



COMITÉ SYNDICAL

Séance du 11 décembre 2006

PROCÈS-VERBAL

Il certifie en outre que les formalités prescrites par les articles L. 2121-7, L. 2121-9, L. 2121-10, L. 2121-12, L. 2121-13 et L. 2121-14 du Code Général des Collectivités Territoriales ont été observées pour la convocation et la réunion du Comité Syndical.

L'an deux mille six, le 11 décembre, à 18 heures, le Comité Syndical pour l'élaboration et le suivi du Schéma de COhérence Territoriale du Pays Castelroussin – Val de l'Indre, dûment convoqué, s'est réuni en séance publique sous la présidence de Monsieur Michel BLONDEAU.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Mesdames : Chantal BARREAU, Anne-Marie DELLOYE-THOUMYRE, Monique DEVELLE, Annick FOURRÉ, Astrid GAINAULT, Huguette GUYOTON et Aurélie OLLIVIER.

Messieurs : Jean-Claude BALLON, Didier BARACHET, Daniel BIARD, Michel BLONDEAU, Jacques BREUILLAUD, Roger CAUMETTE, Henri CHARLEMAGNE, Philippe DIXNEUF, Anthony FELDER, Paul FOULATIER, François JOLIVET, Gilles LEJARD, Daniel LEPAGE, Michel LION, Jean-Pierre MARCILLAC, Pierre MARSALEIX, Francis MORY, Raoul PERRIN, Jean PETITPRETRE, André REIGNOUX, Guy ROGAUME, Gérard SAGET, Gérard SALMON, William STÉVANIN et Daniel VAUZELLE.

ÉTAIENT EXCUSES :

Mesdames Marie-Christine LOCCIOLA et Bernadette PÉTOIN,
Messieurs Alain LAVAUD et Serge MARTINIÈRE.

Note liminaire : en raison d'incidents d'enregistrement, ce procès – verbal n'est qu'une retranscription de notes manuscrites.

1 – DÉSIGNATION DES SECRÉTAIRES DE SEANCE

M. BLONDEAU :

J'ai un certain nombre de pouvoirs :

M. Jean-Paul THIBAUT pour M. Daniel BIARD,

M. Daniel LAVAUD pour Monsieur Michel BLONDEAU,

M. David BORDET pour M. Jean-Pierre MARCILLAC,

Mme Florence PETIPEZ pour M. Francis MORY.

M. Jean-François MAYET pour Monsieur Georges RAMBERT,

M. Georges RAMBERT pour Monsieur Michel BLONDEAU,

M. Régis TELLIER pour Monsieur Francis MORY,

Les deux secrétaires, ce soir, sont Madame DEVELLE et Monsieur FELDER.

2 – APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU 26 septembre 2006

La présentation du procès-verbal sera faite lors du prochain Comité Syndical.

3 - DÉBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2007

M. BLONDEAU :

Troisième année de fonctionnement effectif du Syndicat Mixte du SCoT, 2006 nous aura permis, sur la base du Diagnostic Territorial :

- d'engager la réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

- et de finaliser l'analyse l'État Initial de l'Environnement ;

Tout en continuant à étudier, au travers de nos Comités Syndicaux, les différents dossiers d'urbanisme de notre territoire.

Le Débat d'Orientations Budgétaires ayant pour but de présenter les différents objectifs de l'année 2007 assortis de leurs financements, mon propos portera donc sur trois axes essentiels :

- la poursuite de l'élaboration de notre document,
- l'évolution de notre structure avec son prochain déménagement,
- les moyens matériels et humains de son fonctionnement.

I - LA REALISATION DU DOCUMENT SCOT (INVESTISSEMENT)

1 - Rappel financier sur les études du SCoT :

La réalisation d'un SCoT comprend quatre grandes études dont nous vous présentons l'état actuel des coûts :

1/ Diagnostic Territorial (2004/2005) :	70 700 € (réglé)
2/ Etat Initial de l'Environnement (2005/2006) :	17 900 € (réglé)
<i>Mission Intermédiaire</i> (2005) :	44 000 € (réglé)
3/ PADD - DOG (en cours) :	83 500 € (en cours)
<hr/>	
Total actuel :	216 100 € TTC
4/ Evaluation Environnementale (à faire) :	20 000 € (prévision)

Total prévisionnel : 236 100 € TTC

Ce montant prévisionnel des dépenses d'études du SCoT (236 000 euros) est à regarder à la lumière d'un estimatif global d'un montant d'environ 251 200 euros TTC.

