce 1.3 ; page 422 et suivantes). C'est notamment le cas pour le secteur « Ner2 » cité plus haut.

**L'autorité environnementale recommande :**

- 10 • le classement de tous les secteurs à statut (Znieff, sites Natura 2000) en zone « N » indiquée ou « Ap » ;
- 11 • la définition de mesures véritablement prescriptives dans les OAP ;
- 12 • une analyse plus robuste des incidences du projet de PLUi sur l'état de conservation des sites Natura 2000.

### 3.2.1 Changement climatique, énergie et mobilité

Un chapitre dédié au changement climatique présente les différents facteurs de vulnérabilité du territoire et les risques d'aggravation (Pièce 1.1, page 80 et suivantes). Si les éléments proposés sont assez génériques, il s'agit néanmoins d'une démarche à souligner au regard de la complexité d'établir des scénarios au niveau local.

En matière de mobilité, le diagnostic décrit un territoire particulièrement dépendant à la voiture individuelle et présentant peu d'alternatives (Pièce 1.1, page 100 et suivantes). Concernant plus spécifiquement les déplacements domicile-travail, le diagnostic informe que plus de 80% des actifs utilisent la voiture individuelle pour effectuer ces trajets (page 101). Le diagnostic relève que s'il existe des services de transport en commun sur le territoire, ceux-ci sont peu compétitifs et particulièrement inefficace en raison du rallongement du temps de déplacement. Il souligne également l'absence d'aires de covoiturage et le manque de connexions piétonnes et cyclables. De manière générale, le diagnostic cerne plutôt bien les atouts et faiblesses du territoire, mais peu de statistiques et de cartographies viennent illustrer le propos, ce qui permet difficilement de se rendre compte des ordres de grandeur et de l'étendue de ces atouts et faiblesses.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4862 en date du 20 décembre 2024

Élaboration du PLUi de la communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin (36)

Afin de contrer les faiblesses du territoire et d'assurer des alternatives crédibles à la voiture individuelle, le PADD fixe un certain nombre d'objectifs dans sa partie 7.3 (page 28 et suivantes) comme le renforcement du maillage des liaisons douces, l'amélioration de la desserte en transports en commun ou le déploiement d'une offre de recharge pour les véhicules électriques. Pour réaliser ces objectifs, le PLUi identifie dans le zonage graphique les sentiers et cheminements de mobilité active à conserver ou à créer, ainsi que des emplacements réservés pour développer certaines connexions. Il est cependant difficile d'appréhender ces cheminements à la lecture du dossier et la présentation d'un schéma d'aménagement spécifique aux mobilités actives, inventoriant précisément l'existant et recensant les projets de développement, en indiquant leur typologie (piétons, cycles, etc.) serait appréciée. D'autres mesures devraient faciliter les mobilités alternatives comme la réalisation de sentiers prévue au sein des OAP sectorielles. Au-delà de ces éléments, les ambitions de la collectivités affichées au PADD trouvent peu de traduction concrète dans le PLUi. Ce dernier ne prévoit par exemple aucun emplacement réservé dédié à des aires de covoiturage ou à la mise en place de bornes de recharge électrique.

- 13 **L'autorité environnementale recommande à la collectivité de mener une véritable réflexion territorialisée sur les modes de déplacement alternatifs pour proposer et planifier des mesures adaptées au territoire.**

Concernant les ressources d'énergie renouvelables, le dossier indique que la bioénergie thermique constitue la filière dominante sur le territoire, avec 68% de la production, suivie par le photovoltaïque (31%). Les autres filières sont absentes ou marginales. La consommation d'énergie est cependant toujours largement dominée par les ressources fossiles et en particulier les produits pétroliers, qui représentent 57% de la consommation du territoire. Au-delà de ces éléments de diagnostic, le dossier identifie brièvement les possibilités locales de développement des ENR. Les éléments apportés ne sont cependant que très peu quantifiés et n'apportent pas une connaissance suffisante pour qu'une politique énergétique trouve une réalité concrète sur le territoire.

Le PLUi prévoit la création d'un secteur « Ner » correspondant aux sites dédiés aux énergies renouvelables (ENR), notamment les installations photovoltaïques. Il comprend deux sous-secteurs, un secteur « Ner1 » pour les sites existants, et un secteur « Ner2 » pour les sites favorables au développement des ENR.

En dehors de ces espaces, le règlement écrit impose l'implantation d'un ou plusieurs dispositifs « *bénéfiques d'un point de vue énergétique et environnemental* » pour certaines constructions liées notamment à des activités économiques (Règlement, page 41) sur au moins 30% des surfaces de toiture bâtiment et des ombrières surplombant les aires de stationnement créées. Pour rappel, les lois Climat et Résilience du 22 août 2022 et d'accélération des énergies renouvelables du 10 mars 2023 imposent la solarisation de la moitié de la surface des parkings de plus de 10 000 m<sup>2</sup> d'ici le 1<sup>er</sup> juillet 2026 et ceux de plus de 1 500 m<sup>2</sup> d'ici le 1<sup>er</sup> juillet 2028.

Une OAP thématique dédiée à la transition énergétique et au déploiement des énergies renouvelables est proposée dans le dossier. Celle-ci est particulièrement pédagogique et riche en illustration (schémas, vues d'artiste, etc.). Elle ne propose cependant pour l'essentiel que de simples recommandations à prendre en compte dans l'élaboration des projets et se montre peu prescriptive. En outre, la rédaction de certaines orientations opposables tend à atténuer le caractère opposable de celles-ci, à l'image de l'emploi du mot « *promouvoir* », qui relève plutôt de la préconisation<sup>7</sup>. Les orientations opposables dédiées spécifiquement à l'installation d'énergie renouvelables individuelles (page 38 et suivantes)

<sup>7</sup> À titre d'exemple, « Orientation opposable : promouvoir la végétalisation des espaces publics végétalisés pour les nouvelles opérations comme pour la rénovation des espaces des centres-bourgs » (OAP thématiques, page 35).

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4862 en date du 20 décembre 2024

Élaboration du PLUi de la communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin (36)

concernent presque toutes l'impact visuel de ces équipements et ne semblent pas favoriser le potentiel de constructions en matière d'ENR.

**14** L'autorité environnementale recommande de redéfinir les orientations de l'OAP dédié à la transition énergétique et de les présenter en des termes plus prescriptifs afin de répondre aux objectifs du PADD ainsi que ceux établis aux échelles régionales et nationales.

## 4 Conclusion

Le projet de PLUi vise à encadrer l'évolution du territoire pour les dix prochaines années et s'appuie sur une reprise démographique ambitieuse qui diffère fortement de l'évolution historique. Les besoins en logements et en foncier s'en trouvent logiquement surestimés et ne permettent pas à la collectivité d'inscrire son territoire dans les objectifs de réduction de la consommation d'espace établis à l'échelle régionale et nationale. En outre, si le PLUi proposé par la communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin se veut un document complet et qualitatif en termes d'orientations au regard des thématiques abordées et notamment celle du changement climatique, le volet prescriptif établis à travers les OAP et le règlement écrit reste parfois imprécis.

**Neuf recommandations figurent dans le corps de l'avis.**

## AVIS N°4 - SDEI

L'avis du SDEI est annexé et annoté (1) ci-après. L'avis comporte des annexes à consulter dans le registre des avis PPA :

N° Re- marque	Observation	Réponse
1	Le SDEI soulève que la règle induisant une obligation de réseau enterrés est inadaptée aux extensions de réseaux : cette obligation peut être génératrice de surcoût.	Le règlement sera modifié afin de dissocier les obligations induites pour les nouveaux projets d'aménagement et de construction de celles relatives aux extensions des réseaux existants.
2	Le SDEI exprime qu'il serait pertinent de faire mention du Schéma Directeur d'Infrastructures de Recharge pour Véhicule Electrique (SDIRVE) en cours d'élaboration par le Préfet dans le PADD (obj 7.3) Ajout d'une mention aux obligations relatives au poste source et au réseau dans le PADD.	Le BE n'est pas favorable à l'ajout de ces éléments dans le PADD (éléments ne relevant pas spécifiquement du Code de l'urbanisme). Par contre l'OAP transition énergétique pourra accueillir cet ajout. Arbitrage du COPIL à recueillir
3	Le SDEI informe qu'en plus de la production d'énergie les moyens d'absorber la production est à prendre en compte : poste de transformation, poste source, etc.	Le BE n'est pas favorable à l'ajout de ces éléments dans le PADD par contre l'OAP transition énergétique pourra accueillir cet ajout. Arbitrage du COPIL à recueillir
4	Les remarques propres à chaque OAP	L'analyse des observations des PPA propres aux différents sites de projets et d'OAP est présentée en partie 4.
5	Il est rappelé que la loi ELAN a inscrit dans le Code de la construction et de l'habitation des obligations de réduction des consommations des bâtiments tertiaire (décret tertiaire en particulier pour les constructions supérieures à 1 000 m <sup>2</sup> ).	RAS

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4862 en date du 20 décembre 2024

Élaboration du PLUi de la communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin (36)

13 sur 13

**Le Président du SDEI**

A

**Monsieur Philippe GOURLAY**  
Président de la communauté de communes  
Marche Occitane Val d'Anglin  
2, place Saint-Christophe  
36 370 LIGNAC

**Objet :** Observations et avis sur **PLUi arrêté de la Communauté de Communes Marche Occitane Val d'Anglin**

**N/réf :** JP/DP/JLC/24D0624

Monsieur le Président,

Vous nous avez notifié le 15 juillet dernier, pour observations et avis, le projet de plan local d'urbanisme intercommunal arrêté par la Communauté de Communes Marche Occitane Val d'Anglin.

Sur le volet « électricité », cela appelle de notre part certaines observations.

Dans le **règlement écrit**, vous prévoyez dans toutes les zones, qu'en cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, que les dessertes et raccordements au réseau électrique doivent être enterrés. A ce jour, tous les branchements électriques sont construits en souterrain. Concernant les extensions de réseaux, la technique souterraine engendre un surcoût au demandeur qui peut être la commune, le lotisseur ou l'utilisateur.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** définit les orientations d'aménagement retenues par la Communauté de Communes. Deux actions peuvent faire l'objet de compléments :

- **Objectif 7.3 : Accompagner la mobilité sur le territoire et l'usage des modes de transports alternatifs au tout automobile**

A travers cette action vous souhaitez poursuivre le déploiement d'une offre de recharge pour les véhicules électriques notamment sur les polarités urbaines. Pour votre information, le syndicat s'est inscrit dans une démarche d'élaboration d'un Schéma Directeur d'Infrastructures de Recharge pour Véhicule Electrique (SDIRVE). Ce document, en cours d'approbation par le préfet, apporte une analyse fine du besoin sur le territoire avec un équilibre à trouver entre l'offre privée et l'offre publique. Le déploiement de nouvelles bornes peut se faire sous réserve de la capacité du réseau existant.

- **Objectif 10 : Accompagner la transition énergétique en affirmant la MOVA comme acteur clé de la politique énergétique locale**

Cette action vise à atteindre l'autonomie énergétique en développant les énergies renouvelables, que ce soit à grande échelle comme des parcs photovoltaïques ou à petite échelle comme des panneaux photovoltaïques sur toitures. Dans la phase d'injection sur le réseau de distribution, ce dernier devra être en mesure d'absorber cette production. Dans le cas contraire, il sera nécessaire soit de renforcer le réseau existant, soit de créer des départs dédiés depuis un poste de transformation, voire depuis un poste source. Toutes ces adaptations seront à la charge du producteur.

D'une manière plus générale, la non prise en compte des réseaux existants peut entraîner des renforcements de réseaux avec des délais de réalisation plus ou moins importants, notamment s'il y a nécessité de construire un nouveau poste de transformation. La capacité d'investissement des collectivités sera sollicitée dans le cadre d'une dissimulation ou d'une extension de réseau, mais également sur la mise en conformité du réseau éclairage public lorsqu'il y a des appuis communs, voir la dissimulation des réseaux de télécommunication.

En matière d'installations existantes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables, des équipements ont été implantés pour créer un maillage sur l'ensemble du Département de l'Indre. Le territoire de la communauté de communes est équipé de 5 bornes de recharge (communes de Bélabre, Lignac, Prissac, Saint-Benoit du Sault et Saint-Hilaire sur Benaize).

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** constituent l'une des pièces du dossier du PLUi. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement et sont opposables aux autorisations d'occupation des sols.

Pour chaque OAP, la question de la desserte en électricité n'est jamais évoquée en termes d'existence de réseaux, de capacité et de qualité de fourniture, ce qui nous amène les interrogations suivantes :

- **BEAULIEU – OAP1 – Cœur du Bourg : 4 logements minimum**
  - Une extension de réseau est nécessaire pour alimenter l'ensemble de l'OAP à partir de la rue des Fauzières sur 100 mètres à la charge de l'aménageur. Un transformateur se situe sur la partie en espace vert.

4 • **BELABRE – OAP1 – Cœur d'Ilot Anatole France : 45 logements minimum**

Les parcelles situées le long de la rue de la Croix Saint-Jean et de la rue Anatole France sont desservies en réseau électrique soit 5 lots. Une extension de réseau est nécessaire pour alimenter le reste de l'OAP à partir des postes « La Falaisière » et « Croix Saint-Jean » situés tous les deux rue de la Croix Saint-Jean. Deux réseaux BT seront à amener pour un total de 1100 mètres à la charge du lotisseur. Un redimensionnement des réseaux existants devra être pris en compte dans le cadre de la desserte des nouvelles parcelles, ainsi que la mutation des transformateurs existants afin d'augmenter leur puissance.

4 • **BELABRE – OAP2 – Extension Anatole Ferrant : 35 logements minimum**

Les parcelles situées le long de la rue Anatole Ferrant sont desservies en réseau électrique soit 3 lots. Une extension de réseau est nécessaire pour alimenter l'ensemble de l'OAP à partir de cette même rue. Deux réseaux BT seront à amener sur 500 mètres à la charge de l'aménageur. Un redimensionnement des réseaux existants devra être pris en compte dans le cadre de la desserte des nouvelles parcelles. Le transformateur « Emile Zola », qui dessert l'ensemble de la rue devra être muté afin d'augmenter sa puissance. Enfin une ligne HTA aérienne surplombe la partie ouest de l'OAP.

