

Département de l'Indre, communauté de communes du
VAL-DE-BOUZANNE
Plan local d'urbanisme intercommunal

Compte rendu n° 18 de la réunion du 22 septembre 2022

P = présents ; D = diffusion ; AE = absent excusé

Intervenants	Représentés par : P : présents, D : diffusion	P	D
Communauté de communes du Val-de-Bouzanne 20, rue Émile-Forichon 36230 Neuvy-Saint-Sépulchre Tél : 02 54 31 20 06, cdsbouzanne@orange.fr	Président : M. Christian ROBERT	P	x
	Les Vice-Présidents : Marie-Annick BEAUFRERE, 1 ^{ère} Vice-Présidente	P	x
	Didier GUENIN, 2 ^e Vice-Président	P	x
	Arnaud DENORMANDIE, 3 ^e Vice-Président	P	x
	Barbara NICOLAS, 4 ^{ème} Vice-Présidente	P	x
	Trois représentants du conseil communautaire : Hélène BEHRA	P	x
	Didier FLEURY	P	x
	Philippe VIAUD	P	x
	Représentants communaux : BUXIERES d'AILLAC : Titulaire : Jean-Paul MARATHON	P	x
	CLUIS : Titulaire : Aymeric BRISSE		x
	FOUGEROLLES : Titulaire : Michel FOISEL		x
	GOURNAY : Titulaire : Bertrand SACHET	P	x
	LYS-SAINT-GEORGES : Titulaire : Marie-Claire BESNIER		x
	MAILLET : Titulaire : Denis DESCOUX.		x
	MALICORNAY : Titulaire : Hervé DEMOCRATE	P	x
	MERS-SUR-INDRE : Titulaire : Jean-Marc LAFONT	P	x
	MONTIPOURET : Titulaire : Mathieu LABRUNE	P	x
	MOUHERS : Titulaire : Jean-Louis DEBEURET	P	x
	NEUVY-SAINT-SEPULCHRE : Titulaire : Jean-Marc CHAUVAT		x
	TRANZAULT : Titulaire : Chantal HIBERT	P	x
	A titre consultatif, les délégués communautaires : Guy GAUTRON	P	x
	PLANTUREUX Cécile		x
	Jean-Marie BOFFEL	P	x
	Philippe ROUTET	P	x
	Delphine CHAUVAT		x
	Jean-Luc MATHEY		x
	Jean-Pierre DALOT	P	x
	Francis DAVIER	P	x
	David DORANGEON	P	x
	Marie-Christine MERCIER	P	x
	Méline BARABÉ		x
	Philippe BAZIN		x
	Philippe BAILLY	P	x
Magalie BOUQUIN	P	x	
Olivier MICHOT	P	x	
Jean-Paul BALLEREAU	P	x	