En effet, comme l'indique le tableau ci-dessous, la mise en perspective des coûts d'études d'un panel de SCoT rapportés à leurs nombres d'habitants nous permet d'évaluer, pour notre propre SCoT :

- d'abord un ratio moyen de coût des études de 2,71 euros par habitant,
- puis un coût global des études de 251 200 euros (92 700 habitants).

	Population	Coût Études € TTC	€ / Hbt TTC	Réalisation Études
Strasbourg :	600 000	1 050 000	1.81	Ag Urb : Réalisé sur 7 ans (2005)
Avignon :	235 000	500 000	2.13	Ag Urb : Prévu sur 3 ans
Narbonne :	105 000	360 000	3.43	
Valeur moyenne Narbonne / Niort			2.62	
<i>Niort :</i>	<i>101 000</i>	<i>182 000</i>	<i>1.80</i>	
Châteauroux :	92 700	251 200	2.71	
CA Moulins :	58 000	190 000	3.28	B E : Prévu sur 2 ans
Valeur moyenne Moulins / Aurillac			3.03	
CA Aurillac :	56 000	155 000	2.78	B E : Réalisé sur 3 ans (2006)

Il est à noter que la moyenne nationale est de 2.50 € par habitant. Je reprends donc :

2 - Le PADD et le DOG : initiée en mai 2006, la réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et de son Document d'Orientations Générales (DOG) confiée à Monsieur Thierry Dubus (Nouveaux Territoires Consultants) se poursuivra sur, au moins, la moitié de l'année 2007.

Le montant crédité au Budget Primitif 2006 (68 000 euros) pour la réalisation de cette double étude n'ayant été que partiellement consommé, son « reste à réaliser » de 60 697 euros sera reporté au Budget 2007.

3 - L'évaluation environnementale :

Dernière des études nécessaires à la réalisation de notre SCoT, l'« évaluation environnementale » doit apprécier les incidences prévisibles des orientations de notre PADD sur l'environnement.

Nous vous proposons qu'un crédit de 20 000 euros soit donc réservé, en section d'investissement au Budget 2007, pour le financement de cette évaluation.

4 - La réalisation du dossier final :

Une fois approuvé par le Comité Syndical, le dossier final devant faire l'objet :

- d'un envoi à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA),
- d'une commission d'enquête publique, à l'exemple des autres SCoT,
- d'un nouvel envoi du document définitif (intégration de toutes les remarques),

Nous vous proposons qu'un crédit de 35 000 euros soit réservé, en section d'investissement du futur budget, pour financer l'ensemble de ces interventions.

Soit pour l'instruction de la procédure, un montant total prévisionnel de 271 000 € :

236 000 € d'études,
35 000 € de dossier,

restant à financer en section Investissement du budget 2007 (203) un total de 55 000 euros :

20 000 € d'évaluation environnementale,
35 000 € de dossier.

II - LES MOYENS MATERIELS (INVESTISSEMENT ET FONCTIONNEMENT)

1 - Le déménagement de locaux (Investissement et Fonctionnement) :

Compte tenu du besoin de locaux de la Communauté d'Agglomération Castelroussine, la structure administrative du SCoT va profiter du déménagement du Pays Castelroussin - Val de l'Indre pour emménager dans leurs anciens locaux.

Situés au sein de la CAC, les deux bureaux du SCoT bénéficiaient, pour un montant de loyer de 6 000 euros (DCS du 28 janvier 2004), d'un ensemble de prestations et de matériels tels que électricité, chauffage, entretien, informatique, photocopieur, téléphone, internet... En revanche, les futurs locaux du SCoT à Déols sont totalement indépendants des services municipaux. Il y a donc lieu de prévoir les conditions et les moyens de son fonctionnement. Nous vous proposons donc que soient prévus...

La Communauté d'Agglomération Castelroussine nous a demandé de trouver des locaux et il se trouvait que les services du Pays Castelroussin s'étoffaient notamment avec l'ORAC. Je les ai donc proposés à Mme DESCHÉ-LOUIT qui a souscrit à ce choix. Le déménagement est donc prévu pour le 1^{er} janvier, ce qui implique un surcoût puisqu'il va falloir fonctionner en autonomie :

En section Investissement :

un crédit de 10 000 euros pour l'achat de matériel technique (serveur informatique, photocopieur, imprimante...) et de mobilier complémentaire (chaises...);

Le montant total de la section d'investissement sera donc de 65 000 € :

55 000 € d'études et de dossier (203),
10 000 € d'acquisition de matériel (218).

