

Compte-rendu du Comité de Pilotage réalisé en Préfecture de l'Indre le 22 juillet 2026 suite à l'étude « Pellevoisin 2050 » financée par l'Agence de Cohésion des Territoires via la Direction Des Territoires et réalisée par les bureaux d'études CEIS et NTC en collaboration avec l'Etat, le Département, les Intercommunalités et les collectivités voisines.

Rédacteurs : Frère Laurent (recteur du sanctuaire), Gérard SAUGET (maire de Pellevoisin)

Contexte et Enjeux Spirituels

Ce projet de plan guide, couvrant la période 2026-2050, vise à accompagner le développement du sanctuaire de Pellevoisin suite à la reconnaissance officielle du Vatican en 2024 concernant les apparitions de la Vierge à Estelle Faguettes. Le territoire, une commune rurale de 800 habitants dans le Berry, accueille déjà environ 20 000 pèlerins annuels. Avec la poursuite du processus de béatification et le prochain cent-cinquantième anniversaire des apparitions en 2026, le nombre de visiteurs est anticipé en forte hausse, potentiellement multiplié par cinq ou dix, s'inspirant des dynamiques observées dans d'autres cités mariales comme Pontmain.

Dynamique du Tourisme Spirituel

L'étude s'inscrit dans un marché du tourisme spirituel en pleine croissance, distinct du tourisme religieux classique car il inclut aussi les visiteurs non-croyants attirés par le patrimoine. Ce secteur génère des retombées économiques significatives (budget moyen de 1 100 € par pèlerin) et attire une clientèle variée : seniors, groupes internationaux (Indonésie, Mexique, Brésil) et excursionnistes familiaux. L'objectif est de capter ces flux pour stimuler l'économie locale sans reproduire le modèle de Lourdes, en préservant l'authenticité rurale et le cadre de vie.

Diagnostic Territorial

Le diagnostic identifie deux sites majeurs à relier : le sanctuaire dans le bourg et la grotte de Montbel, située à environ 4 km. Les principaux défis concernent la gestion des flux touristiques et la nécessité de développer les infrastructures d'accueil (hôtellerie, voirie, services) tout en maintenant les équilibres sociaux et environnementaux. L'accessibilité routière actuelle, bien que correcte via l'A20, nécessite un meilleur fléchage et une adaptation pour les grands autobus et visiteurs.

Sur le plan urbain, le cœur de bourg souffre d'un manque de place de village convivial, d'une trame piétonne étroite et d'une visibilité limitée sur la nature environnante, malgré un patrimoine architectural remarquable.

Enfin, il est à noter que la collectivité dispose de la présence significative d'un nombre de commerces de proximité et de première nécessité intéressant, liés à une politique affirmée de maintien des commerces depuis plusieurs années par les élus et d'un parc de logements locatifs important. Quelques vacances de logements dans le bourg sont à signaler.

Stratégie et Actions Futures

Élaboré en collaboration avec les habitants, les collectivités et les services de l'État depuis mai 2025, le plan guide propose une stratégie d'aménagement durable. Il vise à fédérer les acteurs autour d'un scénario de référence, à prioriser des actions concrètes et à intégrer ces orientations dans le futur Plan Local d'Urbanisme. Les axes de travail incluent la revitalisation du parc de logements vacants, l'harmonisation des enseignes commerciales, le développement de l'offre d'hébergement (notamment en lien avec le zoo de Beauval, la ville de Loches...) et la création d'espaces de rencontre pour les habitants et les pèlerins, afin de garantir que le développement touristique profite à l'ensemble du territoire du Pays de Valençay.

Philosophie du Projet : Une Ruralité Vivante et Équilibrée

Le projet repose sur un consensus fort entre élus, partenaires institutionnels et habitants pour une ruralité « assumée » mais non figée. L'objectif central est de créer un équilibre harmonieux entre attractivité résidentielle et touristique, en refusant le modèle d'une ville uniquement touristique comme Lourdes, jugée difficilement vivable pour ses résidents. Les acteurs recherchent une tranquillité et un cadre de vie alternatifs, des valeurs qui résonnent également avec les attentes des pèlerins. La stratégie vise à maintenir une vie de village toute l'année, en confortant l'offre commerciale, les services publics et le tissu associatif, tout en intégrant de nouveaux habitants.

Principes d'Aménagement du Centre-Bourg

La transformation du bourg s'articule autour de plusieurs axes majeurs pour apaiser le cadre de vie et révéler la nature :

- Apaisement de la rue principale : Réduire le caractère « grand routier » de la traversée (Rue Jean Giraudoux/Notre-Dame) pour créer une rue « partagée », attractive et prioritaire pour les piétons et vélos.
- Création d'espaces de convivialité : Il n'existe actuellement aucune véritable « place de village ». Le plan prévoit de requalifier la place actuelle du foyer rural (avec l'idée, peut-être, d'une halle couverte pour le marché) et, à long terme, de créer une nouvelle place de village au sud du bourg, surplombant les grands espaces verts, pour offrir un lieu de rassemblement.
- Révélation de la nature : Déjà présents, les nombreux jardins privés et les grands parcs du sud dans le tissu urbain offre une nature visible depuis le cœur du village. Un projet plus adapté et mesuré est à développer sur l'axe principal de circulation du bourg pour ne pas nuire aux usages partagés.
- Gestion du stationnement : Distinction claire entre le stationnement résidentiel (dans le cœur de bourg) et touristique (en périphérie à 300m du centre bourg), afin de désengorger le centre et de préserver son ambiance.