	Jean-Claude DUPLESSIS Mélissa PENOT Philippe HUGOTTE Chargée de mission Plui communauté de communes du val de Bouzanne Jana Allouche Secrétariat CDC Val de Bouzanne : Lucette MENEURET	P P P AE	x x x x
Organismes associés au titre des services de l'État : Préfecture de l'Indre BCL/CL - CS80583, 36020 Châteauroux cedex	prefecture@indre.gouv.fr		X
Ddt de l'Indre – SPREN/unité planification Cité administrative, CS 60616, 36020 Châteauroux cedex Tél. : 02 54 53 21 79	ddt-spren-planification@indre.gouv.fr		x
Dréal , 5 avenue Buffon, BP 6407, 45064 Orléans cedex 2			x
UT Dréal , cité adm, Bp 613, 36020 Châteauroux cedex	ut36.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr		x
Drac , 6, rue de la Manufacture, 45000 Orléans	secretariat-sra.drac-centre@culture.gouv.fr		x
Ars , cité administrative, CC 30587, 36019 Châteauroux cedex	Ars-centre-dd36@ars.sante.fr		x
DDCSPP , cité administrative, Bp 613, 36020 Châteauroux cedex	ddcspp@indre.gouv.fr		x
Udap , cité administrative, CS 10514, 36020 Châteauroux cedex	udap.indre@culture.gouv.fr		x
Inao , 12 place Anatole-France, 37000 Tours,	INAO-TOURS@inao.gouv.fr		x
Autres services associés ou consultés : Conseil régional de la région centre Val-de-Loire 9, rue Saint-Pierre-Lentini, 45041 Orléans cedex Tél. : 02 38 70 30 30	helene.nieul@centrevallde Loire.fr		x
Conseil départemental , hôtel du département, place de la Victoire et des Alliés, CS 20639, 36020 Châteauroux cedex, Tél. : 02 54 27 34 36	contact@indre.fr		x
Chambre de commerce et d'industrie , 24, place Gambetta, 36000 Châteauroux, tél. : 02 54 53 52 51,	contact@indre.cci.fr		x
Chambre d'agriculture , 24 rue des Ingrains, BP 307, 36006 Châteauroux cedex, tél. : 02 54 61 61 61	Romain METOIS accueil@indre.chambagri.cedex accueil@direction@indre.chambagri.cedex		x
Chambre de métiers , 31 rue R. Mallet-Stevens, 36000 Châteauroux tél. : 02 54 08 80 00	contacts@cm-indre.fr		x
Centre régional de la propriété forestière , 43, rue du Bœuf Saint Patern, 45000 Orléans tél. : 02 38 53 07 91	ifc@crpf.fr		x
Syndicat mixte de La Châtre en Berry , 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72	paysdelachatreberry@wanadoo.fr		x
SCOT La Châtre en Berry 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72	Nicolas Thepault scot.paysdelachatreberry@wanado.fr	x	x
SCOT du Pays Castelroussin-Val de l'Indre 47, route d'Issoudun, 36130 Déols, tél. : 02 54 07 74 59	accueil@payscastelroussin.com		x
SCOT d'Éguzon Argenton Vallée de la Creuse , 8 rue du Gaz, 36200Argenton-sur-Creuse, tél. : 02 54 01 09 00	info@cc-valleedelacreuse.fr		x
Communauté de communes de la Châtre et Sainte-Sévère Place du Général de Gaulle, 36400 La Châtre	s.administratif@cc-lachatre-stesevere.fr		x
Communauté de communes de la Marche Berrichonne Maison des Services, 8 rue Jean-Marie-Messant, 36140	contact@cmmarcheberrichonne.fr		x

Aigurande			
Communauté de communes d'Éguzon – Argenton – Vallée de la Creuse , 8 rue du Gaz, 36200 Argenton-sur-Creuse	info@cc-valleedelacreuse.fr		x
Communauté d'agglomération « Châteauroux Métropole » Hôtel de ville, CS 80509, 36012 Châteauroux cedex	servicestechniques@cc-fercher.fr		x
Équipe d'études Mandataire : Gilson & Associés, Sas, urbanisme et paysage, 4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres	M. Hansse contact@gilsonpaysage.com M. Pichon mathieu.pichon@gilsonpaysage.com	P P	X x
Écogée, environnement 5, rue du Général-de-Gaulle, 45130 Meung-sur-Loire Tél 02 38 46 51 00	info@ecogee.fr		x

Procédure

Tableau de suivi de la procédure	Date	Observations
Prescription	1 ^{er} juin 2017	
Réunions PPA	26 janvier 2021	1 ^{er} point d'étape avec les PPA (CR11)
Des informations dans les bulletins d'information	Février 2021	Bulletin intercommunal n° 1 -2021
Des informations dans la presse locale	Indiquer date	
Animation d'ateliers thématiques	23 septembre 2019	Atelier avec les commerçants, industriels et artisans
	14 octobre 2019	Atelier avec les professionnels du tourisme
	5 novembre 2019	Atelier avec les associations et les services au public
	14 janvier 2020	Ateliers avec les agriculteurs (4 permanences)
Organisation de réunions publiques	9 septembre 2019	1 ^{ère} réunion publique de présentation de la démarche
	24 mars 2022	2 nd réunion publique de présentation du PADD
Exposition au siège de la communauté de communes		
Mise en place d'une adresse mail spécifique PLUi	Mai 2019	
Ouverture d'un registre au siège de la CdC	Mai 2019	
Débat PADD	À déterminer	A prévoir en conseil communautaire
MRAE Saisine mission régionale de l'autorité environnementale (Mrae)		
Arrêt projet 1		
MRAE Décision de soumettre à évaluation environnementale		
MRAE Avis sur l'évaluation environnementale		
Arrêt projet 2		
Consultation services		
Enquête publique		
Approbation		

*Article L153-16 du code de l'urbanisme

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :

1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) ;

2° A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l' [article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#) lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

3° Au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l' [article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation](#) lorsque le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;

4° A la formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, lorsque le projet de plan local d'urbanisme prévoit la réalisation d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles locales dans les conditions prévues au II de l'article [L. 151-7](#) du présent code. L'avis porte uniquement sur les unités touristiques locales.