En section Fonctionnement :

- un crédit de 9 500 euros pour financer le loyer, les charges (eau, gaz, électricité, entretien...) et les frais de communications (téléphone, fax, internet),
- un crédit de 3 500 euros pour l'achat de matériel de bureau et de fonctionnement de la structure (logiciels, téléphones, corbeilles, tapis, brosse...),
- un crédit de 1 000 euros pour financer la maintenance des matériels informatique et bureautique,

- un crédit de 500 euros pour le financement du déménagement.

Le budget de fonctionnement s'équilibre donc à 65 000 €

Des questions, des observations ?

M. PETITPRETRE :

Une question de détail liée à la surface : est-elle cohérente avec besoins du S.CO.T ?

M. BLONDEAU :

Une visite à été effectuée : les locaux comprennent deux bureaux avec une vue sur le clocher de l'abbaye !

M. PETITPRETRE :

La structure des locaux est donc semblable à l'actuelle. Par ailleurs, après l'approbation du document, il y aura une phase d'exécution du S.CO.T. je souhaiterais savoir si nous allons garder le même personnel.

M. BLONDEAU :

En effet, il va falloir faire appliquer les documents du S.CO.T dans l'élaboration des documents communaux.

M. PETITPRETRE :

Il faut donc évaluer la charge de travail, mais aussi, une vraie compétence, pour faire respecter les données du S.CO.T. Est-ce que ce sera le même personnel ?

M. BLONDEAU :

Ce sera quelqu'un qui soit capable d'analyser tous les documents d'urbanisme des communes : nous ferons un recrutement avec les mêmes compétences et nous ferons une proposition au Comité. Il faudra aussi adapter notre S.CO.T aux autres documents, ou aux nouveaux documents.

M. PETITPRETRE :

La structure, la personne aura également un rôle de conseil auprès des communes.

M. BLONDEAU :

Vous avez tout à fait raison. La DDE évolue dans ses missions et a besoin de toutes ses compétences dans l'élaboration et le suivi de tous les documents. Il y a même des communes qui se sont dotées d'ateliers d'urbanisme. Mme Desché-Louit, avez-vous une opinion sur l'après S.CO.T ?

Mme DESCHÉ-LOUIT:

Dans la réalité, même avec des agences d'urbanisme : d'une part, les PLU ont besoin d'être calés au regard des S.CO.T et entre eux-même, d'autre part, la plupart des S.CO.T, qui ont déjà cinq ans, ont besoin d'être révisés. Parallèlement, beaucoup de PLU étant en cours d'élaboration, ils nourrissent la propre élaboration du S.CO.T .

M. BLONDEAU :

Quand le S.CO.T sera voté, il devra y avoir accord avec les documents d'urbanisme qui sortiront des communes et peut être également sur d'autres sujets.

D'autres questions ?

Quant à la communication du S.CO.T, en ce qui concerne le panneau exposé dans chacune des mairies, nous adressons toutes nos excuses à M. le Maire de Coings pour avoir omis le nom de sa commune sur cette carte. Nous avons sorti un document avec le Pays Castelroussin - Val de l'Indre -. Ces documents peuvent être mis dans les mairies pour diffusion, M. Saget et M. Foulatier proposent une distribution par des bénévoles.

M. FOULATIER :

En effet, nous avons quelqu'un qui assurera la distribution.

M. SAGET :

Nous aussi.

M. BLONDEAU :

Avez-vous quelque chose à ajouter ?

2 - Les charges générales (Fonctionnement) :

Les charges générales se répartiront donc principalement de la façon suivante :

	2007	2006
- Location de bureaux :	4 200 €	6 000
- Charges des locaux : (eau, électricité, gaz, entretien...)	2 600 €	
- Frais de communications : (téléphone, fax, internet)	2 700 €	
- Maintenance des matériels : (informatique, bureautique)	1 000 €	
- Assurances :	2 500 €	2 400
- Fournitures administratives et de bureau :	1 500 €	1 500
- Documentation, déplacements et colloques :	500 €	1 600
- Autres dépenses (matériel de bureau) :	3 500 €	1 000
- Services extérieurs : (reprographie et PV : 10 500 € / 9 500 en 2006)	11 000 €	10 000
- Déménagement :	500 €	

Soit l'évolution d'un crédit total de 29 300 euros en 2006 à 30 000 euros en section de fonctionnement du futur budget 2007.

III - LES CHARGES DE PERSONNEL (FONCTIONNEMENT)

Ces charges, d'un montant total de 140 000 euros, se répartissent entre :

- la gestion des salaires et du courrier,
- les charges du personnel propre au SCoT,
- les indemnités des Élus.