Opportunités Foncières et Recyclage

L'étude identifie plusieurs zones d'opportunités pour le développement futur :

- Extension mesurée au nord : Une couture urbaine sur environ un hectare pour de nouveaux logements, connectée au tissu existant, avec une réserve foncière potentielle pour des équipements publics (extension de services potentiels au-dessus de l'école, stationnement mutualisé...) ou privés (ex. : hôtel).
- Requalification de friches : Transformation d'espaces peu denses (derrière le restaurant « Chez Babette ») en offre de services ou petits logements, et valorisation de l'ancienne friche Merkur (friche réinvestie aujourd'hui – ateliers communaux, co-working, salle de musique...).
- Gare et ITEP : Préserver l'espace autour de la gare touristique et de l'ITEP (Moissons Nouvelles) pour un développement à long terme (horizon 20 ans), notamment en lien avec un éventuel projet de « petit train » touristique.

Mobilité, Énergie et Infrastructures

Les enjeux de mobilités et de ressources sont cruciaux pour supporter la hausse des flux :

- Électromobilité : Nécessité d'installer des bornes de recharge rapides et des ombrières pour les parkings, tout en évitant une multiplication excessive des places. L'idée d'un service de navette électrique entre le bourg et la grotte de Montbel (à 4 km) est évoquée pour réduire la circulation automobile.
- Réseaux d'eau potable : Une réflexion est en cours avec les services de l'État pour garantir que le syndicat des eaux puisse fournir une quantité et une qualité d'eau suffisantes face à l'augmentation du tourisme.
- Itinérance douce : Développement de boucles de mobilité douce (piétonne, vélo) pour relier le sanctuaire à la grotte de Montbel, sortant de la seule logique routière actuelle.

En conclusion, ce plan guide vise à transformer Pellevoisin en un territoire où le développement touristique sert de levier pour dynamiser la vie locale, sans en altérer l'identité rurale, en s'appuyant sur une gestion fine du foncier, de la mobilité et des réseaux.

Cadre Juridique et Urbanistique (Le PLU)

Le plan guide doit impérativement être traduit en droit opposable via une révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), actuellement obsolète (plus de 20 ans). La commune prévoit de lancer cette révision fin 2026 ou début 2027, pour une approbation estimée vers 2029-2030.

- Objectifs de densification : Face à la contrainte ZAN (Zéro Artificialisation Nette) qui limite l'extension urbaine à environ 2 hectares, le développement se fera par la densification et le recyclage du bâti existant.

- Cibles démographiques : Le projet vise à accueillir environ 100 000 visiteurs annuels et 100 habitants supplémentaires (passant de 800 à 900 résidents) sur 10 à 15 ans.

- OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) : Trois secteurs prioritaires seront définis dans le nouveau PLU :

1. Nord du bourg : Mixité fonctionnelle (logement et équipements privés).

2. Patrimoine et paysage : Une OAP transversale à l'échelle du bourg pour la renaturation et la protection des vues.

3. Renouvellement urbain : Création d'une « place de village » au sud et requalification du cœur de bourg.

Actions d'Aménagement et de Requalification

Plusieurs opérations concrètes visent à transformer l'espace public et le cadre de vie :

- Tronçon central : Requalification de l'axe reliant la place du foyer rural au sanctuaire (rues Giraudoux et Notre-Dame). Les mesures incluent la création d'une zone 30, la végétalisation par touches, l'harmonisation des devantures commerciales et l'amélioration de l'esthétique des façades, sans contraindre excessivement la circulation agricole.

- Place de village et parc-jardin : À moyen terme (horizon 2028-2032), création d'une nouvelle place de village au sud du bourg, surplombant les espaces verts, et requalification du grand espace vert existant (camping, terrains de sport et étang en parc-jardin multifonctionnel avec chemins de randonnées et activités éphémères).

- Entrées de bourg : Requalification des points d'entrée, notamment celle en provenance d'Argy, pour éviter l'effet « zone économique » et intégrer la nature.

Stratégie de Stationnement et Mobilité

L'objectif est de passer de 90 à environ 200 places de stationnement, en distinguant clairement les besoins résidentiels et touristiques :

- Logique de répartition : Stationnement résidentiel et court séjour en cœur de bourg (poches de stationnement, recyclage de friches comme derrière l'épicerie). Stationnement capacitaire pour les bus et véhicules individuels en périphérie (derrière le foyer rural, parking du cimetière, ou la réserve du diocèse « Pré de la Cure » pouvant accueillir 600-700 véhicules).