4 • **BONNEUIL – OAP1 – Le Bourg Route de la Marche : 3 logements minimum**

Hormis la partie est de l'OAP, le reste n'est pas desservi en réseau. Une extension de réseau est nécessaire à partir de la route départementale sur 50 mètres pour desservir l'ensemble de l'OAP à la charge de l'aménageur.

4 • **CHAILLAC – OAP1 – Cœur d'Ilot les Vieux Chênes : 11 logements minimum**

Les parcelles situées le long de l'Allée des Vieux Chênes sont desservies en réseau électrique. Une extension de réseau est nécessaire pour alimenter l'ensemble de l'OAP à partir de cette même rue. Un réseau BT sera à amener sur 120 mètres à la charge de l'aménageur. Un redimensionnement des réseaux existants devra être pris en compte dans le cadre de la desserte des nouvelles parcelles. Le transformateur « Champ des Granges », qui dessert l'ensemble du lotissement devra être muté afin d'augmenter sa puissance. Enfin une ligne HTA aérienne surplombe l'ensemble de l'OAP.

4 • **CHAILLAC – OAP2 – Extension Le Chassidoux : 26 logements minimum**

L'ensemble de l'OAP n'est pas desservi électriquement en basse tension. Une extension de réseau est nécessaire pour alimenter l'ensemble de l'OAP à partir du transformateur « La Bernarderie ». Deux réseaux BT seront à amener pour un total de 550 mètres à la charge de l'aménageur. Ce même transformateur, qui dessert le domaine de La Bernarderie devra être muté afin d'augmenter sa puissance.

4 • **LIGNAC – OAP1 – Extension Avenue de la Liberté : 15 logements minimum**

Les parcelles situées le long de l'avenue de la Liberté sont desservies en réseau électrique. Une extension de réseau est nécessaire pour alimenter le reste de l'OAP à partir de cette même route. Un réseau BT sera à amener sur 360 mètres à la charge de l'aménageur. Un redimensionnement des réseaux existants devra être pris en compte dans le cadre de la desserte des nouvelles parcelles. Un nouveau transformateur positionné sur l'OAP sera nécessaire.

4 • **MAUVIERES – OAP1 – Cœur d'Ilot et extension Cœur de Bourg : 11 logements minimum**

Les parcelles situées le long de la voie communale de Peuberland sont desservies en réseau électrique. Deux extensions de réseau sont nécessaires pour alimenter l'ensemble de l'OAP à partir de cette même voie. Deux réseaux BT seront à amener pour un total de 170 mètres à la charge de l'aménageur. Un redimensionnement des réseaux existants devra être pris en compte dans le cadre de la desserte des nouvelles parcelles. Le transformateur « Bourg », qui dessert l'ensemble du bourg devra être muté afin d'augmenter sa puissance.

4 • **PARNAC – OAP1 – Extension route de Masomazotin : 8 logements minimum**

L'ensemble de l'OAP n'est pas desservi électriquement en basse tension. Une extension de réseau est nécessaire pour alimenter l'ensemble de l'OAP à partir du transformateur « Rte d'Eguzon ». Un réseau BT sera à construire sur 200 mètres à la charge de l'aménageur. Ce même transformateur devra être muté afin d'augmenter sa puissance.

4 • **PRISSAC – OAP1 – Extension route de Luzeret : 14 logements minimum**

Les parcelles situées le long de la route de Luzeret sont desservies en réseau électrique. Une extension de réseau est nécessaire pour alimenter l'ensemble de l'OAP à partir de cette même route. Un réseau BT sera à amener pour un total de 320 mètres à la charge de l'aménageur. Un redimensionnement des réseaux existants devra être pris en compte dans le cadre de la desserte des nouvelles parcelles. Le transformateur « Rte de Luzeret », qui dessert la partie du bourg devra être muté afin d'augmenter sa puissance. Enfin une ligne HTA aérienne surplombe la partie nord de l'OAP.

4 • **ROUSSINES – OAP1 – Extension rue de Beaumont : 9 logements minimum**

Les parcelles situées le long de la rue de Beaumont sont desservies en réseau électrique. Une extension de réseau est nécessaire pour alimenter l'ensemble de l'OAP à partir de cette même route afin de reboucler avec la rue du Tagner. Un réseau BT sera à créer pour un total de 230 mètres à la charge de l'aménageur. Un redimensionnement des réseaux existants devra être pris en compte dans le cadre de la desserte des nouvelles parcelles. La création d'un nouveau transformateur au droit de l'OAP reste une possibilité technique en fonction des nouvelles contraintes à venir. Enfin une ligne HTA aérienne surplombe la partie sud de l'OAP.

**4 ROUSSINES – OAP2 – Extension projet de logements résidence seniors : 11 logements minimum**

L'ensemble de l'OAP est desservi en réseau électrique avec une partie en souterrain au sud de l'OAP et une partie aérienne au nord de l'OAP. Une ligne HTA aérienne surplombe l'OAP en son milieu.

**4 SAINT-BENOIT DU SAULT – OAP1 – Cœur d'Ilot Fonts Braux : 4 logements minimum**

L'ensemble de l'OAP est desservi par un réseau BT souterrain. Une ligne BT souterraine est existante dans l'emprise de l'OAP.

**4 SAINT-BENOIT DU SAULT – OAP2 – Cœur d'Ilot chemin du Tramway : 12 logements minimum**

Les parcelles situées le long du chemin de l'Usine et du chemin du Tramway sont desservies en réseau électrique. Une extension de réseau est nécessaire pour alimenter l'ensemble de l'OAP à partir du chemin de l'Usine. Un réseau BT sera à créer pour un total de 170 mètres à la charge de l'aménageur. Un redimensionnement des réseaux existants devra être pris en compte dans le cadre de la desserte des nouvelles parcelles. Un renforcement du réseau BT chemin de l'Usine est en cours de programmation par le SDEI.

**4 SAINT-BENOIT DU SAULT – OAP3 – Extension Terres de la Route : 14 logements minimum**

L'OAP est desservie au sud par un transformateur. Une extension de réseau est nécessaire pour alimenter l'ensemble de l'OAP à partir du transformateur « Libellule ». Un réseau BT sera à créer pour un total de 250 mètres à la charge de l'aménageur. Ce même transformateur devra être muté afin d'augmenter sa puissance.

**4 SAINT-GILLES – OAP1 – Extension Abloux le chemin de l'Aume : 8 logements minimum**

Les parcelles situées le long du chemin de l'Aume sont desservies en réseau électrique. Une extension de réseau est nécessaire pour alimenter l'ensemble de l'OAP à partir du chemin de l'Usine. Un réseau BT sera à créer pour un total de 230 mètres à la charge de l'aménageur. Afin d'assurer une qualité de fourniture électrique satisfaisante, un nouveau poste sera à créer au niveau de l'OAP.

**4 SAINT-HILAIRE SUR BENAIZE – OAP1 – Extension le Point du Jour : 10 logements minimum**

L'OAP n'est pas desservie par le réseau électrique. Une extension de réseau est nécessaire pour alimenter l'ensemble de l'OAP à partir du transformateur « Bourg ». Un réseau BT sera à créer sur 250 mètres à la charge de l'aménageur. Ce même transformateur devra être muté afin d'augmenter sa puissance.

**4 BELABRE – OAPe1 – Extension de la zone d'activités de la Falaisière**

Les réseaux BT sont présents au nord-ouest de l'OAP. Les réseaux HTA sont présents en souterrain dans l'emprise de l'OAP. Etant un lotissement à la carte et n'ayant pas la connaissance sur les besoins de puissances des futures entreprises, il paraît difficile d'apporter une réponse précise en fonction du besoin : <120 kVa, >120 kVa, voire création de postes privés. Dans l'hypothèse où il n'y aurait que des raccordements <36 kVa, une extension BT serait nécessaire pour desservir la zone sur 850 mètres à la charge de la collectivité avec la création de plusieurs transformateurs.

**4 CHAILLAC – OAPe2 – Extension de la zone d'activités de Champrue**

Les réseaux HTA sont présents en aérien au droit de l'OAP. Etant un lotissement à la carte et n'ayant pas la connaissance sur les besoins de puissances des futures entreprises, il paraît difficile d'apporter une réponse précise en fonction du besoin : <120 kVa, >120 kVa, voire création de postes privés. Dans l'hypothèse où il n'y aurait que des raccordements <36 kVa, une extension BT serait nécessaire pour desservir la zone sur 300 mètres à la charge de la collectivité ainsi que la création d'un transformateur.

**4 SAINT-BENOIT DU SAULT – OAPe3 – Extension de la zone d'activités la Boussinière**

Les réseaux BT sont présents en aérien au droit de l'OAP. Etant un lotissement à la carte et n'ayant pas la connaissance sur les besoins de puissances des futures entreprises, il paraît difficile d'apporter une réponse précise en fonction du besoin : <120 kVa, >120 kVa, voire création de postes privés. Dans l'hypothèse où il n'y aurait que des raccordements <36 kVa, une extension BT serait nécessaire pour desservir la zone à la charge de la collectivité.

**4 PRISSAC – OAPe4 – Développement du secteur d'activités de Prissac**

Les réseaux BT et HTA sont présents en aérien au droit de l'OAP. Etant un lotissement à la carte et n'ayant pas la connaissance sur les besoins de puissances des futures entreprises, il paraît difficile d'apporter une réponse précise en fonction du besoin : <120 kVa, >120 kVa, voire création de postes privés. Dans l'hypothèse où il n'y aurait que des raccordements <36 kVa, une extension BT serait nécessaire pour desservir la zone à la charge de la collectivité. Une servitude de surplomb du réseau HTA existe sur l'emplacement de l'OAP.

Le délai de réalisation peut-être plus ou moins long en fonction des projets. Pour une extension de réseau BT, il faut compter 4 à 6 mois afin de réaliser le projet à partir de l'engagement financier de la collectivité. Ce délai peut-être plus important s'il faut intégrer un poste de transformation. Pour un renforcement de réseau le délai moyen est de deux ans.



Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination peuvent amener à créer des extensions de réseaux BT, lorsqu'ils ne sont pas alimentés, à la charge de la collectivité, voir des renforcements de réseaux, lorsque ces bâtiments sont situés en bout de réseau avec des départs longs ou avec des contraintes sur les transformateurs.

En matière de réglementation sur la consommation énergétique des bâtiments tertiaires, la loi ELAN a inscrit au Code de la construction et de l'habitation une obligation de réduire la consommation énergétique des bâtiments tertiaires. Le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019, également appelé « décret tertiaire », impose une réduction des consommations énergétiques progressive pour les bâtiments tertiaires. L'objectif est de réduire de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040, et 60% d'ici 2050 la consommation énergétique finale du bâtiment par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à l'année 2010 pour tout bâtiment ou ensemble de bâtiments de surface supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>.

Le SDEI est le service instructeur de 3 communes du périmètre de la communauté de communes Marche Occitane Val d'Anglin : Roussines, St Benoit du sault, Parnac.

À la suite des réunions de concertation pour l'élaboration du PLUi, le service urbanisme du SDEI a transmis par courriel, le 30 janvier 2024, quelques observations à la lecture des pièces constituant le PLUi. Notamment sur le règlement écrit, il avait été proposé d'apporter des précisions sur les articles concernant les toitures et clôtures selon le zonage.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du SDEI,  
  
  
**Jean-Louis CAMUS**

## AVIS N°5 - RTE

L'avis de RTE est annexé et annoté (1) ci-après. L'avis comporte des annexes à consulter dans le registre des avis PPA :

N° Re- marque	Observation	Réponse
1	Les services de RTE proposent plusieurs formulations de règles complétant le règlement	<p>D'une manière générale, l'ouverture large des possibilités de travaux pour les équipements entraînerait également un allègement important des possibilités d'encadrement des sites de production d'énergies renouvelables (champs photovoltaïques et éoliennes par exemple).</p> <p>Les propositions de règles demandées par le seront ajouter au règlement tout en veillant à assurer le maintien de l'encadrement pour ces autres types de projets relevant de la même sous-destination.</p>



VOS RÉF. Ph.G/SB  
 NOS RÉF. TER-ART-2024-36094-CAS-199297-P8R9H6  
 INTERLOCUTEUR : Romain COLLET  
 TÉLÉPHONE : 06.59.47.14.14  
 E-MAIL : [rte-cdi-nts-scet@rte-france.com](mailto:rte-cdi-nts-scet@rte-france.com)

**Communauté de communes  
 Marche Occitane – Val  
 d’Anglin**  
 2 Place Saint-Christophe  
 36370 Lignac

OBJET : ART - PLUI - **MOVA** La Chapelle sur Erdre,  
 le 19/08/2024

Monsieur le Président de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d’Anglin,

Nous accusons réception du dossier du projet d’élaboration du **PLUI** de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d’Anglin arrêté par délibération en date du 22/04/2024 et transmis pour avis le 15/07/2024 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d’Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d’électricité à haute et très haute tension sur l’ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l’arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d’énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d’urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d’électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s’agit de :

**Liaisons aériennes 400 000, 225 000 et 90 000 Volts :**

Ligne aérienne 400kV N0 1 EGUZON - VALDIVIENNE  
 Ligne aérienne 400kV N0 2 EGUZON - VALDIVIENNE

Ligne aérienne 225kV N0 1 EGUZON-ORANGERIE (L)  
 Ligne aérienne 225kV N0 2 EGUZON - ORANGERIE (L)

Ligne aérienne 90kV N0 1 CORMELAI - EGUZON - RAVELLE (LA)  
 Ligne aérienne 90kV N0 1 CORMELAI-ROUSSINES  
 Ligne aérienne 90kV N0 1 FERRANDE (LA)-ROUSSINES

RTE Réseau de transport d’électricité de Nantes  
 6 rue Kepler ZAC GESVRINE  
 BP 4105  
 44240 La chapelle sur Erdre

[www.rte-france.com](http://www.rte-france.com)



Page 1 sur 6

05-09-00-COUR

RTE Réseau de transport d’électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S. Nanterre 444 619 258



1

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d’énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l’aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d’urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

**1/ Le report des servitudes d’utilité publique (servitudes I4)**

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l’Urbanisme, il convient d’insérer en annexe du PLUI les servitudes d’utilité publique affectant l’utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d’autorisation d’occupation du sol.

2

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l’Open Data de Réseaux Energies :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l’Urbanisme, un Portail national de l’urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d’utilités publiques affectant l’utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l’eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.

