

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

Compte rendu n° 26 de la réunion du 11 octobre 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	P	X
	M. GUENIN, 2 ^e Vice-Président	AE	X
	M. DENORMANDIE, 3 ^e Vice-Président	P	X
	Mme NICOLAS, 4 ^{ème} Vice-Présidente	P	X
	Trois représentants du conseil communautaire : MME BEHRA	p	X
	M. FLEURY	P	X
	M. VIAUD		X
	M. GAUTRON		
	GROUPE NEUVY-SAINT-SEPULCHRE		
	Buxières-d'aillac M. MARATHON	AE	X
	M. GUÉNIN, maire		X
	Fougerolles M. DENORMANDIE	P	X
	M. BAILLY	P	X
	Gournay Bertrand SACHET	P	X
	M. BAZIN, maire	AE	X
	Mouhers Jean-Louis DEBEURET	P	X
	Barbara NICOLAS	P	X
	Neuvy-Saint-Sépulcre Delphine CHAUVAT	P	X
	Jean-Luc MATHEY	P	X
	Guy GAUTRON		X
	GROUPE CLUIS		
	Cluis Mme PENOT MéliSSa		x
	M. DALOT, mairie de Cluis	P	X
	M. FLEURY, mairie de Cluis	P	X
	Maillet Titulaire : M. DESCOUX.		X
	Mme BOUQUIN, maire	P	X
Malicornay Titulaire : M. DEMOCRATE	P	x	
M. Ballereau , maire	P	x	
GROUPE MERS-SUR-INDRE			
Lys-Saint-Georges M. MICHOT, maire	P	X	
Mers-Sur-Indre Titulaire : M. LAFONT	P	x	
M. ROBERT, maire	P	x	
Mme BEHRA		x	
Montipouret			

Chambre de métiers , 31 rue R. Mallet-Stevens, 36000 Châteauroux tél. : 02 54 08 80 00	accueildirection@indre.chambagri.cedex			
Centre régional de la propriété forestière , 43, rue du Bœuf Saint Pateme, 45000 Orléans tél. : 02 38 53 07 91	contacts@cm-indre.fr			X
Syndicat mixte de La Châtre en Berry , 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72	ifc@crpf.fr			X
SCOT La Châtre en Berry 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72	paysdelachatreberry@wanadoo.fr			X
SCOT du Pays Castelroussin-Val de l'Indre 47, route d'Issoudun, 36130 Déols, tél. : 02 54 07 74 59	Janna Allouche scot.paysdelachatreberry@wanado.fr			X
SCOT d'Éguzon Argenton Vallée de la Creuse , 8 rue du Gaz, 36200Argenton-sur-Creuse, tél. : 02 54 01 09 00	accueil@payscastelroussin.com			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	servicestechiques@cc-fercher.fr			X
Équipe d'études Mandataire : Gilson & Associés, Sas, urbanisme et paysage, 4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres	M. Hansse contact@gilsonpaysage.com M. Pichon mathieu.pichon@gilsonpaysage.com	Ae		X
Écogée, environnement 5, rue du Général-de-Gaulle, 45130 Meung-sur-Loire Tél 02 38 46 51 00	info@ecogee.fr	P		x
		Ae		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	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		

***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.

Objets :

Réunion 1 : réunion de travail sur le règlement écrit, partie équipements et réseaux et leur impact sur les zonages

Réunion 2 : commission spéciale secteur Cluis, validation zonage OAP

Réunion 3 : commission spéciale secteur Mers-sur-Indre validation zonage OAP

Réunion 4 : commission spéciale secteur Neuvy, validation zonage OAP

Réunion 1 : réunion de travail sur le règlement écrit, partie équipements et réseaux et leur impact sur les zonages

Rappels

Le président rappelle que les zones d'activités sont de compétence intercommunale.