- Bus et accessibilité : À moyen terme, création d'un parking minute près de l'entrée du sanctuaire pour le dépôt des personnes à mobilité réduite, avec une boucle de circulation pour les bus qui stationneront ensuite en périphérie.

- Réglementation : La commune étudie la mise en place d'un stationnement payant et réglementé pour les visiteurs, comme dans d'autres communes de taille similaire.

Connexion Sanctuaire et Grotte de Montbel

Le lien entre le bourg et la grotte (située à 4 km à vol d'oiseau) est un chantier majeur nécessitant une gouvernance partagée :

- Sécurisation des accès : Amélioration du chemin d'accès pour les cars, signature d'une convention de servitude avec les propriétaires privés, et création de bancs, points d'eau et aires de repos ombragées le long du parcours.
- Itinérance douce : Développement de sentiers piétons et cyclables sécurisés (notamment sur le tronçon de 7 km utilisé par les scouts) pour éviter les passages dangereux en bordure de route.
- Charte partenariale : Établissement d'une gouvernance partagée entre la commune et le sanctuaire pour coordonner la promotion, réguler les flux et éviter la création de commerces de bouche concurrents sur le site du sanctuaire.

Stratégie Touristique et Hébergement

Une stratégie touristique élargie est mise en place pour intégrer Pellevoisin dans un territoire plus vaste (Pays de Valençay) :

- Court terme (2026) : Ouverture d'un point d'information touristique et élaboration d'une stratégie partagée avec le Pays de Valençay, la région et l'agence d'attractivité.
- Moyen terme (2027-2029) : Mise en valeur du patrimoine (bâti, naturel, immatériel) et inscription dans les grandes itinérances (ex. : Château de Valençay).
- Long terme (2030+) : Renforcement des infrastructures d'accueil, développement de l'hôtellerie (notamment un restaurant bistronomique potentiel), et pérennisation du train touristique du Berry.

Réseaux Techniques et Sécurité

Les services techniques sont dimensionnés pour supporter la croissance, mais nécessitent des investissements :

- Eau : Un bouclage est existant. La qualité de l'eau particulièrement riche en Sélénium nécessitera d'importants travaux de traitement.
- Assainissement : La station d'épuration actuelle (1 025 EH) peut absorber les flux touristiques, mais une mise à niveau est nécessaire.
- Des toilettes publiques seront réaménagées à très court terme.
- Énergie : Finalisation de l'enfouissement des réseaux et installation de bornes de recharge électriques, idéalement avec production d'énergies renouvelables sur les parkings.
- Sécurité : Les forces de l'ordre soulignent la nécessité de renforcer la vigilance lors des grands rassemblements et d'étudier la vidéosurveillance sous l'angle juridique. La sécurité civile dispose d'un sapeur-pompier sur la commune.

Échéancier de Mise en Œuvre

Les actions sont phasées en fonction de l'évolution réelle de l'afflux de visiteurs :

1. Immédiat (2025-2026) : Lancement des études (PLU, requalification et renaturation urbaine), ouverture du point d'information touristique (déjà mis en place en juillet et août 2026).
2. Court/Moyen terme (2027-2030) : Approbation du PLU, début des travaux de requalification du centre-bourg, création de nouvelles places de stationnement, mise en place de la charte de gouvernance.
3. Long terme (2030 et au-delà) : Réalisation des grands projets d'infrastructures (gare, parc-jardin, train touristique), extension mesurée de l'habitat.

Le calendrier reste flexible, les travaux majeurs étant conditionnés par l'augmentation effective de la fréquentation touristique.

Interventions :

Le PDT du SEBN insiste sur la nécessaire qualité d'eau potable à fournir à une population en augmentation.

Le V. PDT du Conseil Départemental chargé du Tourisme précise qu'un hôtel important est à reprendre à Valençay compte tenu du peu d'offres de chambres qu'offre notre territoire (Un seul hôtel à Luçay-le-Mâle).

La Présidente de la CCEV insiste sur la signalisation à mettre en place pour favoriser le tourisme et engage les partenaires à poursuivre la dynamique initiée durant l'étude.

Le V. PDT du Conseil Départemental chargé des routes précise que Pellevoisin est bien pris en compte aux niveaux voies d'accès.

Le PDT de l'A2I précise, compte tenu des délais envisagés, qu'il serait néfaste que les touristes ressentent une « frustration aujourd'hui s'il fallait attendre demain ».

Le Directeur Territorial de la Banque des Territoires fait une offre de services concernant l'étude de requalification et renaturation et des financements mobilisables.

Le Représentant de l'ANCT régional valorise le dynamique autour du projet territorial de Pellevoisin et promet d'accompagner le projet structurant de la collectivité sur le volet des « études ».

Le Directeur de la DDT se félicite de l'engagement des différents services présents et leur attachement à ce projet et rappelle l'ancrage de ces travaux dans le cadre du plan Indre 2030.