1.2 La liste des servitudes

Compte tenu de l’impérative nécessité d’informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l’instruction des demandes d’autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l’appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

**RTE  
 Groupe Maintenance Réseaux Sologne  
 21, rue Pierre et Marie Curie  
 45143 SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE**

Nous constatons que ces éléments sont correctement reportés en annexe du document d’urbanisme.

**2/ Le Règlement**

Nous vous indiquons que les règles de construction et d’implantation présentes au sein de votre document d’urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

RTE Réseau de transport d’électricité

Page 2 sur 6



Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **A, Ax1, Ap, N, Ner1, Ner2** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

### 2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

### 2.2 Dispositions particulières

#### A) Pour les lignes électriques HTB

#### S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

#### S'agissant des règles de hauteur des constructions

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

#### S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

#### S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».



### B) Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre considération très distinguée.

SIGNATURE

Signature  
numérique de  
**COLLET**  
**Romain**  
Date :  
2024.08.19  
11:56:05 +02'00'

#### Annexes :

- Protocole de téléchargement des données RTE sur l'Open data énergies
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

Copie : DDT de l'Indre [ddt@indre.gouv.fr](mailto:ddt@indre.gouv.fr)





## Liste par commune des Ouvrages du Réseau Public de Transport d'Electricité traversant le Territoire de la CC MOVA :

Commune	Ouvrages
<b>Bélâbre</b>	Ligne aérienne 225kV N0 1 EGUZON-ORANGERIE (L) Ligne aérienne 225kV N0 2 EGUZON - ORANGERIE (L) Ligne aérienne 90kV N0 1 FERRANDE (LA)-ROUSSINES
<b>Chalais</b>	Ligne aérienne 225kV N0 1 EGUZON-ORANGERIE (L) Ligne aérienne 225kV N0 2 EGUZON - ORANGERIE (L) Ligne aérienne 90kV N0 1 FERRANDE (LA)-ROUSSINES
<b>Dunet</b>	Ligne aérienne 400kV N0 1 EGUZON - VALDIVIENNE Ligne aérienne 400kV N0 2 EGUZON - VALDIVIENNE
<b>Lignac</b>	Ligne aérienne 400kV N0 1 EGUZON - VALDIVIENNE Ligne aérienne 400kV N0 2 EGUZON - VALDIVIENNE Ligne aérienne 90kV N0 1 FERRANDE (LA)-ROUSSINES
<b>Mauvières</b>	Ligne aérienne 225kV N0 1 EGUZON-ORANGERIE (L) Ligne aérienne 225kV N0 2 EGUZON - ORANGERIE (L) Ligne aérienne 90kV N0 1 FERRANDE (LA)-ROUSSINES
<b>Parnac</b>	Ligne aérienne 225kV N0 1 EGUZON-ORANGERIE (L) Ligne aérienne 400kV N0 1 EGUZON - VALDIVIENNE Ligne aérienne 400kV N0 2 EGUZON - VALDIVIENNE Ligne aérienne 90kV N0 1 CORMELAI - EGUZON - RAVELLE (LA)
<b>Prissac</b>	Ligne aérienne 225kV N0 1 EGUZON-ORANGERIE (L) Ligne aérienne 225kV N0 2 EGUZON - ORANGERIE (L) Ligne aérienne 400kV N0 1 EGUZON - VALDIVIENNE Ligne aérienne 400kV N0 2 EGUZON - VALDIVIENNE Ligne aérienne 90kV N0 1 FERRANDE (LA)-ROUSSINES
<b>Roussines</b>	Ligne aérienne 400kV N0 1 EGUZON - VALDIVIENNE Ligne aérienne 400kV N0 2 EGUZON - VALDIVIENNE Ligne aérienne 90kV N0 1 CORMELAI - EGUZON - RAVELLE (LA) Ligne aérienne 90kV N0 1 CORMELAI-ROUSSINES Ligne aérienne 90kV N0 1 FERRANDE (LA)-ROUSSINES
<b>Saint-Gilles</b>	Ligne aérienne 225kV N0 1 EGUZON-ORANGERIE (L) Ligne aérienne 400kV N0 1 EGUZON - VALDIVIENNE Ligne aérienne 400kV N0 2 EGUZON - VALDIVIENNE Ligne aérienne 90kV N0 1 CORMELAI - EGUZON - RAVELLE (LA)
<b>Saint-Hilaire-sur-Benaize</b>	Ligne aérienne 225kV N0 1 EGUZON-ORANGERIE (L) Ligne aérienne 90kV N0 1 FERRANDE (LA)-ROUSSINES

## AVIS N°6 - CRPF

L'avis du CRPF est annexé et annoté (1) ci-après. L'avis comporte des annexes à consulter dans le registre des avis PPA :

N° Re-marque	Observation	Réponse
1	Le CRPF rappelle les données relatives au couvert forestier et au statut des forêts. 36 propriétaires bénéficient d'un document de gestion (PSG ou CBPS) prévu par le Code forestier	RAS
2	Il est soulevé que les forêts sont principalement traitées sous l'aspect environnemental et paysager mais peu sous l'aspect économique. Le PADD pourrait faire état d'un volet sylvicole à part entière comme pour l'agriculture.	Des compléments seront étudiés concernant la prise en compte des enjeux sylvicoles. Néanmoins, il est rappelé que le PLUi s'attache essentiellement à l'encadrement des constructions. Aucune création ou développement de site sylvicole ou associé n'est connu. Les porteurs de projets sont invités à communiquer leurs projets lors de l'enquête publique. Le traitement de l'enjeu a été intégré dans le document en limitant les préconisations aux ensembles présentant en veillant à limiter les contraintes réglementaires supplémentaires aux mesures de protection induites par le Code forestier.
3	Règlement graphique : Il est soulevé que le pictogramme «corridors écologiques protégés». Dénomination peu explicite.	Le pictogramme correspond à des ensembles de corridors écologiques protégés au titre du L151-23 dont la définition et les prescriptions sont définis au sein du règlement écrit.
4	Règlement écrit : il serait opportun de rappeler la nécessité de favoriser une bonne desserte forestière dans le but de permettre le défrichement mais aussi la défense contre l'incendie.	Un complément sera proposé dans le règlement écrit. Un complément sera apporté concernant l'atlas régional du risque incendie dans les pièces opportunes.
5	L'avis du CRPF comprend un note générale relative à la prise en compte des espaces boisés dans les PLU et SCoT pour la Région Centre Val de Loire	RAS

Centre National de la Propriété Forestière  
Île-de-France - Centre-Val de Loire

Monsieur le Président  
Cté de Communes MOVA  
2 Place Saint-Christophe  
36 370 Lignac

N/Réf : LP.GL.759  
Objet : **PLUi MOVA**

Orléans, le 8 octobre 2024

Monsieur le Président,

Nous avons reçu par courrier le 22 juillet 2024 les documents arrêtés du PLU de votre intercommunalité et je vous en remercie.

PADD

Pour information, le territoire de votre Communauté de communes est riche de 8450 hectares de bois et forêts, dont 96% est de la forêt privée. 36 propriétés forestières bénéficient d'un document de gestion durable en cours de validité et agréé par le CRPF, (Plan Simple de Gestion ou Codes de Bonnes Pratiques Sylvicoles...). Ces forêts sous PSG ou CBPS représentent 38% de la forêt privée. Ces forêts sous document de gestion durable, sont gérées de manière multifonctionnelle (rôle, environnemental, social et économique), comme le prévoit le code forestier dans son article L. 121-1.

La forêt est présentée dans le document sous l'aspect environnemental et paysager, mais peu sous l'aspect économique. Les espaces forestiers sont le support d'une activité économique locale et durable (production de bois d'œuvre et de bois énergie, matériau et énergie renouvelables), et ne doivent pas être réduits au seul rôle de fourniture d'aménités externes (environnement, paysage, loisir...). Pour exemple page 17 ou page 19, 4.2 : Promotion des pratiques de loisir et de tourisme « Permettre le développement de projets locaux connus mettant en valeur des sites naturels (...) » Il faut bien veiller à ce que les espaces forestiers privés soient respectés, que des chemins privés ne soient pas intégrés dans des itinéraires de randonnée, sans l'accord du propriétaire par le biais d'une convention écrite...

Le PADD pourrait faire état d'un volet sylvicole à part entière, comme il l'est pour l'agriculture.

3

Règlement graphique :

Un pictogramme avec la légende « corridors écologiques protégés » est ajouté au vert de la zone « N ». Cette dénomination n'est pas explicite, veuillez bien clarifier.

Règlement écrit :

4

Page 170, Article « desserte des terrains », il serait opportun de rappeler la nécessité de favoriser une bonne desserte forestière dans le but de permettre le défruits mais aussi la défense contre l'incendie . Vous pouvez vous référer à l'atlas régional du risque incendie.

A toutes fins utiles je vous adresse une note élaborée par le CNPFF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme et une fiche du CNPFF sur les zones humides.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,



G. LEGROS

PJ : Note sur les espaces boisés dans les PLU et les SCOT

## Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre-Val de Loire

### NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU) ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) EN REGION CENTRE - VAL DE LOIRE

#### 5 TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les articles de référence sont cités au fil du texte : code de l'urbanisme, code forestier, code rural, code de l'environnement et code de la route.

#### OBJECTIFS

Le but de la présente note est de :

1. Rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers et formations boisées,
2. Rassembler les recommandations et propositions du Centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre - Val de Loire quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme en région Centre - Val de Loire.

#### REMARQUE PRÉALABLE

Différentes législations ont institué des régimes particuliers qui peuvent s'appliquer aux espaces forestiers (interdictions, autorisations administratives, déclarations préalables...) : monuments historiques, sites classés, sites inscrits, aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine, Natura 2000, forêts de protection, plans de prévention des risques naturels prévisibles, etc.

Les collectivités ont à tenir compte de ces législations particulières lorsqu'elles sont applicables aux secteurs forestiers mais cette note de portée générale ne pouvait faire état de l'ensemble de ces dispositions.

#### CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CRPF

L'art. R. 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière (en pratique le Centre régional de la propriété forestière) des décisions prescrivant l'établissement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1. ».

L'art. L. 112-3 du code rural (repris par les art. R. 143-5 (SCOT) et R. 153-6 (PLU) du code de l'urbanisme) dispose que : « les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières,... lorsqu'ils prévoient une réduction des espaces (...) forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis (...) du Centre national de la propriété forestière (en pratique du Centre régional de la propriété forestière). Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.

Ces avis sont rendus dans un délai de **trois mois\*** à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »

- L'information du CRPF est **obligatoire** dès la décision prescrivant l'établissement d'un document d'urbanisme ainsi que lors du classement d'espaces boisés.
- La consultation du CRPF est **obligatoire** lorsque le projet de SCOT ou de PLU prévoit une réduction des espaces forestiers.

**Recommandations :** La surface classée en EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au précédent document. Les servitudes liées à ce classement doivent être précisées.

**Remarque :** L'article R. 132-5 du code de l'urbanisme prévoit que « les communes ou groupements compétents peuvent recueillir l'avis de tout organisme... compétent en matière d'aménagement du territoire... d'environnement (...) ». Le CRPF entre dans cette catégorie, notamment en application :

- ✓ de l'art. L. 132-2 du code de l'environnement : « (...) le CNPF (est) appelé dans le cadre des lois et règlements en vigueur à participer à l'action des pouvoirs publics en matière de protection de l'environnement ou de gestion de l'espace, lorsqu'il s'agit d'espace rural. »
- ✓ du dernier alinéa de l'art. L. 321-1 du code forestier : le CNPF « peut être consulté par les pouvoirs publics et émettre des propositions sur toutes les questions relatives à la filière forêt-bois, au développement durable des forêts et de leurs fonctions économiques, environnementales et sociales, et à leur contribution à l'aménagement rural. »

**Recommandation :** Le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU ou du SCOT, à l'initiative du maire ou du président de l'EP intercommunal, sur tous les aspects liés à la gestion des forêts privées, ceci même lorsque le document ne prévoit ni réduction des espaces forestiers ni classement d'espaces boisés.

#### CONTENU SOUHAITABLE DES PLU

L'urbanisation et les travaux d'infrastructure constituent le premier facteur de dégradation de l'espace forestier : morcellement, rapprochement des zones urbanisées qui peut compliquer l'activité sylvicole et conduire à une dégradation des zones forestières (qualité des boisements, des paysages et de la biodiversité).

Compte-tenu des rôles multiples de la forêt, les documents d'urbanisme doivent s'attacher à préserver les boisements qui constituent des éléments essentiels de la ressource en bois, du paysage et de la diversité biologique et qui ont également un rôle social important.

Pour cela, le code de l'urbanisme ouvre plusieurs possibilités :

- L'art. R. 151-17 indique que : « Le règlement délimite... les zones naturelles et forestières. » et l'art. R. 151-24 précise que « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, ... à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...). »
  - L'art. L. 113-1 indique : « Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,... L'article L. 113-2 précise : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. ... il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement... ».
- Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) :
- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;

\* art. L112-3 du code rural et de la pêche maritime

- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art. L. 124-2 de ce code. » ;
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

**Recommandations :** Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à **réglementer la gestion des espaces forestiers** (relevant du code forestier) ni des zones naturelles (relevant du code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...) », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

1. **Les espaces boisés sont à classer en priorité en « zone naturelle et forestière »** (zone N). Sur ces zones la réglementation forestière s'applique et contribue à la protection des massifs boisés (cf. code forestier : art. L. 312-1 et suivants relatifs aux documents de gestion durable des forêts privées et art. L. 341-1 et suivants relatifs aux défrichements). Ce classement en **zone naturelle et forestière ne doit pas faire envisager la forêt du seul point de vue environnemental et paysager**. Il ne doit pas faire oublier le rôle économique de la forêt (production de bois d'œuvre, de bois d'industrie et de bois énergie).

2. **Le classement en EBC** doit être utilisé de façon circonstanciée : Il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard notamment des réglementations déjà existantes. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, parcs, haies, ripisylves, et à tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement.

Le classement en EBC de grandes surfaces soumises à des obligations de gestion par le code forestier ne peut se justifier que dans des cas exceptionnels, motivés par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

La rédaction du PLU (ou du PADD) ne doit pas induire en erreur les élus et les administrés en laissant accroire par exemple que :

- les travaux et/ou choix d'essences en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation,
- toutes les coupes des forêts placées en EBC sont soumises à autorisation (Cf. ci-dessus)
- les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

3. **Le classement d'éléments de paysage** au titre des articles L. 151-19 (pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural) et L. 151-23 (pour des motifs d'ordre écologique) du code de l'urbanisme est à utiliser avec discernement. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 de ce même code.

