

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

Compte rendu n° 21 de la réunion du 21 février 2023

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. ROBERT | P | X |
| | Les Vice-Présidents : | | |
| | Mme BEAUFRERE, 1 ^{ère} Vice-Présidente | | X |
| | M. GUENIN, 2 ^e Vice-Président | | X |
| | M. DENORMANDIE, 3 ^e Vice-Président | P | X |
| | Mme NICOLAS, 4 ^{ème} Vice-Présidente | P | X |
| | Trois représentants du conseil communautaire : | | |
| | MME BEHRA | | X |
| | M. FLEURY | | X |
| | M. VIAUD | | X |
| | GROUPE NEUVY-SAINT-SEPULCHRE | | |
| | Buxières-d'aillac | | |
| | M. MARATHON | P | X |
| | M. GUÉNIN, maire | P | X |
| | Fougerolles | | |
| | M. DENORMANDIE | P | X |
| | M. BAILLY | P | X |
| | Gournay | | |
| | M. SACHET | | X |
| | M. BAZIN, maire | P | X |
| | Mouhers | | |
| | M. DEBEURET | P | X |
| | Madame NICOLAS | P | X |
| | Neuvy-Saint-Sépulcre | | |
| | Mme CHAUVAT | P | X |
| | M. MATHEY | P | X |
| | GROUPE CLUIS | | |
| Cluis | | | |
| M. DALOT, mairie de Cluis | | x | |
| M. FLEURY, mairie de Cluis | P | X | |
| Maillet | | | |
| Titulaire : M. DESCOUX. | P | X | |
| Mme BOUQUIN, maire | P | X | |
| Malicornay | | | |
| M. Ballereau, maire | P | X | |
| Titulaire : M. DEMOCRATE | P | x | |
| GROUPE MERS-SUR-INDRE | | | |
| Lys-Saint-Georges | | | |
| M. MICHOT, maire | | X | |
| Mers-Sur-Indre | | | |
| Titulaire : M. LAFONT | P | x | |
| M. ROBERT, maire | P | x | |
| Mme BEHRA | P | x | |
| Montipouret | | | |
| Titulaire : M. LABRUNE | P | x | |
| M. DORANGEAON | | x | |
| Mme MERCIER | P | 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 Aigurande | contact@ccmarcheberrichonne.fr | | x |
| 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 | servicetechniques@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 (CRI1) |
| 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 | 24 janvier 2023 | |
| 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 | | |

Calendrier

Arrêt du projet en conseil communautaire en fin d'année.

***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 zonage

point OAP

En général

Centrale photovoltaïque

À priori on interdit sur espace agricole, réflexion pour agrivoltaïsme et trackers.

Arnaud Hansse rappelle que les interdire purement et simplement est risqué juridiquement.

Groupe Neuvy-Saint-Sepulchre

Buxières-d'Aillac

Projet d'aménagement et de développement durables

Question sur la date de prise en compte des projets photovoltaïques, il faudrait que ce soit à l'approbation du Plu et pas à la date de rédaction.

Ajouter l'agrivoltaïsme au règlement.

Zonage

Pour permettre la mobilisation d'une intéressante dent creuse en plein milieu de ce hameau constitué, passer le hameau en Uh.

Orientations d'aménagement et de programmation Preugne des Bordes

Augmenter la zone Ua au sud

Prévoir une voie traversante pour limiter au maximum les opérations en bulle.

Fougerolles

Orientations d'aménagement et de programmation

Ue salle des fêtes et emplacement réservé sur le foncier Ue n'appartenant pas à la commune.

zone d'équipements collectifs : que du piétons, axe parvis mairie, parc et question pendante de la salle des fêtes.

Zonage

Montabin, passer en Nj, une grande parcelle constituant le jardin d'une grande propriété, ainsi qu'une parcelle située à l'extrémité ouest du hameau.

Extension de la zone d'activité à passer en 1AUx.

Gournay

Orientation d'aménagement et de programmation

AU nord de la zone Ue :

- prévoir l'habitat sénior
- Assurer l'intégration paysagère de la frange nord
- Assurer un espace tampon constitué de fond de jardins entre la zone Ue et la zone 1AU
- Prévoir une possibilité d'accès au sud par le secteur Nj, à l'Est par la route de l'Auzou et au nord pour le très long terme.
- Préserver le parking situé en face du terrain de sport, de l'autre côté de la route d'Auzou (parcelles 1593 et 1594).

Mouhers

Zonage

Prévoir une zone 2AU en face de la mairie et l'accompagner d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Orientations d'aménagement et de programmation

Voir s'il y a des sujets à conserver dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

2 scénarios: parking mutualisé ou bande de stationnement avec intégration paysagère

Maintenir le maximum de végétation et distribuer les lots en fonction.

Voir le site de la mairie pour les cartes postales anciennes

Faut-il un principe de connexion entre le Jard de la Mairie et le chemin de l'École ?

Neuvy-Saint-Sépulcre

Zonage

Agrandir la zone Ux au nord.

ZA du Faye : prévoir un emplacement réservé pour permettre le raccordement aux étangs situés de l'autre côté de la route départementale et ainsi améliorer la défense incendie.

Cœur d'îlot entre les rues de la Chaume-Nérault et du 8-mai-1945 à classer en Nj.

Orientations d'aménagement et de programmation La Chemiserie

Préserver les boisements constituant le cœur d'îlot

Envisager une politique d'acquisition foncière pour anticiper des accès à l'Avenue Thabaud-Bois-la-Reine.

Intégrer la construction de la pharmacie au sud est.

Préserver la Chemiserie.

Préserver la qualité des fronts bâtis traditionnels.