1 - La gestion des salaires et du courrier :

Comme en 2006, et suivant les conventions et avenants passés avec la ville de Châteauroux, un crédit de 7 000 euros est maintenu pour la gestion des salaires, indemnités et charges de nos élus et personnel.

2 - Les charges du personnel propre au SCoT :

Pour cette troisième année d'exercice qui a vu :

- le départ de Madame Josiane STERLING, agent administratif qualifié,
 - l'arrivée de Séverine PERRET, agent administratif stagiaire,
 - la revalorisation du salaire de Madame DESCHÉ-LOUIT, notre Directrice,
- le crédit prévu pour l'ensemble des salaires et charges du personnel a été porté de 99 500 en 2006 à 100 000 euros pour 2007.

3 - Les indemnités des Élus :

Compte tenu de la revalorisation des indemnités des Élus prévue par le décret n° 2006-1283 du 19 octobre 2006, le crédit de 32 000 en 2006 est porté pour cette nouvelle année à 33 000 euros.

Le montant total des charges de personnel sera donc de 140 000 € :

- 7 000 € de gestion des salaires et du courrier (621),
- 100 000 € de salaires du personnel propre au SCoT (64),
- 33 000 € d'indemnités des Élus (65).

IV - FINANCEMENT DE CES ACTIONS

Le financement de la section Investissement, d'un montant de 65 000 euros, est réalisé par un virement de la section Fonctionnement d'un montant de 61 200 euros, compte tenu d'une valeur des amortissements de 3 800 euros.

Le montant de 235 000 euros de la section Fonctionnement cumule donc les charges générales (30 000 euros), les charges de personnel (140 000 euros) et les dépenses d'ordre (65 000 euros).

Pour la réalisation de ce futur Budget 2007, d'un montant total de 300 000 euros :

- 65 000 € en section Investissement,
- 235 000 € de section Fonctionnement,

il n'y a plus lieu de poursuivre notre demande de financements auprès de l'Etat : en effet, le montant total des différents versements de la Dotation

Générale de Décentralisation (DGD) avait atteint, avec notre demande au titre de l'année 2006, la valeur de 92 697 euros équivalente à la subvention « 1 € par habitant » instituée pour la réalisation des SCoT :

en 2003 :	16 750 € (versés)
en 2004 :	40 000 € (versés)
en 2005 :	25 000 € (versés)
en 2006 :	15 000 € (demandé)
<hr/>	
Total versé :	81 750 €

Dans les faits, le montant de la DGD qui vient de nous être attribuée par l'État au titre de l'année 2006 est de 34 594 euros, ce qui nous permet de :

- constater que le montant total de la dotation de l'État sera de 116 344 euros, soit un ratio de 1,255 € par habitant,
- et de prévoir, en section de fonctionnement du Budget 2007, un report de crédit arrondi à 20 000 euros.

La participation totale des collectivités sera donc de 215 000 euros :

235 000 € de section de fonctionnement,

- 20 000 € de report de la DGD 2006,

répartis, en fonction des statuts du Syndicat mixte et de l'entrée de la commune d'Arthon au sein de la Communauté d'Agglomération Castelroussine au 1^{er} janvier 2007, de la façon suivante :

- Communauté d'Agglomération Castelroussine : 182 750 € (85 %) soit : - 1,6 % / 2006,
- Communauté de Communes Val de l'Indre - Brenne : 17 200 € (8 %) soit : - 2,7 % / 2006,
- Communes hors intercommunalités (2 150 € / commune) : 15 050 € (7 x 1 %) soit : - 2,7 % / 2006.



La volonté du Syndicat Mixte du SCoT étant de réaliser son projet de développement et d'aménagement territorial dans une optique de qualité, tout en maintenant ses grands équilibres financiers,

Il est demandé au Comité Syndical, après en avoir débattu, d'approuver ce rapport.

Des questions, des observations ?

Le comité syndical approuve ce rapport

4 – REVISIONS SIMPLIFIEES DE POS EN PLU

M. BLONDEAU :

Une précision :

- pour les révisions générales de POS en PLU, le S.CO.T donne un avis, dont on tient compte,
- pour une révision simplifiée, c'est transmis au S.CO.T pour un examen conjoint, il n'y a pas d'avis à donner
- et pour une modification c'est juste notifié au S.CO.T.

A - MONTIERCHAUME

La commune de Montierchaume ayant mis en chantier en 2005 une procédure de modification de son POS valant PLU, elle nous a transmis - conformément au Code de l'Urbanisme en son article L. 123 - le dossier de cette modification.