Ce classement peut convenir aux arbres isolés, alignements, haies ou petits bosquets.

4. **Les projets d'aménagements** prévus dans le document d'urbanisme doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois : une attention particulière doit être portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défruitement, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation. Cela peut se faire en application des art. L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme.

En aucun cas les projets d'aménagements et d'ouvrages ne doivent entraver la mise en valeur forestière (desserte notamment) ou aggraver les risques d'incendie, de sécurité des usagers ou des professionnels ou accroître le morcellement des unités de gestion.

**Une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 48 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires doivent être mentionnés dans le document d'urbanisme** (art. R 433-9 et suivants du code de la route).

## 5. Les clôtures :

L'art. R. 421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (...) sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ».

L'art. R. 421-12 précise : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- dans le champ de visibilité d'un monument historique (...), dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- dans un site inscrit ou dans un site classé (...);
- dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- ou si « le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».

**Remarque :** La clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété, infranchissable par la faune sauvage, ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

## 6. Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (art. L. 341-1 du code forestier).

Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'art. L. 341-3 du code forestier.

Les défrichements projetés ou déclassement d'EBC préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du CRPF sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en EBC, ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement >50 %).

## 7. La Trame verte et bleue (TVB) :

Dans l'élaboration de la Trame verte et bleue, les espaces boisés sont souvent identifiés comme des réservoirs de biodiversité pour les plus grands et comme corridors dans les autres cas. L'enjeu écologique de ces milieux implique rarement une menace forte sur ces espaces boisés déjà protégée par le code forestier. Ainsi, lors de l'analyse de la TVB dans les documents d'urbanisme, les outils de protection existants dans le code forestier doivent être pris en compte en préalable aux classements au titre du code de l'urbanisme (voir points 2 et 3 de la présence note). Les outils « espaces boisés classés » et « éléments de paysage » permettent donc de protéger les surfaces boisées qui ont été repérées d'intérêt dans la Trame et non prises en compte par la réglementation forestière, garantissant ainsi la pertinence de l'outil réglementaire.

### Sources :

- Code de l'urbanisme, code rural, code forestier, code de l'environnement, code de la route.

# AVIS N°7 - DÉPARTEMENT DE L'INDRE

L'avis du Département est annexé et annoté (1) ci-après. L'avis comporte des annexes à consulter dans le registre des avis PPA :

N° Re-marque	Observation	Réponse
1	Des emplacements réservés ont été positionnés à proximité du réseau routier départemental sur les communes de Tilly et La Chatre L'Anglin. Il est souligné que le dossier manque des éléments explicatifs sur les motifs de ces ER afin d'apprécier leur compatibilité avec le réseau routier.	RAS Les motifs de positionnement des ER seront vérifiés et complétés le cas échéant.
2	Ajouter un règle permettant de s'opposer à un projet en cas de risque pour la circulation.	RAS. Cette règle existe déjà.
3	Ajouter des précisions concernant les règles de recul du schéma départemental.	RAS. Le Schéma Directeur est annexé au PLUi (Annexes sanitaires et techniques). Un renvoi pourrait être mentionné dans le règlement.



Le Vice-président

Direction des Routes  
Réf : MA 2024A/2171

**Madame Corinne MALAVIELLE**  
Chef d'Unité Planification  
Direction Départementale des Territoires  
Cité Administrative  
Boulevard George Sand  
CS 60616  
36020 CHATEAUROUX Cedex

Madame,

Par courriel en date du 10 juin 2024, vous avez transmis à mes services, pour avis, le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Marche Occitane Val d'Anglin.

Après examen du dossier, vous trouverez ci-après les différentes remarques du Département :

- Règlement graphique et Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) :

Des emplacements réservés ont été positionnés à proximité du réseau routier départemental sur les communes de TILLY et LA CHÂTRE L'ANGLIN. Aucune information sur la nature de ces emplacements réservés n'est présente dans les documents. Il conviendra donc de communiquer des éléments complémentaires sur ces emplacements afin que le Département vérifie la compatibilité de ces projets avec le réseau routier départemental.

- Règlement écrit :

L'article 3.1 définit les règles relatives aux accès et voies de circulation. Il conviendrait d'intégrer dans cet article la possibilité de refuser un projet ou de demander des aménagements spécifiques si les conditions d'accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès (distances de visibilité insuffisantes, aménagement spécifique à réaliser au vu du trafic induit...). Il pourrait également être indiqué que l'avis sur les conditions d'accès au projet devra être donné par le gestionnaire de la voirie concernée.

Il conviendrait de faire référence dans le document aux règles de recul d'alignement au droit du réseau routier départemental définies par l'Assemblée Départementale qui ont été transmises à la C.D.C. MOVA par courriel le 16 février 2022. Vous trouverez, ci-joint, un extrait du Schéma Directeur Routier Départemental reprenant ces éléments.

Département de l'Indre

Hôtel du Département

Place de la Victoire et des Alliés - CS 20639 - 36020 Châteauroux cedex  
Tél : 02 54 27 34 36 - Fax : 02 54 27 60 69 - Email : contact@indre.fr - Site Internet : www.indre.fr



Vous avez également demandé que soit vérifiée la liste des servitudes concernant notre collectivité ainsi que son report graphique. Je vous informe que je n'ai pas de remarques à formuler à ce sujet.

A l'issue de la procédure, il conviendra que soit transmis à mes services un exemplaire du P.L.U.i. approuvé.

Messieurs Nicolas MOREAU - Chef de l'Unité Territoriale de LA CHÂTRE (Tél. : 02.54.62.12.20) et Gaëtan LE MAB - Chef de l'Unité Territoriale de LE BLANC (Tél. : 02.54.48.99.90) se tiennent à votre disposition pour vous apporter tous les renseignements que vous jugeriez utiles.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes hommages respectueux.

Pour le Président du Conseil départemental,  
le Vice-président délégué,

  
François DAUGERON

## AVIS N°8 - UDAP

L'avis de l'UDAP est annexé et annoté (1) ci-après. L'avis comporte des annexes à consulter dans le registre des avis PPA :

N° Re-marque	Observation	Réponse
1	RDP : Illustration à remplacer p48 (hameau de Nesmes)	Ok
2	RDP : Compléter la liste des MH p54	Ok
3	Complément à apporter concernant les enjeux «Énergies renouvelables»	Ok
4	OAP : Concernant les aménagements de placette, elles ne doivent pas être juste des espaces de stationnement et de retournement, mais des lieux d'aménité de qualité	L'enjeu de qualité des placettes constitue un axe de l'OAP cadre qui fixe que ces espaces doivent concourir à la qualité du cadre de vie des quartiers à aménager.
5	Ensemble de remarques relatives spécifiquement à certaines OAP	L'analyse des observations des PPA propres aux différents sites de projets et d'OAP est présentée en partie 4.
6	OAP thématique TVB : Compléments à apporter pour conserver certains aménagements propices à la biodiversité	L'OAP sera complétée.
7	OAP thématique énergie > capteurs solaires : La pose de panneau doit être prohibée sur les éléments protégés par le PLUi ainsi que sur les bâtiments non-protégés présentant une valeur patrimoniale	L'OAP sera complétée et une articulation avec les dispositions réglementaires devra être mesurée. Pour les éléments non-identifiées la seule notion générale de «valeur patrimoniale» semble trop large pour induire une prohibition généralisée.
8	OAP thématique énergie - Partie sur les capteurs solaires > Compléments à apporter sur les ombrières	L'OAP sera complétée.

9	OAP thématique énergie - Partie sur la réhabilitation et rénovation du bâti ancien > Compléments à apporter sur la question des enduits de façade, des menuiseries vitrées (maintien des compositions en carreaux lorsqu'il existe, utilisation déconseillée de l'aluminium pour les constructions anciennes) et sur les toitures (interdiction des tuiles à rabat).	Plusieurs points évoqués nécessitant un positionnement du COPIL. Par exemple, le fait de prohiber l'isolation thermique par l'extérieur pour le bâti ancien construit en maçonnerie traditionnelle et pour les constructions à valeur patrimoniale présentant des modénatures de façade. Dans un certain nombre de cas, les prescriptions évoquées relèvent de dispositions réglementaires, il s'agira lors du COPIL de veiller au classement des orientations dans ces deux champs. A l'occasion de ces échanges et arbitrages, il devra également être défini si le durcissement de ces règles doit être projeté pour toutes zones ou seulement sur le secteur à plus forte valeur patrimoniale.
10	Règlement écrit : Encadrement des éléments de patrimoine protégés par le PLUi (L151-19). L'encadrement des travaux apparaît trop permissif des compléments sont à apporter concernant l'encadrement des possibilités de travaux : agrandissement des ouvertures, les volets roulants, rehaussement de toiture ou encore la pose de panneaux solaires, etc.	L'article pourra être complété. Certains ajouts demandés par l'UDAP correspondent à des règles existantes pour l'ensemble du territoire (voir règles relatives à l'aspect extérieur des constructions), d'autres constituent des éléments nouveaux pour lesquels un arbitrage en COPIL sera nécessaire.
11	Règlement écrit : Interdire l'isolation thermique pour le bâti ancien d'avant 1948 et sur le bâti présentant des modénatures à maintenir en façade.	Cette règle sera proposée au COPIL.
12	Il est précisé que le nuancier de la Brenne annexé a été conçu dans les limites actuelles du PNR. Les communes plus méridionales de la MOVA peuvent présenter des matériaux aux couleurs plus soutenues.	Une règle complémentaire ou un ajustement de la règle sera proposée.
13	Règlement écrit pour les zones UA / UV / UH : Des compléments de règles sont demandés. Ex : Interdiction des peintures acryliques et vinyliques sur les enduits Interdiction des volets roulants	L'article pourra être complété. Certains ajouts demandés par l'UDAP correspondent à des règles existantes pour l'ensemble du territoire, d'autres constituent des éléments nouveaux pour lesquels un arbitrage en COPIL sera nécessaire.
14	Règlement écrit pour les clôtures en zones UA / UV / UH : limiter leur hauteur à 1.80m. Interdire les plaques ajourées synthétiques et plaques bétons doivent être interdites en limite du domaine public et en limites séparatives. Préciser qu'en limites séparatives les clôtures peuvent être dotées de brise vues en matériaux d'origine végétale (claire-voie en planche, bois, canisse, etc.).	L'article pourra être complété. Certains ajouts demandés par l'UDAP correspondent à des règles existantes pour l'ensemble du territoire, d'autres constituent des éléments nouveaux pour lesquels un arbitrage en COPIL sera nécessaire.
15	Des compléments sont proposés pour l'identification des éléments de patrimoine protégés (L151-19) : +6 éléments.	Ces compléments seront proposés au COPIL et aux communes concernées.

Châteauroux, le 18 juillet 2024

L'architecte des bâtiments de France

au

Directeur départemental des territoires

**Objet :** PLUi Marche Occitane Val d'Anglin  
Projet arrêté le 22 avril 2024

Vous m'avez sollicité pour le dossier cité en objet. Je vous informe que ce projet appelle de ma part les observations suivantes.

1. **Rapport de présentation diagnostic :**

1.3.2 Evolutions du paysage

- 1 - Remplacer l'illustration d'un bâtiment rénové dans le hameau de Nesmes p 48 : les volets roulants blancs ne s'intègrent pas au bâti ancien ;

1.4 Patrimoine bâti

1.4.2 Patrimoine reconnu

- 1 - Ajouter les monuments historiques suivants au tableau p54 :  
Chaillac : Maison forte de La Grange Missée MH inscrit ;  
Parnac : dolmen dit des Gorces ou de Montgarneau MH classé ;  
Tilly : église Notre-Dame MH inscrit.

2.5.3 Energies renouvelables

- 1 - Synthèse/Faiblesses : ajouter « impact sur le paysage » ;  
- Compléter par une étude paysagère pour localiser les secteurs à préserver de l'implantation d'éoliennes pour l'enjeu paysager.

**2. Projet d'aménagement et de développement durables :**

Pas d'observation.

**3. Orientations d'aménagement et de programmation :**

**4** Aménagement des placettes : attention que les aménagements ne deviennent pas des espaces pour les manœuvres du camion poubelles ou du stationnement mais pour être des espaces d'aménité de qualité.

**5** Bonneuil : maintenir l'alignement par un front végétal de type haie + verger ;  
Chaillac : OAP 2 : accompagner l'entrée du lotissement, maintenir un front végétal sur la rue Léon Paul Fargue ;

**5** Lignac : la frange paysagère bordant la route départementale doit être plantée d'arbres de hautes tiges en alignement ou en bosquet afin d'intégrer les futures constructions et les fonds de jardins ;

**5** Roussines : OAP résidence seniors : maintenir les arbres de hautes tiges ;  
Saint-Benoit du Sault : OAP 1 : poursuivre le modèle de maisons individuelles accolées en bande des Fonts Braux pour effectuer la jonction avec le tissu ancien du bourg. La morphologie autour d'une placette de retournement est ici à proscrire ;

**5** Saint-Gilles : OAP : privilégier un bouclage de la voirie sortant sur la rue plutôt qu'un principe de placettes sans issue.

**3.2 OAP Thématiques****Partie 1 - 2.3 Biodiversité dans le bâti**

**6** Lorsqu'il n'y a pas de nuisance pour le bâti, il est envisageable de conserver certains aménagements dans le cadre des travaux d'entretien (trous de boulains, passages sous la couverture des greniers, etc) ou d'intégrer certains aménagements réduits qui ne portent pas atteinte à l'architecture. Les dispositifs incongrus appliqués en façade ou toiture sont déconseillés.

**Partie 2 - 2.1 Capteurs solaires**

**7** La pose de panneaux est prohibée sur les éléments de patrimoine protégés au PLUi ainsi que sur les bâtiments non protégés mais présentant une valeur patrimoniale.

**8** La typologie des ombrières (forme, matériaux) et leur accompagnement paysager doivent s'adapter au caractère des lieux, en particulier en secteur rural.

**Partie 3 — Réhabilitation et rénovation du bâti ancien**

**9** Pour les façades, il convient de maintenir les teintes locales des enduits traditionnels à nuancer en fonction des typologies, mais également pour les aspects de finition : brossé pour le bâti ancien, projeté et coloré sur certaines constructions du début du XXème siècle, gratté ou taloché sur les constructions neuves. L'isolation thermique par l'extérieur est prohibée pour le bâti ancien construit en maçonnerie traditionnelle et pour les constructions à valeur patrimoniale ou présentant des modénatures.

