

Département de l'Indre

Enquête publique unique sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Val de Bouzanne, les Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques des communes de Cluis, Fougerolles, Lys-St-Georges, Montipouret, Mouhers et Neuvy-St-Sépulchre et sur l'abrogation des cartes communales des communes de Buxières-d'Aillac, Fougerolles, Gournay, Mers-sur-Indre et Mouhers



RAPPORT

Enquête publique ouverte du mercredi 17 septembre 2025 au samedi 18 octobre 2025 sur le territoire de la communauté de communes du Val de Bouzanne

Généralités

Cadre du projet :

La communauté de communes Val de Bouzanne est située dans la partie sud-est du département de l'Indre, à une trentaine de Km de Châteauroux, d'Argenton sur Creuse et de La Châtre.

Elle s'étend sur 12 communes du canton de Neuvy-Saint-Sépulchre.

D'une superficie de 27 720 hectares, et, d'une population d'environ 6000 habitants.

I'Arrêté préfectoral du 26 décembre 2008 porte création de la communauté de communes du VAL de BOUZANNE.

Objet de l'enquête :

- ✓ la création du **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** prescrit le 23 mai 2017.
- ✓ le **Périmètre Délimité des Abords** des monuments historiques des communes de Cluis, Fougerolles, Lys-St-Georges, Montipouret, Mouhers et Neuvy-St-Sépulchre.

Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Le périmètre proposé modifie le périmètre automatique déterminé par une distance de 500 mètres en tout point du monument en l'adaptant à la réalité du terrain, notamment du parcellaire, pour une application cohérente de la servitude et moins sujette à interprétation. Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration d'un PLUI, l'autorité compétente en matière de PLUI diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au code de l'environnement.

Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions.

✓ **L'abrogation des cartes communales** des communes de Buxières-d'Aillac, Fougerolles, Gournay, Mers-sur-Indre et Mouhers.

Le PLUI de la Communauté de communes du Val de Bouzanne est destiné à couvrir l'ensemble du territoire intercommunal. L'entrée en vigueur du PLUI entraîne de facto une abrogation des PLU actuels. Cela n'est toutefois pas le cas pour les cartes communales qui ne relèvent pas du même régime juridique. Or deux documents d'urbanisme ne peuvent être simultanément en vigueur sur un même territoire. Ainsi, lorsqu'il existe une ou plusieurs cartes communales sur le périmètre d'élaboration d'un PLUI, il est nécessaire de prévoir une abrogation des cartes communales au moment de l'approbation du nouveau document d'urbanisme. Celles-ci figurent comme des documents anciens qui ne sont plus adaptés au contexte réglementaire actuel ni aux objectifs de développement du territoire.

L'abrogation des cartes communales s'effectue à la suite d'une enquête publique.

Le conseil communautaire approuvera l'abrogation et le Préfet en fera de même (dans un parallélisme des formes).

L'abrogation des cartes communales

La carte communale est un document d'urbanisme approuvé à la fois par la commune et par le Préfet.

Ainsi, en application de l'article R. 153-19 du Code de l'Urbanisme, et en vertu du principe de parallélisme des formes et des procédures, une enquête publique exposant les motifs et les conséquences juridiques de l'abrogation projetée doit être organisée.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Val de Bouzanne, il convient donc d'abroger les cartes communales existantes, à savoir : - Carte communale de Buxières D'Aillac, créée par arrêté préfectoral n°2008-05-0177 du 4 juin 2008,

- Carte communale de Fougerolles, créée par arrêté préfectoral n°2011-143-0014 du 23 mai 2011, - Carte communale de Gournay, créée par arrêté préfectoral n°2009-10-0114 du 26 octobre 2009, - Carte communale de Mers-sur-Indre, créée par arrêté préfectoral n°2011-014-0011 du 14 janvier 2011, - Carte communale de Mouhers, créée par arrêté préfectoral n°2009-04-0238 du 11 mai 2009.

Cadre juridique :

Arrêté de Mme la Présidente N° 2025-17 prescrivant l'enquête publique et son organisation
Code de l'urbanisme

Code général des collectivités territoriales

Code de l'environnement

Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale

Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers.

Avis des personnes publiques associées

Ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Limoges désignant le commissaire enquêteur.

Schéma de cohérence territorial du PAYS de LA CHATRE en BERRY

Délibération du 23 mai 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Délibération du 16 avril 2025 arrêtant le projet de PLUI de la Communauté de Communes.

Délibération du 16 avril 2025 arrêtant la mise en place de Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques.