Préalablement à leur validation, la communauté de communes doit s'assurer de sa capacité à assurer les investissements liés à leur aménagement. En priorité, ce sont les zones d'activité du Faye, celle de Cluis et celle des Nielloux qui seraient prises en charge. Pour les autres, le président rappelle que si la communauté de communes ne disposait pas des capacités de financement nécessaires, il conviendrait de laisser la possibilité aux communes d'accueillir des activités économiques.

Pour ce faire, pour les zones d'activités autres que celles du Faye, des Nielloux et de Cluis, le chargé d'étude indique qu'il faut prendre des dispositions pour qu'il n'y ait pas d'aménagement d'espace public, de création de voirie ou d'extension de réseaux à prévoir.

Le Scot autorise la création de nouvelles zones d'activités si les existantes sont remplies à 70 %.

Zone de Fay

La zone de Fay doit faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Briquetterie de Neuvy

Briquetterie de Neuvy à passer en Ua, en effet, la destination d'activité n'est absolument pas avérée et compte tenu de la valeur patrimoniale du bâti, il est préférable de lui laisser la possibilité de muter vers une nouvelle destination.

UX route de Chateauroux (Balsan)

Agrandir vers le Nord-Est

OAP qui doit notamment prévoir une zone tampon avec le lieu-dit habité voisin.

ZA de Fougerolles

Réduire de moitié l'extension de la zone et la passer en UX. Pour s'assurer qu'il n'y ait pas d'aménagement à prévoir, l'orientation d'aménagement devra prescrire que les accès ne pourront se faire que par la RD 75

ZA de Cluis

Réintégrer le phasage

ZA de Montipouret

Il est évoqué la possibilité de transformer la zone Ux en 1AU. Le chargé d'étude précise que ce n'est pas une bonne idée, en effet cela sera considéré comme une zone d'habitat, ce qui n'est pas justifiable. Une zone 1AUx : ce n'est pas une bonne idée car elle serait considérée comme zone d'activité de compétence intercommunale et le financement des aménagements lui incomberait. Elle restera donc en Ux et les orientations d'aménagement imposeront des accès directs aux parcelles par les uniques voies existantes ou les voies futures à aménager dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AU voisine.

ZA de Mers-sur-Indre

Le maire rappelle la volonté de la commune :

- pouvoir accueillir quelques entreprises artisanales de la commune ou des alentours souhaitant se développer ou améliorer leur outils de travail,
- pouvoir accueillir quelques logements,
- si nécessaire pouvoir accueillir, une maison de retraite.

Réunion 2 : commission spéciale secteur Cluis, validation zonage OAP

Maillet

Faire correspondre le zonage au périmètre de l'OAP

Malicornay

Réintégrer la zone NI

Dans l'OAP centre bourg, pour la petite grange, compte tenu de son état, il faut permettre qu'elle soit remplacée par un bâtiment de volume identique implanté comme l'actuelle grange.

Demande de logements locatifs

Gournay : la demande est toujours soutenue, la commune rachète régulièrement des logements et les restaure pour les louer. Ils sont tous loués.

Maillet : tout est loué, peu de demande

Malicornay : tout est loué, la commune a racheté et restauré 3 logements locatifs dans le bourg

Cluis : tout est loué

Globalement, les élus ressentent beaucoup plus de demandes en locatif qu'en accession.

Réunion 3 : commission spéciale secteur Mers-sur-Indre validation zonage OAP

Tranzault

A l'ouest de la Rd19, reprendre zone N du Plu en vigueur.

Agrandir la zone Ua pour mieux tenir compte du bâti traditionnel

Passer en N l'ensemble du château au sud ouest du bourg.

Le Chassin, ajouter une parcelle en Uh au sud du hameau, et passer en A des parcelles actuellement en Uh à l'ouest du hameau.

Montipouret

Mettre un emplacement réservé au nord du cimetière

Mers-sur-Indre

Agrandir zone Ue en arrière de l'aire de camping-car.
Courthioux, agrandir NI pour tenir compte des constructions existantes de la communauté religieuse.

Montipouret

Corlay : ajouter une dent creuse en Uh

Réunion 4 : commission spéciale secteur Neuvy, validation zonage OAP

Neuvy-Saint-Sépulchre

OAP chemiserie : supprimer l'obligation d'implantation à l'alignement.