**9** Pour les menuiseries vitrées, il convient de maintenir la composition en carreaux séparés par des petits bois saillants. On peut préciser que, comme le PVC, l'aluminium appauvrit les menuiseries en présentant des profils plats et doit être réservé aux constructions neuves.

**9** Pour les couvertures, il convient de corriger la rédaction pour les tuiles en supprimant la couleur grise réservée aux ardoises, et de respecter les dispositions traditionnelles en particulier l'interdiction des tuiles à rabat sur le bâti ancien.

**4. Règlement :****4.1 Règlement écrit****Prescriptions graphiques et règles associées**

**10** L'article concernant les éléments de patrimoine protégés au titre du PLUi est trop permissif et doit être corrigé. Les travaux d'entretien, de restauration ou de réhabilitation doivent conserver ou rétablir le cas échéant les qualités architecturales qui justifient la protection de l'élément de patrimoine dans le respect des matériaux et des dispositions techniques traditionnelles employés. Ainsi l'agrandissement des ouvertures, les volets roulants, le rehaussement de toiture et la pose de panneaux solaires sont interdits, ainsi que toute intervention susceptible d'altérer l'intérêt de cet élément de patrimoine.

**Règles communes à toutes les zones**

**11** L'isolation thermique par l'extérieur est proscrite sur le bâti ancien (avant 1948) et sur le bâti présentant des modénatures à maintenir en façade.

Les systèmes de production d'énergie ou de production d'eau chaude, ainsi que tout autre équipement technique de type pompe à chaleur et climatiseur, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

**2.3.1 Qualité architecturale**

**12** Les bourgs, les villages et les hameaux sont constitués de bâti ancien qui exige des règles permettant le maintien des qualités architecturales qui font l'identité du territoire de la MOVA, tandis que les extensions récentes constituées d'habitat pavillonnaire standardisé ou de bâtiments industriels requièrent des règles simples permettant leur intégration paysagère.

Il convient de noter que le nuancier de la Brenne ajouté en annexe a été conçu dans les limites actuelles du Parc : sans les communes les plus méridionales de la MOVA qui présentent des matériaux de construction aux couleurs plus soutenues.

**Zones UA, UV et UH :**

**13** Le choix des teintes et l'aspect de finition des enduits est fonction de la typologie et de l'époque de construction : plus soutenue et ocré et granuleux sur le bâti historique et le bâti rural, plus beige sable et fin sur les maisons de bourg, plus claire sur les maisons de maîtres du XIXème siècle, etc.

**13** Les enduits sont exécutés au nu ou en retrait des encadrements (en pierres ou en briques) et des chaînes d'angle. Les baguettes d'angle sont proscrites sur le bâti ancien.

**13** Les peintures acryliques et vinyliques sont proscrites sur les enduits, au profit de badigeon à la chaux naturelle par exemple.

**13** Les volets roulants sont interdits sur le bâti ancien, au profit de la motorisation des volets battants existants par exemple.

- 14 La hauteur des clôtures ne doit dépasser pas 1,80m.
- 14 En limite séparative, les clôtures peuvent être dotées de "brise-vues en matériaux d'origine végétale (claire-voie en planches de bois, canisses, ...)
- 14 Les plaques ajourées synthétiques et les plaques en béton sont proscrites en limites du domaine public et en limite séparative.

#### 4.2 Règlement graphique

- 15 Annexe : il est préférable de ne faire apparaître que les éléments de patrimoine protégés au titre du PLUi (article L.151-19 du code de l'urbanisme), sans confusion avec les immeubles protégés au titre des monuments historiques.

Des propositions ont été listées dans le porter à connaissance de l'UDAP en date du 10 janvier 2020.

Peuvent s'y ajouter les éléments suivants :

- 15 Beaulieu : le presbytère accolé à l'église, le tronçon de voie romaine ;
- Bélâbre : les vestiges de l'ancien château et ses anciennes écuries ;
- Bonneuil : la maison et la grange à porteau au Sud de l'église ;
- Chaillac : le chevalement de l'ancienne mine ; Dûnet : les vestiges de la tour à Vouhet ;
- Lignac : la serre de l'ancien potager à Château Guillaume ; Parnac : le manoir du bourg et l'ancien presbytère ; Prissac : la maison à tour d'escalier rue Roland Meignein ;
- Tilly : la grange et les constructions en terre crue rue de Saint-Sulpice et au Peu (supprimer les éléments concernant Saint-Benoît-du-Sault).

En conclusion, j'émet un avis favorable au projet de PLUi sous réserve de la prise en compte des observations précédentes.

L'architecte des bâtiments de France



Gerhard SCHELLER

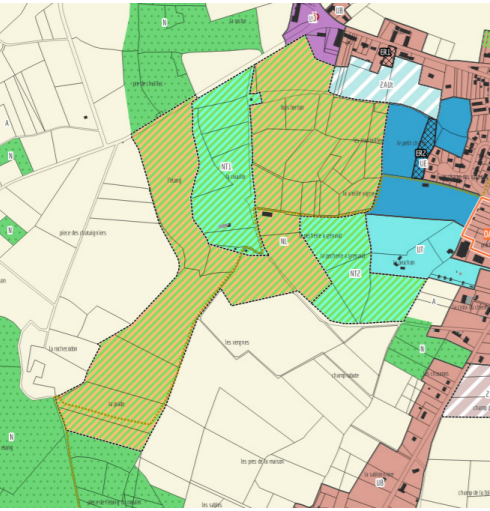
## AVIS N°9 - AUTRES AVIS DES SERVICES SOLLICITÉS PAR L'ÉTAT

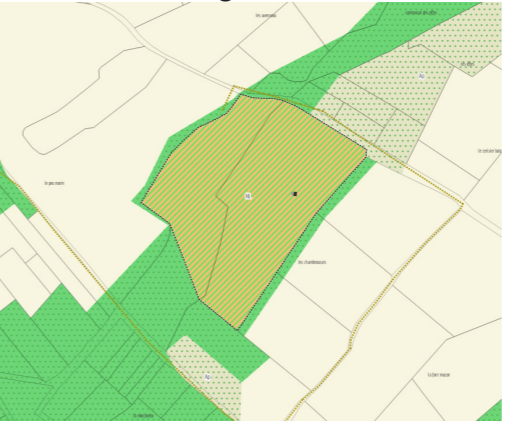
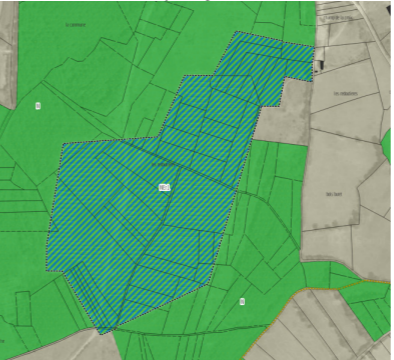

N° Re-marque	Observation	Réponse
<b>Service national ingénierie aéroportuaire</b>		
1	Pas de remarque dans l'avis	RAS
<b>Etat-Major de zone de défense</b>		
1	Pas de remarque dans l'avis	RAS
<b>ENEDIS</b>		
1	Liste d'éléments généraux à prendre en compte relatifs au règlement écrit (occupations et utilisations des sols interdites, implantations, etc).	Une relecture générale des éléments sera effectuée afin d'assurer que les encadrements répondent aux attentes formulées.
<b>GRTgaz</b>		
1	Liste d'éléments généraux à prendre dans chaque pièce du PLUi pour un bon traitement du passage des ouvrages GRTgaz.	Une relecture générale des éléments sera effectuée afin d'assurer que les encadrements répondent aux attentes formulées.



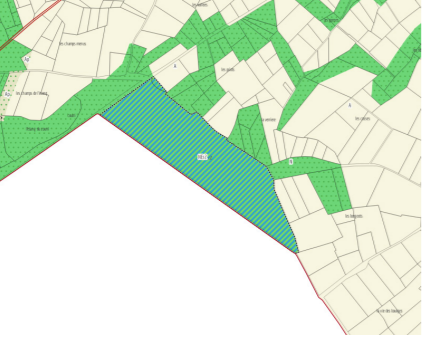


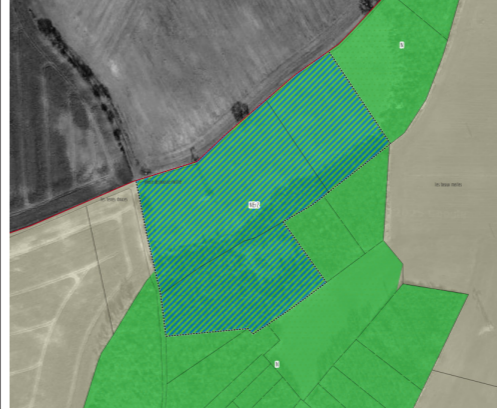

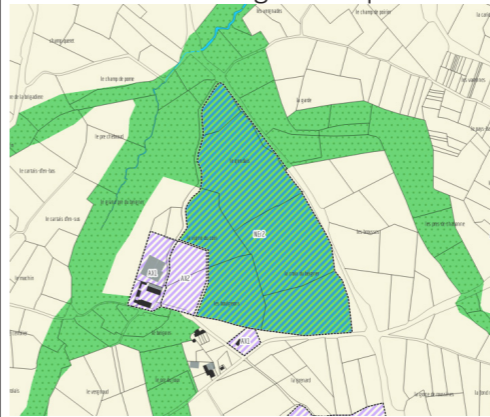
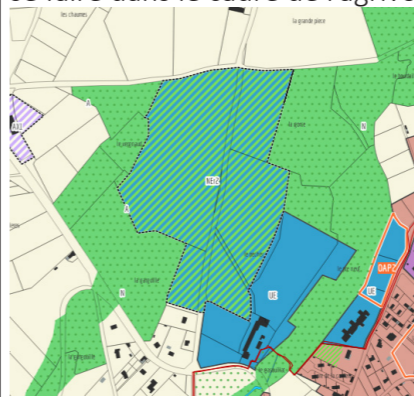
# CDPENAF

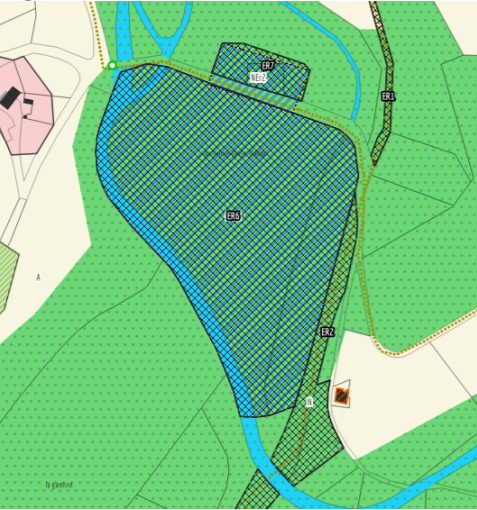

Commission Départementale  
de Protection des Espaces  
Naturels, Agricoles et  
Forestiers

N° Re-marque	Observation	Réponse
1	Avis favorable sur le projet de règlement écrit concernant les capacités d'extensions et d'annexes des habitations existantes en zone A et N	RAS
<b>STECAL ayant fait l'objet d'observations (hors ENR)</b>		
2	La Chatre l'Anglin : STECAL AE extension de la déchetterie. Il est soulevé une interrogation concernant d'aménagement compte tenu de la topographie du terrain. > Avis favorable	RAS
3	Chaillac : NI concernant la base de loisirs du lac de Rohegaudon Il est soulevé l'importance de la surface demandée pour réaliser des projets d'extension non-connus et non-confirmés du site existant.  > Avis favorable sous réserve de limiter raisonnablement la surface nécessaire aux besoins des aménagements	Effectivement, la mise en place d'une zone NI, sur certaines parcelles ne relèvent pas de la volonté d'assurer la réalisation de projets spécifiques mais de limiter l'émergence de nouvelles constructions agricoles susceptibles d'induire un impact paysager et fonctionnel sur ce site prioritaire pour le développement touristique.  Une redéfinition des encadrements (par exemple avec la mise en place de zone Ap) sera à retravailler avec le COPIL

4	La Chatre l'Anglin : STECAL NL concernant la base de loisirs (étangs, jeux, petits équipements); Il est précisé de la présence d'une tourbière sur le site, à protéger dans le cadre de l'aménagement futur.  > Avis favorable sous réserve d'apporter une attention particulière à l'aménagement de ce site en raison de la tourbière à protéger	La protection de la tourbière sera à assurer par la mobilisation des prescriptions réglementaires. La préservation au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme sera proposée au COPIL.
17	Pour l'ensemble des autres secteurs sans remarques : Avis favorable	RAS
<b>STECAL des énergies renouvelables</b>		
5	Chaillac NER1 il est soulevé la question de la cohérence du périmètre défini avec l'emprise existante du projet  > Avis favorable sous réserve que la délimitation corresponde à l'emprise existante	RAS La délimitation de la zone est cohérente avec l'implantation existante : 
6	Parnac NER1 Il est signalé qu'un recours est en cours sur ce projet > Avis favorable	RAS
7	Pas d'observation sur les autres zones (NER1) > Avis favorable	RAS

8	<p>Beaulieu (x3 NEr2) concernant les éoliennes. Il est soulevé que ces équipements étant autorisés en zone A et N pas de nécessité de Ner</p>  <p>&gt; Avis défavorable car pas de nécessité de délimitation de secteurs</p>	<p>Les NEr avaient été établies sur la base d'un affichage des projets en cours et vis-à-vis des demandes récurrentes des porteurs de projets éoliennes qui demandent des classements spécifiques dans le cadre des compléments de rémunération de l'électricité produite par les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent. Ces secteurs seront supprimés.</p>
9	<p>Chaillac (NEr2) Le site va au-delà du site initial de Barythine et empiète sur des réservoirs de biodiversité</p> <p>&gt; Avis favorable sous réserve que la délimitation corresponde à l'emprise du site de Barityne</p>	<p>La collectivité sera réinterrogée afin de veiller à faire coïncider les emprises projetées aux réalités des emprises «artificialisées» du site.</p> <p>A minima il serait opportun de préserver le cours d'eau et ses abords immédiats par la continuité des corridors écologiques protégés L151-23 (figuré de points verts ci-après) :</p> 
10	<p>La Chatre l'Anglin (NEr2) il est signalé que le secteur est de propriété communale, il est qualifié de site emblématique à forts enjeux de biodiversité (ZNIEFF1, Natura 2000) s'inscrivant dans une logique de préservation en cohérence avec le secteur contigu voisin situé en Creuse (protégé)</p>  <p>&gt; Avis défavorable</p>	<p>La zone NEr2 sera supprimée. En cas, celui-ci devra relever du régime de l'agrivoltaïque</p>