I - RENFORCEMENT DU CARACTERE AGRICOLE DE LA ZONE NC ET CREATION DE SOUS-SECTEURS ND POUR LE BATI RURAL NON AGRICOLE

Suivant la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), le règlement de la zone agricole NC a été modifié pour défendre son caractère strictement agricole. Il interdit ainsi le changement d'affectation des constructions (pas d'habitat ou d'activités hors agricoles, ou para-agricoles : gîtes ruraux).

Conformément à la loi Urbanisme et Habitat (UH), il est donc parallèlement proposé de créer dans cette zone trois types de sous-secteurs - de taille et de capacités limitées - autorisant ces changements d'usage (résidentiel et/ou artisanat) :

- le sous-secteur NCr qui correspond à du bâti récent (15 sous-secteurs),
- le sous-secteur NCp (36) pour du bâti ancien présentant une qualité patrimoniale, (la taille des bâtiments anciennement agricoles étant jugée suffisante, l'extension des constructions existants est interdite)
- le sous-secteur NCy (2) pour les activités artisanales : (l'extension - mesurée - et la construction d'annexes - à proximité - des bâtiments existants sont autorisées)

Les sous-secteurs NCr et NCp concernent principalement les lieux-dits :

NCr :

- | | |
|---------------------------|-------------------|
| - « le Malterie », | -« le Tremblat », |
| -« Nieul », | -« les Loges », |
| -« la Mardelle à Léger », | -« Touvent », |
| -« la Pièce du Fer », | |

NCp :

- | | |
|------------------------------|---------------------|
| -« le Malterie », | -« le Tremblat », |
| -« les Champs du Chaignat », | -« la Vallée », |
| -« Nieul », | -« les Loges », |
| -« Villeclair », | -« le Baillage », |
| -« la Brande », | -« les Lacs », |
| -« les Alouettes », | -« Touvent », |
| -« la Fleuranderie », | -« les Villerais ». |

II - CREATION D'UN SOUS-SECTEUR NCm A LA PIECE DE LA MARTINERIE

Le camp militaire de « la Martinerie », affecté au 517^{ème} Régiment du Train, a une superficie de 360 hectares s'étendant sur 4 communes : Déols, Diors, Étréchet et Montierchaume.

La partie du camp située sur la commune de Montierchaume forme, au lieu-dit « la Pièce de la Martinerie », une seule et même parcelle qui est actuellement classée en zone agricole (NC) n'autorisant, outre les bâtiments liés et utiles à l'activité agricole, que les installations présentant un caractère d'utilité publique.

Or, l'armée de Terre souhaite améliorer le fonctionnement du camp en étendant sa « zone vie » sur ladite parcelle, et ce avec un programme qui comprendrait :

- un ensemble alimentaire/loisirs pour 1 000 personnes (SHOB = 2 500 m²),
- une nouvelle infirmerie,
- un poste central de protection.

Il est donc nécessaire de créer un nouveau sous-secteur NCm permettant la réalisation de ces installations. Ces dispositions réglementaires ont été harmonisées avec celles des documents d'urbanisme des trois autres communes. De plus, la construction de ces nouveaux bâtiments devra tenir compte :

- du futur PPRN Sécheresse (retraits et/ou gonflements des argiles),
- des points de captage du Montet et du Chambon situés à proximité,
- et de la marge de recul fixée à 20 mètres depuis l'axe de la RD 925.

En conclusion :

Ces modifications relèvent des ajustements réglementaire et technique qui ne modifient pas l'économie général du POS valant PLU de la commune de Montierchaume.

Des questions, des observations ?

M. CAUMETTE :

Est-ce qu'il y a un délai pour l'approbation des documents ?

M. BLONDEAU :

Non, il y a juste à notifier le dossier.

M. CAUMETTE :

Je vous précise que les premières zones sont liées au durcissement du zonage agricole, à la réhabilitation des bâtiments ruraux sous réserve qu'il y ait déjà des réseaux d'assainissement .

M. BLONDEAU :

B - COINGS

Conformément au Code de l'Urbanisme en son article L. 123, la commune de Coings nous a transmis le dossier de révision simplifiée (pour examen conjoint) et de modifications (pour notification) de son POS valant PLU.

Ce dossier, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 juin 2006, vient compléter une première révision simplifiée (DCM 07/2005) dont l'objet était la création et l'extension des futures zones d'urbanisation de l'habitat (NB). Ce précédent dossier vous a été présenté lors du Comité Syndical du 5 octobre 2005.