OAP Mal-Joffre : accès voiture à renforcer

OAP Lion-d'Or : intégrer le secteur situé en arrière de la rue Tabot-Boislareine, la commune pourrait prochainement acquérir un foncier permettant de connecter le Lion-d'Or à la rue Tabot-Boislareine.

Créer un emplacement réservé pour la parcelle n'appartenant pas à la commune dans le projet de complexe sportif et scolaire.

Fougerolles

Zonage, sortie nord du bourg le long de la Rd 19, passer en A les parcelles un peu isolées et déjà bâties, ce zonage permettra l'évolution du bâti existant.

Mouhers

Passer 2AU en 1AU

Règlement

- Vérifier la possibilité d'hébergement touristique en Ue.
- Vérifier que les abris à vélo soient possibles en A et N
- Dans les critères permettant d'autoriser le changement de destination en zones A et N, supprimer la notion patrimoniale.
- Annexer au règlement une annexe sur les essences locales.

Zonage

- Dans les zones de contact entre zones agricoles et urbaines, prévoir des zones de transition plutôt paysagées et non bâties.
- Les Stecal : en zone agricole Ax, en zone naturelle Nx.
- Les gîtes seront également en Ax et Nx.

Orientations d'aménagement et de programmation

Supprimer les prescriptions relatives à la hauteur, sauf lorsqu'elles renforcent une prescription du règlement.

A faire par les élus et la communauté de communes

- Les élus doivent transmettre à la communauté de communes les secteurs dans lesquels des problèmes de stationnement sur espace public sont constatés. Une fois centralisés la communauté de communes les transmettra au chargé d'études.
- Transmettre au chargé d'étude les emplacements réservés à prévoir au zonage (foncier nécessaire à des projets d'intérêt général mais que la collectivité ne maîtrise pas).
- **Stecal** : Faire parvenir au chargé d'étude les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées souhaités pour maintenir, développer ou accueillir des activités économiques, hôtelières, touristiques en zone A et N et ainsi y permettre la

construction de bâtiments. Cette disposition doit rester exceptionnelle et, comme son nom l'indique être de taille limitée. Pour donner un ordre d'idée, pour les communes ayant déjà effectué le travail, cela correspond au maximum à une dizaine de cas dans la commune.

- Fournir au chargé d'étude les servitudes d'utilité publiques relative au centre d'enfouissement technique de Gournay.
- A toutes fins utiles un lien précisant les notions de zones d'accélération, dans lesquelles les collectivités souhaitent prioritairement voir des projets d'énergies renouvelables s'implanter : <https://www.ecologie.gouv.fr/planification-des-energies-renouvelables-et-donnees>
- Interroger l'agent de développement économique de la communauté de communes pour savoir si des projets économiques sont d'ores et déjà à prendre en compte.
- Collecter les zonages d'assainissement à joindre au dossier de Plu, réfléchir à leur mise à jour (si nécessaire) sous forme d'une opération collective.

À faire par le chargé d'étude

- Une fois ajusté, transmettre le règlement au service instructeur.
- Intégrer les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme.
- Faire le point sur la concertation.
- Une fois mis à jour, fournir un jeu de plans grand format à chaque commune.
- Faire une synthèse du dossier PLUi à destination des élus communaux.

À faire par Ecogée

- Contrôler les zones N, il semble que certains secteurs à enjeu écologique ne soient pas en zone N.

Prochaines réunions

mardi 14 novembre 2023, 14 h

Objet : présentation aux personnes publiques associées

Invités : personnes publiques associées, chargé d'étude, chargé de mission, élus en charge du PLUi

mardi 28 novembre 2023, 10 h

Objet : validation des ajustements suite à la présentation aux personnes publiques, point sur les emplacements réservés, point sur les sites de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal)

Invités : chargé d'étude, chargé de mission, élus en charge du PLUi

Fait Chartres 13 octobre 2023, Mathieu Pichon