Objet de la réunion :

Point sur les objectifs de production de logements. Chaque groupe de communes a fait l'objet d'une réunion

Remarques globales sur les zonages

- Corriger la légende de la zone Ux car ces zones ne sont pas qu'industrielles.
- Quid des zones A et N. Il faudra se mettre d'accord sur les critères permettant de définir ces zones en partant bien évidemment du code de l'urbanisme.
- Voir pour mettre tous les cimetières en Ue.
- M. Viaud. Pourquoi ne pas mettre les hameaux en Uc et garder le Nh pour les Stecal ?

Prise en compte des haies

On partirait plutôt sur la mise en place d'une commission qui statuerait sur chaque projet ayant un impact notable sur les haies.

Point sur les zonages du groupe 1

Neuvy-Saint-Sépulchre

Buxières-d'Aillac

Mouhers

Fougerolles

M. de Normandie :

- Le critère de 12, 15 ou 18 logements pour considérer un hameau constructible est théorique, il doit être complété par des critères de terrain comme par exemple les réseaux.
- Les chargés d'études précisent que ces critères ont le gros avantage de justifier et expliquer les choix des élus, ils sont également tout à fait d'accord pour que ce ne soit pas le seul critère, et c'est bien le cas.
- Les coefficients de rétention pour les dents creuses sont sous estimés. Il est très probable que la réalité du terrain reflète une rétention plus forte.
- Par la répartition en fonction de la production de logements des 10 dernières années, attention à ne pas pénaliser les communes qui ont connu un faible développement pour des raisons particulières.

Buxières-d'Aillac

- Ok sur le zonage
- pour le hameau des Baudets, tenir compte des logements présents en dehors de Buxières, car le hameau dans sa totalité (y compris la partie sur la commune d'Arthon) compte plus de 30 logements.
- À l'origine, la mairie était dans le hameau de « Champs-Garnier ».
- Passer en Ue la partie pressentie pour l'aire de jeux.

Neuvy-St-Sépulchre

Les élus doivent nous donner leur position pour le hameau d'Étrechet.

Fougerolles

- On supprime 2AU et l'extension linéaire à l'Est.
- Supprimer Nh au hameau de Ribes, camping de la Roseraie en NI (tipi).

Mouhers

- Ok sur le zonage
- Le fait de ne pas retenir les hameaux en constructible c'est notamment de préserver le patrimoine et l'ambiance caractéristique de Mouhers.

Point sur les zonages du groupe 2

Cluis
Malicornay
Gournay
Maillet

Maillet

- Ok sur le zonage

Malicornay

- Ok sur le zonage

Cluis

- Passer en U de part et d'autre de la route de Châteauroux.
- Passer la partie basse du 1AU rue des Grandes Vignes en Ua.
- Agrandir aux limites parcellaires la zone 1AU du sud du bourg.
- Passer en Ua la parcelle en face du cimetière, rue de la Royauté.
- Agrandir zone Ux au sud de la menuiserie Moreau.
- Passer en Ux la parcelle au nord du hameau les Fetteaux parcelle 161.
- Le bureau d'étude fera le point sur les évolutions du zonage et leurs conséquences en nombre de logements pour voir si les équilibres sont rétablis.
- Projet de huttes au lieu-dit le Paquet.

Point sur les zonages du groupe 3

Tranzault
Montipouret
Mers-sur-Indre

Tranzault

- parcelle 1409 passer de 2AU à U.
- 0549 prolonger la limite de parcelle avec la zone Ua voisine
- Le Chassin, allonger Nh à l'est et à l'ouest sur les parcelles
- Réduire un peu la dent creuse du centre du hameau

Montipouret

- Réintégrer Corlay
- Prévoir extension du cimetière à mettre en Ue
- Voir si un effort peut-être fait pour mieux respecter les équilibres démographiques avec les autres communes sans toutefois ignorer les atouts de la commune :
 - Desserte par la Rd 943
 - Travaux de desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement
 - Secteur de la communauté de communes attirant des actifs travaillant à Châteauroux.

Lys-Saint-Georges

- Supprimer le hameau du Champ-Bernard.
- Voir avec Ddt s'ils considèrent la consommation uniquement sur l'extension.
- Quantifier l'extension

Mers-sur-Indre

- voir les dents creuses sont supprimées
- Passer la zone Ux en face du cimetière en Ue.

Prochaine réunion

Date : 29 novembre 2022, 9h

Lieu : mairie de Montipouret

Invités : élus de Montipouret en charge du Plui, chargé d'étude, Jana Allouche

Objet : calage du zonage

Date : 29 novembre 2022, 15h30

Lieu : siège de la communauté de communes

Invités : Jana Allouche, chargé d'étude

Objet : point sur la suite de la procédure
