

PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 16 février 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le seize février à onze heures trente minutes, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Levroux Boischaut Champagne dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M. Alexis Rousseau-Jouhennet, Président de ladite Communauté de communes.

Membres présents (17) : Alexis Rousseau-Jouhennet, Président, Bernard Bachellerie, 1^{er} Vice-Président, Jean-Louis Pesson, 2^{ème} Vice-Président, Hugues Foucault, 3^{ème} Vice-Président, Thierry Fourré, 4^{ème} Vice-Président, Jean-Michel Guillemain, 5^{ème} Vice-Président, Jacqueline Auger, Michel Brient, Jean-Pierre Chêne, Michel Descout, Michel Lavenu, Michèle Prévost, Laurent Vachet, Dominique Valignon, Evelyne Valin et Corinne Vaugeois.

Membres absents excusés ayant donné pouvoir (6) : Bernadette d'Armaillé à Michel Descout, Sylvie Devers à Jean-Louis Pesson, Bruno Lessault à Alexis Rousseau-Jouhennet, Christophe Lumet à Bernard Bachellerie, Michel Sémion à Michèle Prévost, Jean-Marc Sevault à Hugues Foucault.

Membres absents (2) : Nicolas Cousin et David Sainson.

---oOo---

Le quorum étant atteint, la séance est ouverte à 11h45.

---oOo---

M. le Président rappelle l'ordre du jour de la séance :

1. Désignation du secrétaire de séance
2. Approbation du précédent procès-verbal
3. Décision(s) prise(s) dans le cadre des délégations de pouvoirs
4. Prescription de l'élaboration d'un PLUi
5. Prescription de l'élaboration d'une déclaration de projet BODIN-JOYEUX emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Levroux et décision de soumettre cette procédure à évaluation environnementale
6. Prescription de l'élaboration d'une déclaration de projet AGRITEAM portant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Levroux et décision de soumettre cette procédure à évaluation environnementale
7. Création d'un Périmètre délimité des abords (PDA) sur la commune de Levroux

---oOo---

1. Désignation du secrétaire de séance

Rapporteur : Alexis Rousseau-Jouhennet

Conformément aux articles L. 5211-1 et L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le conseil communautaire nomme le secrétaire de séance.

Est désigné secrétaire de séance, Mme Michèle Prévost, qui l'accepte.

M. Jean-Pierre Pras, Directeur Général des Services, la secondera en assurant les fonctions d'auxiliaire.

2. Approbation du précédent procès-verbal – Délibération 2024/03

Rapporteur : Alexis Rousseau-Jouhennet

M. le Président demande s'il y a des remarques sur le procès-verbal de la séance du 23 janvier 2024.

Ce procès-verbal n'appelle aucun commentaire des conseillers communautaires.

Entendu l'exposé et après délibéré, le Conseil communautaire, à l'unanimité :

- **adopte le procès-verbal du Conseil communautaire du 23 janvier 2024.**

3. Décision(s) prise(s) dans le cadre des délégations de pouvoirs

Rapporteur : Alexis Rousseau-Jouhennet

Décision(s) prise(s) dans le cadre de la délégation de pouvoirs au Bureau (délibération n° 2020/21 du 22 juillet 2020) donnant lieu à information du Conseil communautaire et à transmission à l'autorité préfectorale.

NC.

Décision(s) prise(s) dans le cadre de la délégation de pouvoirs au Président (délibération n° 2020/20 du 22 juillet 2020) donnant lieu à information du Conseil communautaire et à transmission à l'autorité préfectorale.

NC.

4. Prescription de l'élaboration d'un PLUi – Délibération 2024/04

Rapporteur : Bernard Bachellerie

VU le Code de l'Urbanisme,

En vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement, il importe que la communauté de communes réfléchisse sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable. Il apparaît nécessaire de définir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communautaire pour permettre un développement harmonieux du territoire. Pour se faire, il est proposé de doter la communauté de communes d'un plan local d'urbanisme intercommunal en vue de porter une connaissance et une vision partagée du territoire, au service d'une ruralité attractive.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS :

Le PLUi constitue la mise en œuvre spatiale et opérationnelle des grandes politiques sectorielles au service de la population, dans un souci constant de solidarité, de qualité de vie et de préservation du cadre de vie et des ressources.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET PÉRENNITÉ DE LA FILIÈRE AGRICOLE

Le PLUi doit non seulement assurer la pérennité des pôles d'activités existants (zones d'activités, commerces et services de proximité...) et soutenir les filières d'excellence du territoire, mais également permettre le développement maîtrisé et raisonnable de nouveaux espaces économiques, plus économes en consommation foncière et soucieux de la pérennité des activités agricoles.

COHÉRENCE DU PROJET DE TERRITOIRE

Le PLUi doit doter le territoire d'une vision prospective de 10 à 15 ans. Cette vision s'effectue à l'échelle de l'intercommunalité, où s'organise l'essentiel des activités quotidiennes. Il s'agit notamment de renforcer l'attractivité de la ville centre, tout en confortant le rôle des centralités intermédiaires et en maintenant un dynamisme dans chaque commune.