11	<p>Mauvière (NEr2) Ancien site industriel dont il convient de vérifier le non-débordement</p>  <p>&gt; Avis favorable sous réserve que la délimitation corresponde à l'emprise du site déjà artificialisé</p>	<p>La collectivité sera réinterrogée afin de valider que les emprises projetées correspondent aux réalités des emprises «artificialisées» du site. Probablement qu'à minima la partie boisée au sud du site pourrait être protégée.</p> 
12	<p>Roussines (NEr2) secteur de terre agricole et de ce fait le photovoltaïque devra se faire dans le cadre de l'agrivoltaïque</p>  <p>&gt; Avis défavorable</p>	<p>La zone NEr2 sera supprimée. En cas, celui-ci devra relever du régime de l'agrivoltaïque</p>
13	<p>Roussines (NEr2) secteur qui appartient à la base à la ville de Bondy- secteur de terre agricole et de ce fait le photovoltaïque devra se faire dans le cadre de l'agrivoltaïque</p>  <p>&gt; Avis défavorable</p>	<p>La zone NEr2 sera supprimée. En cas, celui-ci devra relever du régime de l'agrivoltaïque</p>

14	<p>Saint-Gilles (NEr2) il est indiqué qu'il est évoqué par la commune un projet d'hydro-électricité. il est jugé le projet irréaliste au regard de la réglementation et de la loi sur l'eau en vigueur.</p>  <p>&gt; Avis défavorable</p>	<p>La zone NEr2 sera supprimée / Les ER liés également</p>
15	<p>Saint-Hilaire-sur-Benaize (NEr2) secteur de terre agricole et de ce fait le photovoltaïque devra se faire dans le cadre de l'agrivoltaïque</p>  <p>&gt; Avis défavorable</p>	<p>La zone NEr2 sera supprimée. En cas, celui-ci devra relever du régime de l'agrivoltaïque</p>
16	<p>Les autres secteurs (NEr2) n'ayant pas fait l'objet d'observation : Avis favorable</p>	<p>RAS</p>

**AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION  
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE L'INDRE**

**Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
de la communauté de communes Marche Occitane Val d'Anglin  
(PLUI MOVA)**

- Projet arrêté du PLUI MOVA (autosaisine) -  
- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) -  
- Dispositions du projet de règlement permettant les constructions annexes et extensions aux habitations existantes en zones agricoles et naturelles -

\*\*\*\*\*

Aux termes de la présentation du projet, du débat et de l'avis pris lors de la commission en date du 22 septembre 2024 sous la présidence de Madame Emilie MICHEL, Cheffe Adjointe du Service d'Appui aux Territoires Ruraux (SATR) de la Direction Départementale des Territoires de l'Indre,

Après avoir entendu Madame Frisch, vice-présidente de la communauté de communes présenter le contexte dans lequel s'est effectuée la procédure d'élaboration du PLUI et le projet politique du territoire,

Considérant le déroulé de la note de présentation mené par le bureau d'études en charge de l'élaboration du PLUI, au cours duquel les principaux échanges avec les membres de la commission ont porté sur les points suivants :

- au titre de l'autosaisine par la commission sur le PLUI arrêté :

- la présentation du territoire et des enjeux
- les axes et les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) -[ développement économique, préservation activité agricole, réaffirmation du tourisme, politique du logement et de l'habitat, modération de la consommation d'espaces, lutte contre la vacance, maintien du cadre de vie, préservation des paysages, des milieux naturels et des corridors écologiques, accompagnement de la transition énergétique ]-
- le bilan foncier et la consommation d'enaf



- au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, sur les projets de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) pour lesquels les membres de la commission souhaitent des compléments d'informations :

- la note de présentation reçue par les membres de la commission dans lequel figure la présentation des stecals n'est pas exhaustive et ne permet pas d'analyser leur justification, notamment pour les secteurs EnR et ceux existants

- au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, suite à la demande aux membres de la commission de se prononcer sur les dispositions du projet de règlement permettant les constructions d'annexes et d'extensions aux habitations existantes en zones agricoles et naturelles pour lesquels les membres de la commission souhaitent des compléments d'informations :

- la note de présentation reçue par les membres de la commission dans lequel figure la présentation des surfaces d'extension et d'annexes manque de clarté dans les prescriptions réglementaires

**Au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :**

La commission, devant le manque d'informations et de précisions sur la délimitation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) a décidé :

1 - de surseoir son avis dans l'attente de compléments d'éléments et d'une nouvelle présentation à une prochaine commission de CDPENAF prévisible le 24 octobre 2024.

- d'émettre un avis favorable sur les dispositions du projet de règlement permettant les constructions d'annexes et d'extensions aux habitations existantes en zones agricoles et naturelles sous réserve de clarification de l'objectif 6, de la note de présentation, qui présente une incohérence entre la surface et le pourcentage de la taille des extensions,

La Cheffe adjointe du Service d'Appui  
Aux Territoires Ruraux  
Emilie MICHEL

Conformément à l'article L.112-1-1 alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

**AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION  
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE L'INDRE**

**Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
de la communauté de communes Marche Occitane Val d'Anglin  
(PLUI MOVA)**

**- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) -**

\*\*\*\*\*

Aux termes de la présentation du projet, du débat et de l'avis pris lors de la commission en date du 24 octobre 2024 sous la présidence de Madame Emilie MICHEL, Cheffe Adjointe du Service d'Appui aux Territoires Ruraux (SATR) de la Direction Départementale des Territoires de l'Indre,

Après avoir entendu Madame Frisch, vice-présidente de la communauté de communes rappeler le contexte dans lequel s'est effectuée la création des STECALs,

Considérant le déroulé du support de présentation, au cours duquel les principaux échanges avec les membres de la commission ont porté au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, sur les projets de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) :

♦ tout d'abord, il est proposé à la commission d'aborder les différents types de stecals en dehors de ceux liés aux énergies renouvelables (Nenr1 et Nenr2), pour lequel la commission a des observations ; cela concerne ~~sur~~ 3 stecals :

- 2 → à la Châtre l'Anglin, stecal Ae (équipement public) pour prise en compte des besoins d'extension déchetterie :  
- il est soulevé une interrogation quand au possibilité d'aménagement en rapport à la topographie du terrain
- 3 → à Chaillac, stecal NI (loisirs), pour prise en compte des besoins de développement de l'ensemble touristique et paysager du Lac de la Rochegaudon :  
- il est soulevé, l'importance de la surface demandée pour réaliser des projets d'extension non connus et non confirmés du site existant,
- 4 → à la Châtre l'Anglin, stecal NI (loisirs), pour prise en compte des besoins d'aménagement de la base de loisirs (étangs, jeux, petits équipements) :  
- il est signalé de la présence d'une tourbière sur le site, à protéger dans le cadre d'aménagements futurs,

◆ enfin, sont abordés l'ensemble des stecals énergies renouvelables dont certains soulèvent des interrogations :

concernant les secteurs existants Nenr 1 :

- 5 → à Chaillac, (page 23), pour prise en compte du site ENR existant  
- il est soulevé la question de la cohérence de l'emprise existante du photovoltaïque au sol avec le périmètre délimité du secteur défini,
- 6 → à Parnac, (page 25), pour prise en compte du site ENR existant;  
- il est signalé qu'un recours est en cours sur le projet
- 7 → les autres secteurs, (pages 24, 26, 27)  
- pas d'observation

concernant les secteurs existants Nenr 2 :

- 8 → à Beaulieu, (page 28-29-30) 3 secteurs, pour permettre la réalisation d'une installation de production d'énergie renouvelable.  
- il est proposé qu'une installation concernant des éoliennes ne nécessite pas la création de stecal, ce type de projet relevant de l'intérêt public et ou collectif est autorisé en zone agricole ou naturelle,
- 9 → à Chaillac, (page 32), pour permettre la réalisation d'un site énergie renouvelable (photovoltaïque au sol)  
- il est signalé que le secteur défini va au-delà du périmètre de l'ancien site de la barythine, et empiète sur des réservoirs de biodiversité
- 10 → à la Châtre l'Anglin, (page 34), pour permettre la réalisation d'un site énergie renouvelable (photovoltaïque au sol)  
- il est signalé que ce secteur qui est une propriété communale, d'une surface importante, est qualifié de site emblématique à forts enjeux de biodiversité – ZNIEFF type1, Natura 2000 – s'inscrivant dans la logique de préservation de ce secteur en cohérence avec le secteur contigu limitrophe situé en Creuse lui même protégé.
- 11 → à Mauvières, (page 35), pour permettre la réalisation d'un site énergie renouvelable (photovoltaïque au sol)  
- il est précisé que ce secteur est ancien site industriel et qu'il convient de vérifier que le projet se situe bien uniquement sur le primètre de ce site sans débordement.
- 12 → à Roussines, (page 36) pour permettre la réalisation d'un site énergie renouvelable (photovoltaïque au sol)  
- il est précisé que ce secteur est situé sur des terres agricoles et en conséquence si un projet doit se développer il ne peut être que dans le cadre d'un projet agrivoltaïque qui ne nécessite pas de stecal
- 13 → à Roussines, (page 37), pour permettre la réalisation d'un site énergie renouvelable (photovoltaïque au sol)  
- il est précisé que ce secteur, qui appartient à la base de la ville de Bondy, est situé sur des terres à vocation agricole, et en conséquence si un projet doit se développer il ne peut être que dans le cadre d'un projet agrivoltaïque qui ne nécessite pas de stecal

- 14 → à Saint Gilles, (page 39) pour permettre la réalisation d'un site énergie renouvelable (hydro-électricité)  
- il est jugé ce projet irréaliste au regard de la réglementation et de loi sur l'eau en vigueur
- 15 → à Saint Hilaire sur Benaize,(page 41), pour permettre la réalisation d'un site énergie renouvelable (photovoltaïque au sol)  
- il est précisé que ce secteur est situé sur des terres agricoles et en conséquence si un projet doit se développer il ne peut être que dans le cadre d'un projet agrivoltaïque qui ne nécessite pas de stecal
- 16 → les autres secteurs, (pages 31, 33, 38, 40)  
- pas d'observation

**Au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers la commission a décidé :**

◆ pour les différents types de stecals en dehors de ceux liés aux énergies renouvelables (Nenr1 et Nenr2).

- 17 → pour lequel il n'y pas d'observation, de procéder à un vote global et a rendu un avis favorable à l'unanimité des voix  
→ pour lequel il y a des observations de procéder à un vote sur chaque stecal et a rendu :
  - 2 - un avis favorable à l'unanimité des voix sur le stecal Ae (équipement public) à la Châtre l'Anglin, pour prise en compte des besoins d'extension déchetterie
  - 3 - un avis favorable à l'unanimité des voix sur le stecal NI (loisirs), pour prise en compte des besoins de développement de l'ensemble touristique et paysager du Lac de la Rochegaudon sous réserve de limiter raisonnablement la surface nécessaire aux besoins réels des aménagements futurs
  - 4 - un avis favorable à l'unanimité des voix sur le stecal NI (loisirs) à la Châtre l'Anglin, pour prise en compte des besoins d'aménagement de la base de loisirs (étangs, jeux, petits équipements) sous réserve d'apporter une attention particulière à l'aménagement de ce site en raison de la présence d'une tourbière à protéger
- ◆ pour stecals énergies renouvelables (Nenr1 et Nenr2).
- 7 16 → pour lequel il n'y pas d'observation (Nenr1 et Nenr2), (pages 24, 26, 27, 31, 33, 38, 40) à un vote global et a rendu un avis favorable à l'unanimité des voix  
→ pour lequel il y a des observations (Nenr1 et Nenr2), procéder à un vote spécifique et a rendu :  
Nenr1
  - 5 - un avis favorable à l'unanimité des voix à Chaillac, (page 23), pour prise en compte du site ENR existant sous réserve que le secteur corresponde à l'emprise existante
  - 6 - un avis favorable à l'unanimité des voix à Parnac, (page 25), pour prise en compte du site ENR existant,

## Nenr2

- 8 - un avis défavorable à l'unanimité des voix à Beaulieu, (page 28-29-30) 3 secteurs, pas besoin de stecal
- 9 - un avis favorable à l'unanimité des voix à Chaillac, (page 32), ancien site barythine, sous réserve de respecter l'emprise de ce site
- 10 - un avis défavorable à l'unanimité des voix à la Châtre l'Anglin, (page 34) – secteur naturel à protéger
- 11 - un avis favorable à l'unanimité des voix à Mauvières, (page 35), ancien site industriel sous réserve de respecter l'emprise de ce site
- 12 - un avis défavorable à l'unanimité des voix à Roussines, (page 36) - pas besoin de stecal
- 13 - un avis défavorable à l'unanimité des voix à Roussines, (page 37) - pas besoin de stecal
- 14 - un avis défavorable à l'unanimité des voix à Saint Gilles, (page 39) pour un projet hydro-électricité – projet irréaliste au regard de la réglementation
- 15 - un avis défavorable à l'unanimité des voix à Saint Hilaire sur Benaize, (page 41) - pas besoin de stecal

La Chèvre adjointe du Service d'Appui  
Aux Territoires Ruraux  
Emilie MICHEL

3

# Réponses aux avis des communes

Conformément à l'article L.112-11 alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

# AVIS N°11 ET 12 - AVIS DES COMMUNES

Nombre de conseillers  
En exercice : 10  
Présents : 09  
Votants : 09

DEPARTEMENT DE L'INDRE  
Commune de LIGNAC

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

N° 2024-09-05

N° Re-marque	Observation	Réponse
Commune de Lignac		
1	Avis Favorable	RAS
Commune de Dunet		
1	Avis Défavorable	<p>L'avis défavorable de la commune de Dunet concernent «tous les documents» dans le dossier arrêté du PLUi sans préciser les points nécessitant des ajustements pour répondre aux attentes du Conseil municipal.</p> <p>Un travail complémentaire avec la commune de Dunet avant approbation, lors d'un COPIL.</p> <p>La commune est invitée à compléter son avis lors de l'enquête publique pour flécher les points méritant selon elle un travail complémentaire du COPIL.</p> <p>Au titre de l'article L153-15 du code de l'urbanisme : « Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés. »</p> <p>Si l'avis de Dunet rend difficilement appréciable si le motif de son avis est relatif aux dispositions réglementaires ou les OAP qui la concerne directement, il est néanmoins conseillé d'opérer une nouvelle délibération d'arrêt pour sécuriser la démarche.</p> <p>&gt; La nouvelle délibération d'arrêt du Conseil communautaire a été réalisée sans modification du dossier d'arrêt avant enquête publique. Une nouvelle consultation des PPA n'est pas apparue nécessaire de fait.</p>

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-quatre septembre, à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de LIGNAC dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Madame Michèle BALLEET, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 10

Date de convocation du Conseil Municipal : 16 septembre 2024

Présents : Mesdames BALLEET Michèle, BERGER Nathalie, LEFEBURE Anne, LE MERCIER Valérie, CHAMFLY Véronique ; Messieurs BERTHON Pascal, LAMBERT Serge, PIPEREAU Gilbert, PUYDUPIN Stéphane.