Ces dossiers entrent, plus globalement, dans le cadre de l'élaboration du futur PLU de la commune, élaboration initiée depuis 2002.

I - RAPPEL DES CREATION/EXTENSIONS DES ZONES NB

Pour répondre à la forte demande foncière, la commune a décidé d'étendre deux de ses zones constructibles à vocation d'habitat (NB) et d'en créer une nouvelle dans les lieux-dits suivants :

- « la Gaité » (ancienne RN 20), sur un ensemble de parcelles de 2,4 hectares,
- au nord du « Moulin de Notz », sur une parcelle limitée à 2 000 m²,
- au sud du « Village de Turnes », sur trois parcelles formant 5 600 m².

II - RENFORCEMENT DU CARACTERE AGRICOLE DE LA ZONE NC ET CREATION DE SOUS-SECTEURS ND POUR LE BATI RURAL NON AGRICOLE

Suivant la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), le règlement de la zone agricole NC a été modifié pour défendre son caractère strictement agricole. Il interdit ainsi le changement d'affectation des constructions (pas d'habitat ou d'activités hors agricoles, ou para-agricoles : gîtes ruraux).

Conformément à la loi Urbanisme et Habitat (UH), neuf sous-secteurs NCh - de taille et de capacités limitées - autorisant ces changements d'usage (résidentiel et/ou aux activités) ont été créés dans cette zone agricole. Ils concernent les lieux-dits :

- « le Château de Coings », -« le Domaine de Chantraine »,
- « le Bois de Céré » -« le Domaine de Chasséroix »,
- « le Moulin de Coings », -« le Domaine de Villecourte »,
- « la Pièce de la Fontaine », -« les Grands Villemartins »,
- « la Place ».

III - AUTRES MODIFICATIONS

II.1 - Réduction de la marge de recul relative à l'ancienne RN 20

Compte tenu du déclassement de la RN 20 et dans un souci de cohérence urbaine, la commune a décidé de réduire la marge de recul de constructibilité de 35 à 20 mètres.

II.2 - Corrections des zones de bruit liées aux trafics routiers

Suite à l'arrêté préfectoral du 9 août 2001 relatif au classement des axes de transport terrestres bruyants, les plans de zonage et le règlement actualisent le changement de statut de l'A 20 et l'ancienne RN 20.

II.3 - Annexion du schéma d'assainissement

Le schéma directeur d'assainissement ayant été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 9 octobre 2004, ce schéma est désormais annexé au dossier de POS.

II.4 - Modification de l'article NB2 du règlement

Dans le sous-secteur 2NDb correspondant à la zone C (abords de l'aéroport) du Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) et n'autorisant que les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, alors que son occupation actuelle est essentiellement agricole, deux agriculteurs souhaitent construire de nouveaux bâtiments : une chèvrerie au lieu-dit « la Godinière » et un hangar au lieu-dit « la Bussière ».

La commune souhaite maintenir et développer son activité agricole, elle décide donc d'étendre le champ de l'article 2NDb aux activités agricoles.

En conclusion :

Ces révisions simplifiées et modifications sont des ajustements réglementaires et techniques ne modifiant pas l'économie générale actuelle du POS et entrant déjà dans le cadre de futur PLU de la commune de Coings.

Des questions, des observations ?

5 – MODIFICATIONS POS VALANT PLU

M. BLONDEAU :

A - ÉTRÉCHET

Par délibération de son Conseil Municipal en date 30 mars 2006, la commune d'Étréchet a initié une procédure de modification de son POS valant PLU, en vigueur depuis 1983 et dont la dernière modification datait du 5 juillet 2000.

Conformément au Code de l'Urbanisme, en son article L. 123 - 13, la commune nous transmis - pour notification - ce dossier dont l'enquête publique se déroule du 21 novembre au 22 décembre.

I - RENFORCEMENT DU CARACTERE AGRICOLE DE LA ZONE NC ET CREATION DE SOUS-SECTEURS ND POUR LE BATI RURAL NON AGRICOLE

Suivant les articles R. 123-7 et R. 123-8 du Code de l'urbanisme, destinés à préserver le caractère strictement agricole de la zone NC :

-sont désormais interdits les changements d'affectation des bâtiments agricoles existants ainsi que les constructions neuves « non liées et nécessaires » à l'exploitation agricole,

-des sous-secteurs NCh, de taille et capacité d'accueil limitées, sont créés pour permettre la réhabilitation d'un patrimoine rural à vocation résidentielle « dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ».

Les sous-secteurs NCh créés sont situés aux lieux-dits : Ozans, les Ménas, le Village de Bouers, le Domaine de la Bernaise, Chignay, le Village de Renier et le Village des Godiers.