CADRE DE VIE

Le PLUi doit veiller à la préservation de la qualité paysagère sur l'ensemble du territoire de l'EPCI et à la valorisation du cadre de vie des habitants. Il doit maintenir un équilibre entre zones bâties, naturelles et agricoles, pour un aménagement raisonné et une utilisation économe et efficiente des espaces.

Il s'agira de permettre un développement urbain maîtrisé et respectueux des spécificités du territoire, de la préservation de la biodiversité, des sols, de l'eau et des espaces naturels.

HABITAT

Le PLUi doit accompagner la production de logements notamment dans la mise en cohérence des politiques d'aménagement ou la mise en œuvre d'une politique de l'habitat partagée (reconquête des logements vacants, promotion du renouvellement urbain, réhabilitation du bâti et nouvelles formes urbaines plus durables...) pour une meilleure adéquation entre l'offre et la demande et une réponse adaptée aux besoins de tous les habitants.

PATRIMOINES ET TOURISMES

Le PLUi doit garantir la préservation et protection des patrimoines locaux, afin de promouvoir un tourisme vert, patrimonial et culturel, vecteur de l'attractivité du territoire et de création d'emplois.

Il doit maintenir les identités rurales, sauvegarder le patrimoine bâti remarquable, sensibiliser à une intégration harmonieuse de l'architecture aux paysages emblématiques et développer les infrastructures communautaires.

ÉNERGIE

Il s'agit notamment de promouvoir des formes urbaines plus économes en énergie, de développer les énergies renouvelables, de valoriser les potentiels énergétiques existants sur le territoire...

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire décide, à l'unanimité :

- de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble du territoire conformément aux articles L. 153-8 et suivants et R. 153-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- de mener la procédure selon le cadre défini par les articles L. 153-11 et suivants et R. 153-2 et suivants du code de l'urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation des diverses personnes publiques,
- de définir les modalités de concertation préalable suivantes :
 - information sur les différentes étapes d'élaboration sur le site internet de la commune de Levroux (www.levroux.fr),

- mise à disposition du public des documents d'élaboration du PLUi, au siège de l'EPCI ainsi que dans toutes les mairies du territoire et sur le site internet de la commune de Levroux (www.levroux.fr),
 - ouverture d'un registre au siège de l'EPCI ainsi que dans toutes les mairies du territoire,
 - tenue de réunions publiques d'information au siège de l'EPCI et dans d'autres mairies du territoire,
- de donner autorisation à M. le Président pour signer toute convention qui serait nécessaire à la mise à disposition des services de l'Etat,
 - de solliciter de l'Etat une dotation pour compenser la charge financière de la Communauté de communes correspondant aux frais matériels et éventuellement aux frais d'études liés à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal,
 - que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'étude du plan local d'urbanisme intercommunal seront inscrits au budget de l'exercice considéré (chapitre 20 - article 202).

Le conseil communautaire indique :

- qu'un comité de pilotage a été mis en place par délibération n° 2021/54 du 11 octobre 2021 pour le suivi de cette procédure ;
- que conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux organes publics concernés ;
- que conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'EPCI et dans toutes les mairies du territoire durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

5. Prescription de l'élaboration d'une déclaration de projet BODIN-JOYEUX emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Levroux et décision de soumettre cette procédure à évaluation environnementale – Délibération 2024/05

Rapporteur : Alexis Rousseau-Jouhennet

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-54 et suivants et L. 300-6 relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;

VU les articles R. 153-20 et R. 153-21 du même code, relatifs aux mesures de publicités et d'affichage ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Levroux n° 315-P015 approuvé le 27 décembre 2016 ;

CONSIDÉRANT que le projet BODIN-JOYEUX revêt un caractère d'intérêt général en ce qu'il présente : en effet, l'objet de la déclaration de projet est la délocalisation de la maison Bodin-Joyeux de son site actuel vers la zone d'activité de Bel-Air (cf. plan ci-joint). Cette délocalisation est rendue nécessaire pour de multiples raisons (plus de possibilité de croissance sur place, bâtiments vétustes, contraintes architecturales et environnementales importantes). La présente déclaration de projet doit permettre, outre la conservation de l'entreprise la plus pourvoyeuse d'emploi privé de la commune, la sauvegarde d'un savoir-faire lié à l'histoire de la commune de Levroux ;

CONSIDÉRANT que ce projet nécessite une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour les raisons suivantes : le PLU actuel ne permet pas la réalisation du projet de mégisserie sur la zone d'activité de Bel-Air. Le terrain concerné est couvert par un double zonage (Ubb et A) qu'il s'agira d'unifier en zone d'activités afin de permettre la réalisation du projet ;

CONSIDÉRANT que conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27 lorsqu'elle estime que l'évolution du PLU est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

CONSIDÉRANT que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU nécessite la réalisation d'une enquête publique pendant une durée de 1 mois en mairie, conformément à l'article L. 153-55 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévoit la réalisation d'une réunion d'examen conjoint de l'État, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ;

ARJ : les déclarations de projet durent une dizaine de mois et sont validées sous l'autorité du Préfet. Pour Bodin-Joyeux, cela devrait créer une cinquantaine d'emplois supplémentaires. Pour l'autre déclaration de projet, ce serait le transfert de 40 emplois sur notre commune. Les entreprises pourront même déposer leur permis de construire avant la validation de la déclaration de projet (temps d'instruction d'environ 3 mois).