Les dossiers d'enquête comprenaient :

Arrêté de Mme la Présidente N° 2025-17 prescrivant l'enquête publique
Le recueil des délibérations
Le rapport de présentation,
Le diagnostic territorial et les justifications
L'état initial de l'environnement
L'évaluation environnementale
Le résumé non technique
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
La carte de références des zones humides
Le plan de repérage et classification des haies
Le règlement écrit
Les plans de zonage par commune
Les servitudes d'utilité publique (liste des servitudes, fiches des servitudes, plans des servitudes
Les annexes, les annexes sanitaires
Les avis des PPA
Les comptes-rendus (bilan de la concertation, compte rendu des réunions du COPIL)

Le dossier des Périmètres Délimités des Abords (notice, objectifs, cartes de proposition)
Le dossier d'abrogation des cartes communales (notice et cartes).

Registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Ces dossiers étaient très complets et permettaient de bien appréhender l'état des lieux, la démographie, et, les orientations, programmations promues par ce projet de Plui sur ce territoire de la CC Val de Bouzanne.

Ces dossiers d'enquête ainsi qu'un registre étaient disponibles au siège de la Communauté de Communes à Neuvy-St-Sépulchre, et aux mairies de Cluis et de Mers-sur-Indre, aux jours et heures habituels d'ouverture

Ces dossiers étaient consultables sur le site Internet de la CC à l'adresse :
<https://www.valdebouzanne.fr/enquetes-publiques.html>

Organisation de l'enquête

Le 1 juillet 2025, Monsieur le Président du tribunal Administratif de Limoges me désignait pour mener cette enquête publique.

Le 31 juillet 2025, réunion au siège de la CC Val de Bouzanne pour déterminer les modalités de mise en œuvre de l'enquête publique.

Le 12 Aout 2025, Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Val de Bouzanne prenait l'arrêté N° 2025-17 prescrivait cette enquête publique de **Plan Local Urbanisme Intercommunal, de Périmètres Délimités des Abords et d'Abrogation des cartes communales.**

Affichages et publications :

L'avis d'enquête, aux dimensions et couleur réglementaires a été affiché aux panneaux habituels de la communauté de communes à Neyvy-St-Sépulchre, et, dans les douze communes concernées.

J'ai vérifié les affichages le premier septembre 2025, après m'être rendu au siège de la CC pour coter et parapher les trois registres d'enquête.

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux la Nouvelle République le 30 aout et l'Echo du Berry le 28 aout 2025,et, en cours d'enquête le 18 septembre pour l'Echo du Berry et le 20 septembre pour la Nouvelle République.

Les publications réglementaires quinze jours avant le début de l'enquête et après le début de l'enquête ont été respectées.

Particularités concernant le Périmètre Délimité des Abords :

l'article L. 621-31 du Code du patrimoine dispose que le périmètre délimité des abords (PDA) est créé par décision de l'autorité administrative après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document tenant lieu de carte communale ou de carte communale. Par ailleurs, le IV de l'article R. 621-93 du Code du patrimoine dispose que « *Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur* ».

Je vous invite par conséquent, après avoir pris connaissance du projet de PDA, à me faire part de vos remarques éventuelles soit par lettre adressée à mon domicile, soit par courriel à mon adresse Mail, ou, lors des permanences prévues pour cette enquête.

Cet avis doit impérativement me parvenir avant la date de clôture de l'enquête publique.

Pour les propriétés privées, envoi d'une lettre recommandée avec AR comprenant un rappel de la réglementation, copie de l'Arrêté d'ouverture

d'enquête, le plan du projet du Périmètre Délimité des Abords concerné, mon adresse postale et MAIL

Lettres envoyées le 18 aout 2025 :

Pour l'Abbaye de Varennes à Fougerolles

Mr Gilles WOLKOWITSCH 75016 Paris, AR reçu le 22 août 2025

Mr Robert Peabody BROWN Vermont 05866 USA, pas de retour de l'AR à la clôture de l'enquête

Pour le château de Lys-St-Georges

Mme A-M de REVIRS DE MAUNY 36230 Tranzault pas de retour de l'AR à la clôture de l'enquête

Mr Bertrand de REVIRS DE MAUNY 18140 La Chapelle-Montlinard, AR reçu le 23 août 2025

Mme Marie-Laure de REVIRS DE MAUNY 36120 Ardent AR reçu le 25 août 2025 et mail de confirmation le 8 septembre 2025.

Pour la Maison de Maître et Moulin D'archy à Mouhers

Mr Jean APPERT Archy 36340 Mouhers AR reçu le 22 aout

Pour les Propriétés communales, courriers transmis par mail avec AR le 19 aout 2025

Commune de Cluis :

Eglise de Saint-Paxent, les restes du vieux château féodal,
Restes de l'ancien manoir de Cluis-Dessos, Viaduc de l'Auzon.

Commune de Fougerolles :

Croix en pierre du 15^e siècle.

Commune de Lys-St-Georges :

Eglise Saint-Leger.

Commune de Montipouret :

Croix situées sur la place de l'Eglise et sur le champ de foire.
L'Eglise Saint-Martin.

Commune de Neuvy-St-Sépulchre :

Restes du château.
Eglise Saint-Etienne.

Toutes les communes concernées m'ont accusé réception dans la semaine suivant l'envoi.