Absent excusé : Monsieur CEALIS Emmanuel.

Secrétaire de séance : Madame Nathalie BERGER.

## Objet : Avis sur le PLUI CDC MOVA.

La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet du plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Marche Occitane- Val d'Anglin, arrêté par décision du Conseil Communautaire en date du 22 avril 2024. Cette délibération fait suite au bilan de la concertation avec la population qui a eu lieu préalablement. Un PLUI permet de poser les premières grandes orientations stratégiques de la Communauté de Communes en matière de développement économique, d'habitat, de mobilité, et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI.

Le projet d'arrêt du PLUI a été envoyé dans son intégralité aux communes, en application des dispositions de l'article R.153-16 du Code de l'Urbanisme.

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de la date de réception du courrier recommandé. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de donner son avis sur le Projet de PLUI, arrêté par la Communauté de Communes Marche Occitane-Val d'Anglin.

1 CONSIDERANT tous les documents transmis à toutes les Communes et après les avoir étudiés, le Conseil Municipal émet un avis **FAVORABLE** au projet de PLUI sur l'ensemble du territoire de la CDC Marche Occitane- Val d'Anglin.

Pour : 9 voix

Contre : 0

Abstention : 0

La Secrétaire,  
Nathalie BERGER



Le Maire,  
Michèle BALLEET



Le Maire certifie que cet acte,  
transmis en Sous-Préfecture le : 03/10/2024  
Et publié le : 03/10/2024  
Présente le caractère exécutoire



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMUNE DE DUNET**

Séance du 09 octobre 2024

**NOMBRE DE MEMBRES :**

EN EXERCICE : 11  
PRESENTS : 07  
VOTANTS : 08

L'an deux mille vingt-quatre, le neuf octobre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune de DUNET, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Nathalie LAURENCIER, Maire.

Date de convocation : 02 octobre 2024.

**Présents :** Mesdames BOIS Isabelle, CHARRET Chantal, HUBERT Catherine, LAURENCIER Nathalie ;  
Messieurs CHAMBLANT Christophe, NOGRETTE Jean-Claude, PINAUD Jean-François.

**Absents excusés :** Monsieur FRADET Jean-Louis, Madame MARCHADIER Elodie (pouvoir à Mme BOIS Isabelle)

**Absents :** Madame MARESCAUX Patricia ; Monsieur ANGENEAU Fabien.

Secrétaire de séance : Madame HUBERT Catherine.

**Objet : Avis sur le PLUI CDC MOVA.**

La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet du plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Marche Occitane- Val d'Anglin, arrêté par décision du Conseil Communautaire en date du 22 avril 2024. Cette délibération fait suite au bilan de la concertation avec la population qui a eu lieu préalablement. Un PLUI permet de poser les premières grandes orientations stratégiques de la Communauté de Communes en matière de développement économique, d'habitat, de mobilité, et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols et en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI.

Le projet d'arrêt du PLUI a été envoyé dans son intégralité aux communes, en application des dispositions de l'article R.153-16 du Code de l'Urbanisme.

L'avis des communes sur le projet de plan arrêté est rendu dans un délai de trois mois à compter de la date de réception du courrier recommandé. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de donner son avis sur le Projet de PLUI, arrêté par la Communauté de Communes Marche Occitane-Val d'Anglin.

CONSIDERANT tous les documents transmis à toutes les Communes et après les avoir étudiés, le Conseil Municipal émet un avis **DEFAVORABLE** au projet de PLUI, sur l'ensemble du territoire de la CDC Marche Occitane- Val d'Anglin

VOTE : 0 POUR 8 CONTRE 0 ABSTENTION

La Secrétaire de séance,  
HUBERT Catherine

La Maire,  
LAURENCIER Nathalie



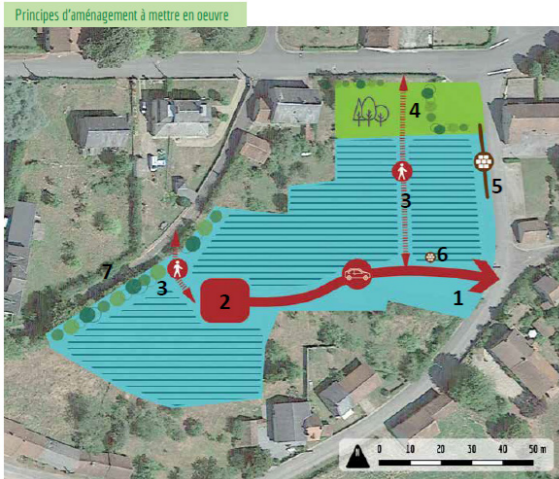
exécutoire compte tenu  
la réception en sous-préfecture le : 15/10/2024  
la publication le : 15/10/2024



Avis portant sur les  
secteurs d'OAP

# Commune de BEAULIEU

## OAP1 | Cœur de bourg



### Services de l'État :

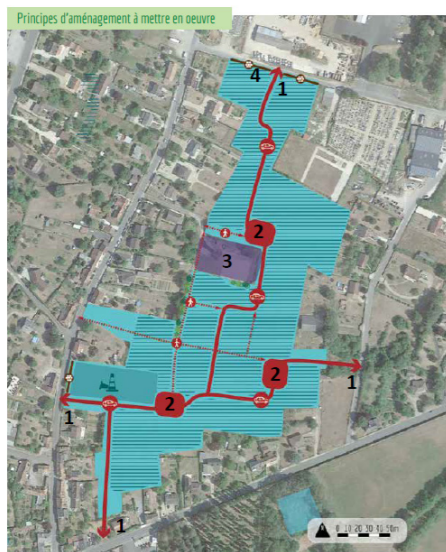
- Densité à réévaluer à la hausse
- Rappel de la proximité avec la ZNIEFF Prairie humide de Beaulieu et la Natura 200 Vallée de l'Anglin et ses affluents.

### PNR :

- Phrase non terminée dans le dernier paragraphe (gestion des eaux pluviales)
- Lors de la réalisation du projet, une vigilance importante sera à avoir sur les lisières zone habitée/zone cultivée, notamment sur la création de filtres visuels si besoin (plantation de haies...)

# Commune de BELÂBRE

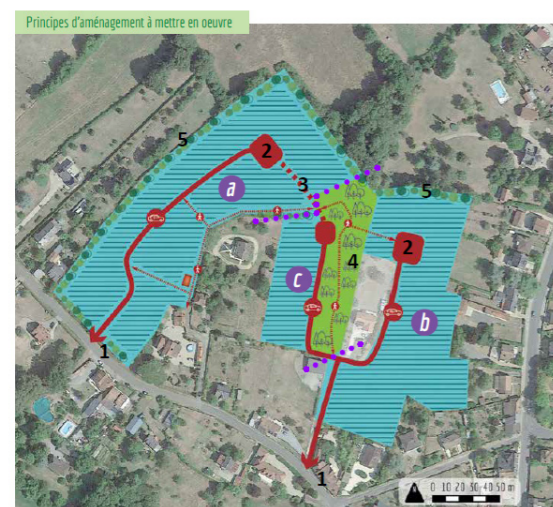
## OAP1 | Cœur d'îlot Anatole France



### Services de l'État :

- Densité à réévaluer à la hausse
- Rappel site situé en zone RAMSAR. L'analyse de cette spécificité zone humide doit être analysée même si le site est déjà en grande partie urbanisé.
- Signalement d'une erreur dans l'OAP : le site n'est pas en UB mais 1AUH/2AU

## OAP2 | Extension Anatole Ferrant



### Services de l'Etat :

- Densité à réévaluer à la hausse
- Rappel site situé en zone RAMSAR et Natura 2000 Vallée de l'Anglin et ses affluents. Le site comporte des prairies agricoles potentiellement riches en biodiversité (présence d'un gîte à chiroptère d'importance nationale sur la commune).

### PNR :

- Du fait de la configuration de l'OAP vis-à-vis de l'enveloppe urbaine existante, le phasage le plus adapté à appliquer (en l'absence de contraintes) serait plutôt b, c et a et non a, b et c.

# Commune de BONNEUIL

## OAP1 - Secteur de la Route de la Marche



### Services de l'État :

- Densité à réévaluer à la hausse

### UDAP :

- Maintenir l'alignement par un front végétal de type haie + verger

# Commune de CHAILLAC

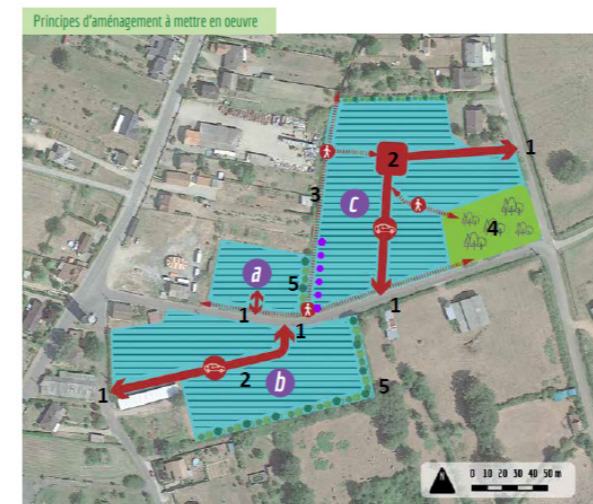
## OAP1 - Les Vieux Chênes



### Services de l'État :

- Densité à réévaluer à la hausse
- Site potentiellement humide, effectuer des sondages et séquence ERC en conséquence. Présence potentielle de pique-prune, coléoptère à statut défavorable mauvais.

## OAP2 - Le Chassidoux



### Services de l'État :

- Densité à réévaluer à la hausse
- Site potentiellement humide, effectuer des sondages et séquence ERC en conséquence. Présence potentielle de pique-prune, coléoptère à statut défavorable mauvais.

### Remarque commune de Chaillac :

- La commune de Chaillac à effectuer la demande que la phase A du secteur d'aménagement, devienne un site dédié à l'implantation d'une entreprise et non de l'habitat.
- Cette remarque fera l'objet de demandes en enquête publique afin d'exprimer l'objectif du projet.

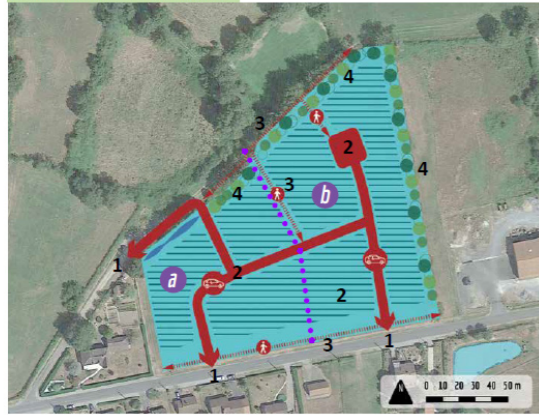
### UDAP :

- Accompagner l'entrée du lotissement, maintenir un front végétal sur la rue Léon Paul Fargue

# Commune de LIGNAC

## OAP1 - Avenue de la Liberté

Principes d'aménagement à mettre en oeuvre



### Services de l'Etat :

- Densité à réévaluer à la hausse
- Rappel zone potentiellement humide, faire sondages
- Signalement d'une erreur dans l'OAP : erreur sur le nombre de logements

### PNR :

- Du fait de sa position le long d'un axe routier important et à l'entrée du bourg, cette OAP va participer à conforter l'extension linéaire du village, en ne consolidant pas l'enveloppe urbaine du village actuelle. Le phasage tel qu'il est défini ici est en revanche adapté.
- Comme évoqué dans l'OAP, il sera nécessaire de prendre en compte l'enjeu de qualité paysagère de cette entrée de village (qualité architecturale des constructions, traitement des lisières entre les zones habitées, la route et les zones agricoles alentours). Egalement, la facilité des déplacements piétons et mobilités douces autour de cette extension sera à intégrer afin de permettre aux habitants de se déplacer en sécurité sur la route départementale et vers le bourg.

### UDAP :

- La frange paysagère bordant la route départementale doit être plantée d'arbres de hautes tiges en alignement ou en bosquet afin d'intégrer les futures constructions et les fonds de jardins.

# Commune de MAUVIÈRES

## OAP1 - Centre Bourg

Principes d'aménagement à mettre en oeuvre



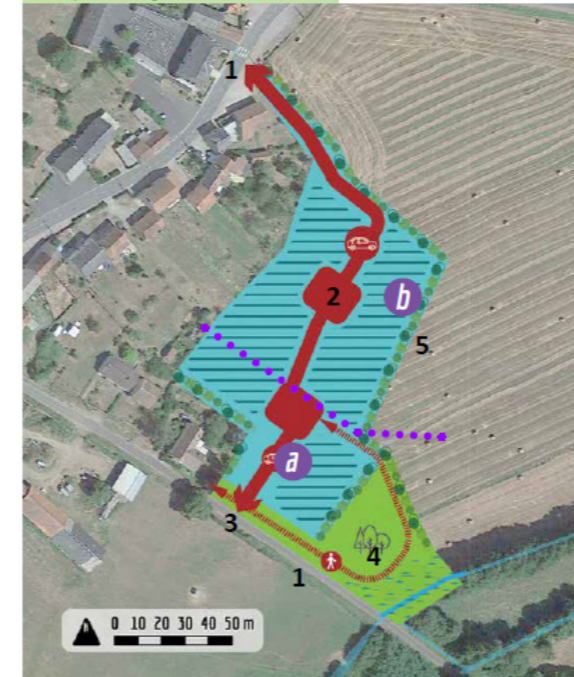
### Services de l'Etat :

- Densité à réévaluer à la hausse
- La description ne comporte pas assez de précision pour comprendre le projet d'aménagement ni son impact potentiel
- Signalement d'une incohérence dans l'OAP : il est évoqué des vignes supprimés, et un verger supprimé (il s'agissait bien de vignes, celles-ci ont déjà été supprimé).