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire décide, à l'unanimité :

- **de prescrire l'élaboration d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Levroux n° 315-P015 et à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération,**
- **de réaliser une évaluation environnementale pour cette déclaration de projet dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27 du Code de l'urbanisme,**
- **de définir les modalités de concertation préalable suivantes :**
 - **mise à disposition du public des documents de la déclaration de projet, à la mairie de Levroux, à la mairie annexe et sur le site internet de la commune (www.levroux.fr),**
 - **ouverture d'un registre en mairie et à la mairie annexe,**
 - **tenue d'une réunion publique d'information,**
- **indique que conformément à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage en mairie et au siège de l'EPCI durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.**

6. Prescription de l'élaboration d'une déclaration de projet AGRITEAM portant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Levroux et décision de soumettre cette procédure à évaluation environnementale – Délibération 2024/06

Rapporteur : Alexis Rousseau-Jouhennet

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-54 et suivants et L. 300-6 relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;

VU les articles R. 153-20 et R. 153-21 du même code, relatifs aux mesures de publicités et d'affichage ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Levroux n° 315-P015 approuvé le 27 décembre 2016 ;

CONSIDÉRANT que le projet AGRITEAM revêt un caractère d'intérêt général en ce qu'il présente : en effet, l'objet de la déclaration de projet est l'installation d'une nouvelle société génératrice d'emplois et en faveur des besoins locaux en lien avec l'agriculture. Cette installation est rendue nécessaire pour de multiples raisons (accessibilité, visibilité, volonté de s'implanter sur le territoire) ;

CONSIDÉRANT que ce projet nécessite une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour les raisons suivantes : le PLU actuel ne permet pas la réalisation du projet de l'entreprise sur la zone d'activités route de Châteauroux (cf. plan ci-joint). Le terrain concerné est couvert par un zonage (A) qu'il s'agira de requalifier en zone d'activité afin de permettre la réalisation du projet ;

CONSIDÉRANT que conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions

prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27 lorsqu'elle estime que l'évolution du PLU est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

CONSIDÉRANT que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU nécessite la réalisation d'une enquête publique pendant une durée de 1 mois en mairie, conformément à l'article L. 153-55 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévoit la réalisation d'une réunion d'examen conjoint de l'État, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire décide, à l'unanimité :

- **de prescrire l'élaboration d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Levroux n° 315-P015 et à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération,**
- **de réaliser une évaluation environnementale pour cette déclaration de projet dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27 du Code de l'urbanisme,**
- **de définir les modalités de concertation préalable suivantes :**
 - **mise à disposition du public des documents de la déclaration de projet, à la mairie de Levroux, à la mairie annexe et sur le site internet de la commune (www.levroux.fr),**
 - **ouverture d'un registre en mairie et à la mairie annexe,**
 - **tenue d'une réunion publique d'information,**
- **indique que conformément à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage en mairie et au siège de l'EPCI durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.**

7. Création d'un Périmètre délimité des abords (PDA) sur la commune de Levroux – Délibération 2024/07

Rapporteur : Alexis Rousseau-Jouhennet

Tout immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques génère un périmètre de protection délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L 621-31 du code du patrimoine.

Depuis la loi SRU de 2000, la servitude automatique des 500 mètres, générée par un monument historique, peut être remplacée par un Périmètre Délimité des Abords (PDA). Ce nouveau périmètre tient compte des véritables enjeux paysagers, patrimoniaux et urbains.

Dès lors, le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France (ABF), après enquête publique, consultation du propriétaire et, le cas échéant, de la commune concernée et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale.

Depuis la loi LCAP de juillet 2016, la notion de « co-visibilité » n'existe plus dans les PDA. Ainsi l'ABF émet un avis conforme, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme doit alors se conformer à cet accord.

En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de 500 mètres de celui-ci (art. L. 621-30).

Suite à la proposition de l'Architecte des bâtiments de France, il est proposé de mettre en place le PDA joint en annexe, sous réserve de l'accord de la commune de Levroux.

ARJ : les autres communes peuvent lancer la même procédure si elles le souhaitent.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire décide, à l'unanimité :

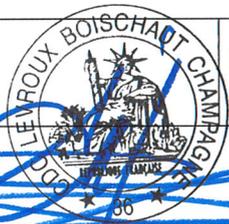
- de créer un Périmètre de protection des abords (PDA) sur la commune de Levroux, conformément à la proposition de l'architecte des bâtiments de France ci-jointe,
- indique que conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage en mairie et au siège de l'EPCI durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h.

---oOo---

Le présent procès-verbal a été arrêté lors du conseil communautaire du 11 avril 2024, et contient les délibérations suivantes :

- délibérations n° 2024/03 à 2024/07.

Alexis Rousseau-Jouhennet Président		Michèle Prévost Secrétaire	
--	--	-------------------------------	---