II - EXTENSIONS DES ZONES URBAINES

La réalisation de l'assainissement collectif dans les hameaux de Sanguille-le-Grenouillat et des Godiers permet de les reclasser de la zone NB d'urbanisation future à la zone urbaine UAb. Ce nouveau classement :

- supprime de fait les minima de superficie imposés aux parcelles (1 200 m²), exception faite de Sanguille pour des raisons d'imperméabilité des sols,
- autorise les lotissements (divisions parcellaires de plus de 2 lots),
- permet à la commune d'exercer son Droit de Prémption Urbain (DPU) lors des mutations des propriétés.

III - AUTRES MODIFICATIONS

III.1 - Implantation des constructions / emprises publiques

La RD 943 (route de La Châtre) étant désormais classée « à grande circulation », les marges de recul des constructions la bordant deviennent, à compter de l'axe de la voirie, de :

- 35 mètres (au lieu de 75) hors de l'espace urbanisé de la commune,
- 25 mètres en centre bourg et dans la zone d'urbanisation du Champ de l'Avenue,
- 75 mètres en zone agricole, exceptions faites des constructions et des installations liées aux infrastructures routières, des services publics exigeant leurs proximités, des bâtiments d'exploitation agricole, des réseaux d'intérêt public.

Dans le cas de la RD 67 (raccordement de la RD 943 à la Rocade), la marge de recul des constructions est de 35 mètres à compter de l'axe de la voirie.

III.2 - Aspect extérieur des constructions

Sur tout le territoire communal, la pente maximale des toitures passe de 40 à 36 degrés et la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre en façade et à 2 mètres en limites séparatives.

Compte tenu de la nature peu perméable des sols de la zone UB, les sous-sols y sont désormais interdits.

III.3 - Emplacements réservés

De façon à créer un bassin de rétention des eaux pluviales à Sanguille et dans l'attente des sondages de sol, deux emplacements réservés ERA et ERb sont créés.

En conclusion :

Ces modifications sont des ajustements réglementaires et techniques qui ne modifient pas l'économie générale du POS valant PLU de la commune d'Étréchet.

Des questions ? Des observations ?

6 – INFORMATION SUR LE DOSSIER D'URBANISME DE LA COMMUNE DU POINCONNET

M. BLONDEAU :

Conformément au Code de l'Urbanisme en son article L. 123, la commune de Poinçonnet nous a transmis le dossier de révision simplifiée (pour examen conjoint) et de modifications (pour notification) de son POS valant PLU.

Ce dossier, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2005, vient compléter une première révision simplifiée (DCM du 21/07/2005) dont l'objet était la rectification de la zone inondable au lieu-dit « la forge de l'Isle » Ce précédent dossier vous a été présenté lors du Comité Syndical du 5 octobre 2005.

I - RAPPEL DE LA RECTIFICATION DE LA ZONE INONDABLE

Au lieu-dit « la Forge de l'Isle », la précédente révision du POS (2002) ayant classé un ensemble de parcelles en « zone inondable de grand débit » (1 NDa) sans tenir compte de leurs altimétries (cotes NGF de la crue centennale = 150,50 mètres), la révision simplifiée de juillet 2005 a eu pour objectif d'ajuster le zonage du POS au PPRI de la Communauté d'Agglomération Castelroussine et de modifier son règlement en conséquence.

- déclasser des parties de parcelles bâties du sous-secteur 1NDa à la zone U contiguë (lieu-dit « les Amoureux ») : autorisation d'extensions (limitées à 20m²) des constructions existantes et obligation de référence aux prescriptions du PPRI (travaux sur les biens et activités existante).

- déclasser des parties de parcelles bâties du sous-secteur 1NDb au nouveau sous-secteur 3NDh (habitat récent non agricole isolé en le milieu agricole) : autorisation de restauration, d'extension des constructions existantes et de construction d'annexes.

II - RENFORCEMENT DU CARACTERE AGRICOLE DE LA ZONE NC ET CREATION DE SOUS-SECTEURS ND POUR LE BATI RURAL NON AGRICOLE

Dans l'esprit des nouveaux documents d'urbanisme, le règlement de la zone agricole NC a été modifié pour défendre le caractère strictement agricole de cette zone.

Ce nouveau règlement interdisant le changement d'affectation des constructions (pas d'habitat ou d'activités hors agricoles, ou para-agricoles : gîtes ruraux), il est donc parallèlement proposé de créer dans cette zone des sous-secteurs - de taille et de capacités limitées - autorisant ces changements d'usage (résidentiel et/ou activités).