# Commune de PARNAC

## OAP1 - Route de Mazomazotin

Principes d'aménagement à mettre en oeuvre



### Services de l'Etat :

- Densité à réévaluer à la hausse

### PNR :

- Pour cette OAP, plusieurs enjeux importants sont à prendre en compte lors de la programmation du projet : préserver la qualité paysagère de l'entrée de village, préserver la silhouette villageoise (qui donne à voir des formes urbaines anciennes), veiller au traitement des lisières entre espaces habités et espaces cultivés par la création d'un filtre végétal. Egalement, le cours d'eau au sud de l'OAP sera à traiter avec soin pour préserver les espaces humides qui le bordent.
- Le phasage envisagé est adapté aux enjeux.

# Commune de PRISSAC

## OAP1 - Route de Luzeret

Principes d'aménagement à mettre en oeuvre



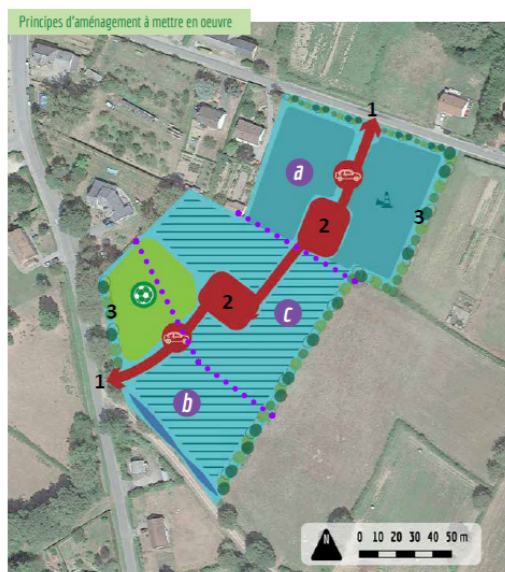
### Services de l'Etat :

- Densité à réévaluer à la hausse
- Remarque : Plusieurs espèces d'avifaune à statut de protection recensées à proximité. Inventaire à faire et mode de gestion des espaces naturels à adapter en fonction des espèces recensés.
- La haie visible entre le jardin privatif et la prairie n'apparaît pas comme à maintenir.

### PNR :

- Pour cette OAP, étant donné la pré-identification d'une « zone humide », il est impératif de s'assurer de la constructibilité du site par un relevé spécifique des espèces présentes et d'éviter toute zone à enjeu. Egalement, les principes d'aménagement devront être définis par des professionnels spécialistes de ce type d'aménagement afin de ne pas engendrer de nuisances sur la zone et la préserver.
- Valoriser ce type de milieu pourra aussi être envisagé afin de permettre aux habitants riverains de profiter d'espaces naturels préserver à proximité de leur lieu de vie.
- Le phasage prévu est cohérent vis-à-vis de l'enveloppe urbaine actuelle.

## OAP1 - Route de Beaumont



### Services de l'Etat :

- Densité à réévaluer à la hausse
- Remarque : une partie de la zone en ZH potentielle
- Attention à protéger toutes les haies (des différences entre la carto et la photo aérienne).

### PNR :

- Comme relevé dans l'OAP, il existe ici un enjeu d'entrée de village, qu'il faudra traiter avec soin, notamment dans la préservation des haies séparatives de la route et des futurs espaces habités.
- Les plantations pourront également être à renforcer au besoin.
- Le phasage envisagé est adapté.

## OAP1 - Projet logements séniors



### Services de l'Etat :

- Densité à réévaluer à la hausse
- Remarque : une partie de la zone en ZH potentielle; faire une analyse du lien avec les espèces recensées à proximité (ex: ancien aérodrome)

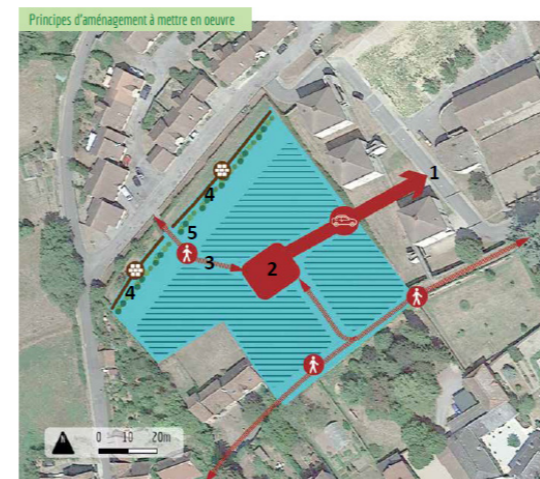
### PNR :

- Ici, les logements créés se trouveront à proximité d'espaces humides, qu'il est nécessaire de bien préserver lors des travaux. Ces milieux pourront être également support d'un cadre de vie pour les résidents des logements, en favorisant le lien entre les constructions et les paysages environnant. Des vues sur le vallon pourront donc être prévues et des accès pourront être créés
- afin de favoriser des espaces de promenade autour de la résidence, s'appuyant sur les paysages existants.

### UDAP :

- Maintenir les arbres à hautes tiges

## OAP1 - Fonts Braux



### Services de l'Etat :

- Densité à réévaluer à la hausse

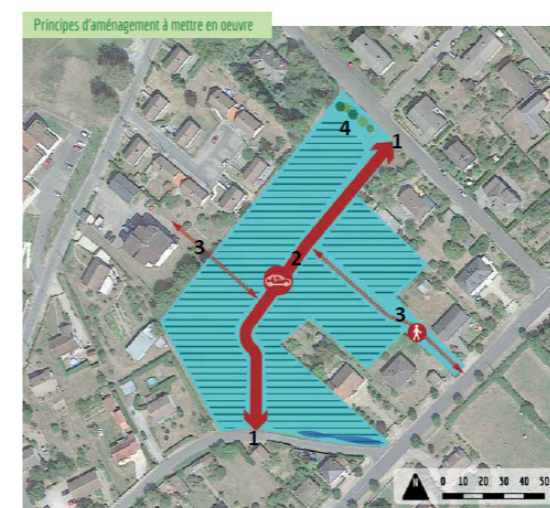
### PNR :

- Sur ce secteur, étant la proximité au centre ancien du village de St-Benoît-du-Sault, une attention accrue sera à porter à la qualité architecturale et urbaine des nouvelles constructions, afin de s'inscrire en cohérence avec les ensembles construits autour, en s'adaptant évidemment aux enjeux architecturaux, urbanistiques et climatiques actuels.
- Il sera également important de donner de la place à la végétation dans ce nouvel ensemble bâti, avec des voiries partagées, permettant également de favoriser les mobilités piétonnes vers le centre du village.

### UDAP :

- Poursuivre le modèle de maisons individuelles accolées en bande des Fonts Braux pour effectuer la jonction avec les tissus anciens du bourg. La morphologie autour d'une placette de retournement est ici à proscrire.

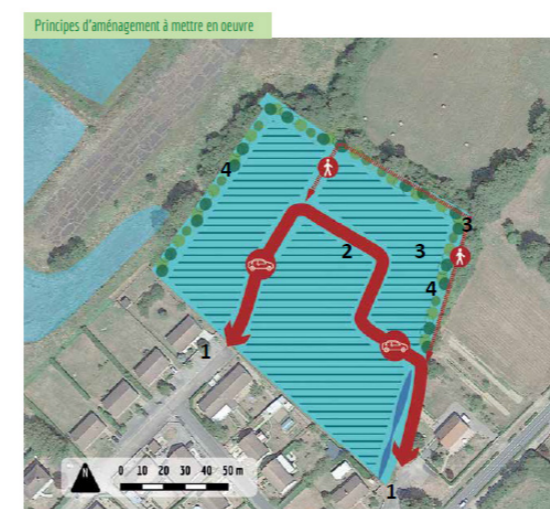
## OAP1 - Chemin du Tramway



### Services de l'Etat :

- Densité à réévaluer à la hausse
- Faire une analyse du lien avec les espèces recensées à proximité (ex: ancien aérodrome)

## OAP2 - Terres de la Route



### Services de l'Etat :

- Densité à réévaluer à la hausse
- Faire une analyse du lien avec les espèces recensées à proximité (ex: ZNIEFF, ancien aérodrome) et projet de PV sur l'ancien aérodrome

### PNR :

- Du fait de l'éloignement au village et de la proximité aux zones agricole et naturelles, cette OAP d'extension à vocation d'habitation ne nous semble pas à prioriser vis-à-vis des autres OAP à vocation d'habitation.
- Ici, la proximité avec les espaces agricoles et naturels sera à prendre en compte pour traiter correctement les lisières avec les espaces habités et ne pas porter aux paysages bocagers environnants.



# Commune de SAINT GILLES

## OAP1 - Abloux Chemin de l'Aume

Principes d'aménagement à mettre en oeuvre



### Services de l'Etat :

- Densité à réévaluer à la hausse
- Attention à protéger toutes les haies (des différences entre la carto et la photo aérienne).
- Il est observé une erreur dans les surfaces annoncées

### PNR :

- Le phasage envisagé n'est pas en cohérence avec l'enveloppe urbaine existante. En l'absence de
- contraintes, il serait plus adapté de l'inverser.

### UDAP :

- Privilégier un bouclage de la voirie sortant sur la rue plutôt qu'un principe de placette sans issue.

# ZONES TECHNIQUES

## OAPe1 - BELABRE - Extension de la ZA de la Falaisière

Principes d'aménagement à mettre en oeuvre



### Services de l'Etat :

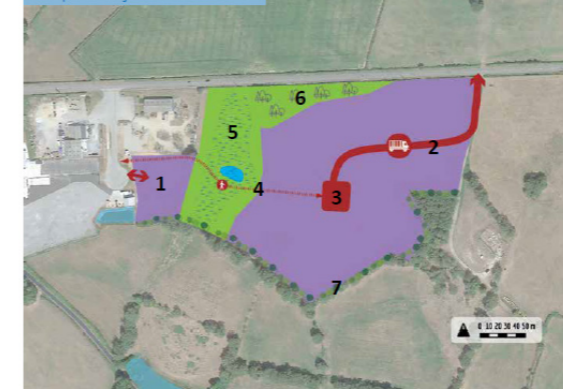
- Rappel le site se compose de 6,8 ha de prairie situés en zone RAMSAR, potentiellement riche en biodiversité.
- Inventaire à effectuer et séquence ERC à envisager.

### PNR :

- Sur ce secteur, plusieurs enjeux forts sont identifiés, notamment celui d'entrée de la commune et également celui du traitement des lisières entre zone urbanisée et zone agricole. Il sera donc important de veiller à bien intégrer la zone à la fois dans le paysage urbain de l'entrée de la commune, tout en ne « dénaturant » pas les paysages agricoles alentour.

## OAPe2 - CHAILLAC - Extension de la ZA de Champrue

Principes d'aménagement à mettre en oeuvre



### Services de l'Etat :

- Ici, une zone humide a été identifiée dans le diagnostic, cela signifie que des études et relevés (flore, faune...) devront avoir lieu afin de définir des préconisations adaptées et si besoin, élaborer un plan de gestion pour le site.

## OAPe3 - SAINT-BENOÎT-DU-SAULT - Extension de la ZA de la Boussinière

Principes d'aménagement à mettre en oeuvre



### Services de l'Etat :

- Sur ce secteur, la lisière entre les espaces urbanisés et les espaces naturels/agricoles, sera encore une fois à bien prendre en compte afin de concevoir un espace bien intégré dans les paysages alentour et qui respecte les enjeux de biodiversité de la zone.

# Commune de SAINT-HILAIRE-SUR-BENAIZE

## OAP1 - Le Point du jour

Principes d'aménagement à mettre en oeuvre



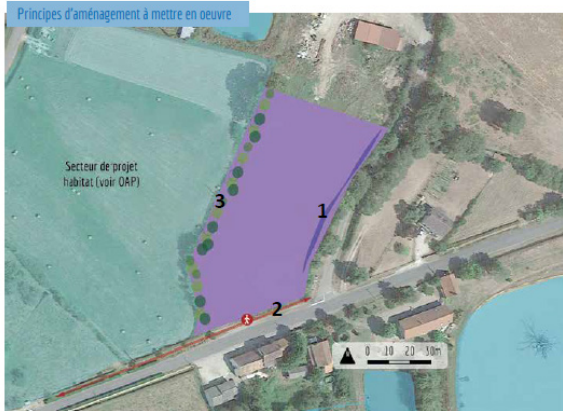
### Services de l'Etat :

- Densité à réévaluer à la hausse
- Remarque : site situé entre la forêt et la Natura 200 Vallée de l'Anglin et affluents.
- Il peut être nécessaire d'ajouter un espace naturel, à gérer en fonction des espèces recensées.

### PNR :

- Dans la description globale, il est écrit que le site est entouré par des habitations au Nord, au Sud et à l'Ouest au lieu de l'Est.
- Le phasage envisagé est adapté.

## OAPe4 - PRISSAC - Extension secteur économique Prissac



### Services de l'Etat :

- Les services de l'Etat soulignent que cette zone de développement économique n'est pas prévue au SCoT, elle est susceptible d'être considérée comme incompatible (voir avis général de la DDT).
- Remarque : Plusieurs espèces d'avifaune à statut de protection recensées à proximité. Inventaire à faire et mode de gestion des espaces naturels à adapter en fonction des espèces recensés.
- La haie visible entre le jardin privatif et la prairie n'apparaît pas comme à maintenir.

### PNR :

- Plusieurs enjeux sont à relever sur ce secteur : les enjeux d'entrée de la commune et le lien avec l'OAP sectorisée à vocation d'habitat.
- Une vigilance accrue devra ainsi être donnée aux déplacements jusqu'au centre bourg de Prissac, et également sur la sécurité des circulations entre la zone et la route.