Orientations d'aménagement et de programmation maréchal Joffre

Préserver les fonds de jardin situés les plus au sud est.

Prévoir l'accueil d'hébergement pour personnes âgées.

Réfléchir à des accès par les rues Gardie, Yves-Montand et du Maréchal-Joffre.

Préserver la qualité des fronts bâtis traditionnels.

Orientations d'aménagement et de programmation le Lion-d'Or

Reprendre l'orientation d'aménagement et de programmation figurant dans le PLU en vigueur.

Orientations d'aménagement et de programmation Za du Faye

Prévoir l'aménagement paysager des franges.

Orientations d'aménagement et de programmation pôle équipements collectifs

Ensemble scolaire + gymnase, les chargés d'études rappellent qu'il ne faut pas attendre que le PLUI soit approuvé pour enclencher de tels projets, il faut déposer les autorisations d'urbanisme pour que leur instruction soit faite à l'aune du PLUI.

Projet de centrale photovoltaïque

Projet de centrale photovoltaïque : si les opérateurs sont pressés, ils prennent en charge la procédure de déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU.

Tranzault

Zonage

Ajouter la zone Ue.

Groupe Cluis

Cluis

Orientations d'aménagement et de programmation rue des Vevelles

Envisager la partie nord de la 1AU plus classique (standard) et la partie sud plus traditionnelle.

Orientations d'aménagement et de programmation La Grande-Justice

Prévoir une possibilité de connecter la route départementale 990 au chemin rural longeant l'orientation d'aménagement et de programmation à l'Est.

Prévoir une possibilité de connexion en direction de la partie Nord.

Règlement

Penser aux hébergements insolites, voir mail de décembre 2022

Zonage

Projet menuiserie dans hameau de la Forge

Malicornay

Orientations d'aménagement et de programmation centre bourg, monument aux morts

Carrefour monument aux morts aménagement paysager sur tout ou partie (donc emplacement réservé)

Régler les volumes et l'implantation permettant de respecter le caractère traditionnel.

Orientations d'aménagement et de programmation les Noyers

Préserver la mare

Préserver l'ambiance de bocage

Tendre vers un quartier nature habité.

Maillet

Orientations d'aménagement et de programmation zone 2AU au sud du bourg

Traitement paysager

Petit espace collectif

gestion eau pluviale et paysage et stationnement en partie basse.

Orientations d'aménagement et de programmation centre bourg

Pourquoi pas rangée de pommiers ?

Groupe Mers-sur-Indre

Par rapport à des projets recensés localement et à des retours d'expérience, concernant l'hébergement des personnes âgées, il ne faut pas exagérer son développement.

Lys-Saint-Georges

Zonage

Passer en Ua parcelles de la zone 2AU longeant le chemin du Rocher.

Mers-sur-Indre

Zonage Courtioux :

passer une partie des fonds de jardin en Nj ;

reporter 2 permis de construire réalisés.

Lieu-dit route de Courtioux, étendre Uh sur parcelle déjà construite

Montipouret

Orientations d'aménagement et de programmation La Chaussy

Permettre une connexion entre les rues du Chuillet et de la Vallée.

Permettre l'extension de la grange communale.

Orientations d'aménagement et de programmation La Pouge

En matière de desserte, faire d'une pierre 3 coups : desservir la zone à urbaniser, desservir la zone d'activité, connecter les rues de La Pouge, du Stade et le chemin du Chandère.

Assurer des zones végétales avec les fonds de jardins des habitations riveraines.

Zonage

Moulin d'Angibault : agrandir NI

Passer Corlay de Ua à Uh

Corlay, étendre la zone U entre deux parties déjà urbanisées.

Tranzault

Zonage

Passer le château en NI (hébergement, séminaire, réception...)

Orientations d'aménagement et de programmation

Pour entrée sud-ouest du bourg en arrivant de Mers-sur-Indre, il faut préserver la qualité traditionnelle, notamment en assurant l'implantation traditionnelle du bâti et l'aménagement paysager.

Sud-est cimetière, une zone plutôt traditionnelle et une zone plus « standard ». Fond de jardin à préserver.

Zones d'activités

Maillet

- zonage :
 - ajuster le zonage, réduire Ux à l'ouest au contact du lieu-dit et reporter à l'ouest.

Mers-sur-Indre

- zonage :
 - les chargés d'études précisent que l'implantation d'une zone d'activité en face du cimetière n'est pas idéale, notamment du point de vue du paysage. Ne pourrait-elle pas être implantée à un endroit plus judicieux ? Cette question reste pendante, les élus doivent y réfléchir.
 - En face du cimetière un autre projet ne serait-il pas plus opportun ?

Autres zones

- Les autres zones sont validées

Règlement

S'assurer que la mention du permis de démolir y figure.

Zonage

Zonage : Transformer Nh en Uh.
Caler les limites entre Ua et Ub

À faire par le chargé d'études

Transmettre aux élus la note sur les emplacements réservés.

À faire par la communauté de communes

Prendre contact avec l'union départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Indre pour envisager la modification des périmètres de protection des monuments historiques, et ainsi profiter de la même enquête publique que celle du PLUI.

Prochaines réunions

Ateliers par groupe

- Date : 21 mars 2023
- Objet : calage orientations d'aménagement et de programmation et zonages
- Invités : chargé d'étude, chargé de mission
- lieu : communauté de communes

Date à déterminer

- Objet : point formalisation Plu
- Invités : chargé d'étude, chargé de mission, DDT 36
- lieu : DDT 36

Date à déterminer

- Objet : Calage du Plui en fonction de l'échange avec la DDT 36
- Invités : commission PLUI, chargé d'étude
- lieu : communauté de communes