Trois nouveaux sous-secteurs sont donc créés :

- le secteur 3NDh qui correspond à du bâti récent,
- le secteur 3NDp pour du bâti ancien présentant une qualité patrimoniale, (il n'y a pas de terrains à bâtir dans les sous-secteurs 3NDh et 3NDp)
- le secteur 3Ndy pour les activités (artisanat, commerces et services) : (sans extension des bâtiments liés à l'activité des entreprises sauf en cas de réhabilitation de bâtiments agricoles existants)

III - AUTRES MODIFICATIONS

III.1 - Extension de la zone U au lieu-dit « la Pièce du Cormier »

L'extension de la zone U ne concerne que deux parcelles (1 650 m²) actuellement classées en zone NC alors que leurs habitations ne sont pas liées à l'activité agricole.

III.2 - Création d'un sous-secteur 1NDc à « la Grande Touche »

Un sous-secteur 1NDc est créé afin de préserver cette enclave naturelle : « existence de fonds humides excluant toute construction ».

III.3 - Création d'emplacements réservés

Trois emplacements réservés sont créés :

- un entre la rue Jean Bouin et la RD 90 en vue du futur raccordement de la zone INA de « l'Aumée » à celle-ci,
- deux pour la réalisation des futurs bassins de rétention des secteurs du « Petit Épôt » et des « Druides ».

III.4 - Suppression du sous-secteur NCb

La partie du règlement du POS concernant le sous-secteur NCb est supprimée conformément à la dernière révision, ce sous-secteur n'apparaissant plus ni dans le rapport de présentation, ni dans les plans de zonage.

Avez vous des questions ?

M. PETITPRETRE :

J'ai deux observations :

- Tout d'abord pour les zones NC agricole nous avons suivi la loi mais nous sommes en attente de la finalisation du S.CO.T, il est donc possible que nous ayons à reprendre, une réflexion plus approfondie sur l'usage des zones agricoles interstitielles sur Châteauroux et Saint-Maur.

- Mon autre observation porte sur l'emplacement réservé pour les bassins de rétention et de façon plus large sur l'écoulement des eaux pluviales : ces eaux étant envoyées sur Châteauroux, il faudrait une gestion plus cohérente et plus communautaire de ce problème car nous imperméabilisons de plus en plus les sols. (Ceci est dû à l'urbanisation.)

M. BLONDEAU :

La DDE a une étude en cours qui va imposer un certain nombre de choses aux communes.

M. PETITPRETRE :

Depuis que l'État ne gère plus, ils sont de plus en plus exigeants. Il faut donc trouver un mode de gestion avec des conditions raisonnables et moins rigides.

7 – QUESTIONS DIVERSES

M. BLONDEAU :

Une première information : les troisièmes rencontres du S.CO.T auront lieu le 31 janvier prochain à 17H à Coings.

La deuxième information est l'organisation d'une réunion des maires où nous avons à retenir une ou deux options sur l'aménagement de la RN 151, d'un futur axe autoroutier de l'A71, prolongement de l'axe Troyes, Auxerre et Bourges.

Merci de votre présence.

* * *

La séance est levée à 19H30 heures

* * *

Et, ont signé le procès-verbal de cette séance du 11 décembre 2006, comportant la délibération du rapport 3 (DOB), les membres suivants :

Les Secrétaires de Séance :

Mme Monique DEVELLE

M. Anthony FELDER

LE PRÉSIDENT :

M. Michel BLONDEAU

LE VICE-PRÉSIDENT :

M. William STEVANIN

LES MEMBRES :

Mme Chantal BARREAU

Mme Anne-Marie DELLOYE-THOUMYRE

Mme Annick FOURRÉ

Mme Astrid GAINAULT

Mme Huguette GUYOTON

Mme Aurélie OLLIVIER

M. Jean-Claude BALLON

M. Didier BARACHET

M. Daniel BIARD

M. Jacques BREUILLAUD

M. Roger CAUMETTE

M. Henri CHARLEMAGNE

M. Philippe DIXNEUF

M. Paul FOULATIER

M. François JOLIVET

M. Gilles LEJARD

M. Daniel LEPAGE

M. Michel LION

M. Jean-Pierre MARCILLAC

M. Pierre MARSALEIX

M. Serge MARTINIERE

M. François MORY

M. Raoul PERRIN

M. Jean PETITPRETRE

M. André REIGNOUX

M. Guy ROGAUME

M. Gérard SAGET

M. Gérard SALMON

M. Daniel VAUZELLE