Déroulement de l'enquête :

Six permanences ont été programmées pour cette enquête publique :

- Mercredi 17 septembre 2025 de 14 à 17 heures (ouverture enquête), au siège de la communauté de communes à Neuvy-St-Sépulchre
 - Mercredi 24 septembre 2025 de 14 à 17 heures, en mairie de Mers-sur-Indre
 - Mercredi 1^{er} octobre 2025 de 14 à 17 heures, en mairie de Cluis
 - Samedi 4 octobre 2025 de 9 à 12 heures, au siège de la communauté de communes à Neuvy-St-Sépulchre
 - Samedi 11 octobre 2025 de 9 à 12 heures, en mairie de Mers-sur-Indre
 - Samedi 18 octobre 2025 de 9 à 12 heures (clôture enquête), en mairie de Cluis
-
- A la clôture de l'enquête publique le samedi 18 octobre 2025 à 12 heures, j'ai clos et signé le registre d'enquête et l'ai emporté avec moi.

Le registre de la communauté de communes et le registre de Cluis m'ont été transmis le jour de la remise du rapport de synthèse, j'ai alors pu les vérifier et les clôturer.

Le public pouvait :

-prendre connaissance des dossiers pendant les heures habituelles d'ouverture des mairies de Cluis, Mers-sur-Indre et au siège de la CC à Neuvy-St-Sépulchre et aussi sur le site Internet de la communauté de communes à l'adresse suivante :

<https://www.valdebouzanne.fr/enquetes-publiques.html>

-rencontrer le commissaire enquêteur, exprimer ses observations et ou, ses remarques sur les registres dédiés, il était également possible de s'exprimer par courrier à l'attention du commissaire enquêteur ou par mail à l'adresse électronique suivante :

Plui.bouzanne@orange.fr

-Dans le cadre du **PDA**, les propriétaires concernés pouvaient m'adresser leur observation ou requête directement par mail ou à mon adresse personnelle.

Cette enquête s'est déroulée sans aucune difficulté, dans de bonnes conditions d'information et de réception du public.

Au cours des six permanences programmées, j'ai reçu la visite de 36 personnes, 7 personnes à Neuvy-St-Sépulchre, 12 personnes à Mers-sur-Indre et 17 personnes à Cluis.

32 personnes se sont exprimées sur les registres, 7 à Neuvy-St-Sépulchre, 10 à Mers-sur-Indre et 15 à Cluis.

En cours d'enquête, 25 mails m'ont été transmis.

Avis de l'autorité environnementale :

La mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loirene s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévu à l'article R 122-21 du code de l'environnement.

Cette information devra être jointe au dossier d'enquête publique.

AVIS DES PPA

SNCF : recommandations générales.(ligne Chateauroux/Montluçon)

Direction Régionale des Affaires Culturelles : avis favorable avec réserves.

Direction Départementale des Territoires :

Avis des Services de l'Etat :

Consommation foncière :

Le raisonnement de votre consommation foncière est sans doute à parfaire !

Volet habitat :

Remarques sur le Taux d'Augmentation Annuel Moyen, la croissance démographique et, la consommation d'espace (ENAF).

Volet activités économiques :

Les chiffres de zonage divergent en surfaces et en zonage d'un document à l'autre !

Le calcul de la consommation d'espace est supérieur à ce que le SCOT peut permettre !

Bilan de la consommation :

Il conviendra de revoir ce bilan de consommation et de l'actualiser avec les chiffres liés au zonage et à l'étude de densification. Le choix des extensions est le résultat d'un travail important pour certaines communes et va dans le sens d'une sobriété foncière !

Trame verte et bleue, et, bocage :

Projet de PADD, cadre de vie, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, préservation du bocage.

Recensement des haies, identification et sauvetage du paysage de bocage. Repérage des haies stratégiques.

Gestion de l'eau :

Phénomène de ruissellement, représentation graphique des axes de ruissellement.

Sécurisation de la distribution d'eau à améliorer, réduction des prélèvements d'eau.

Cohérence entre PLUI et zonage d'assainissement à vérifier, capacités de traitement des systèmes d'assainissement en place !
La gestion de l'eau pluviale a été correctement traitée.

Développement des énergies renouvelables :

Le PADD mentionne le développement des énergies renouvelables adapté au territoire. Les zones d'accélération ne sont pas des zones exclusives, des projets ENR pourront se développer en dehors de ces zones.
Les installations photovoltaïques au sol sont interdites dans les zones économiques selon le PADD. Sauf que le règlement les autorise. Pour une mise en cohérence, il faudrait les interdire également dans le règlement.

Observations par pièce de dossier :

PADD, remplacer commune par EPCI, compléter la liste des orientations...
Rapport de présentation, reprise d'articles et de schémas.
Rappel de la hiérarchie des normes.
Projections patrimoniales, écarts avec le SCOT, justification de STECAL

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Densité de logements, indiquer les surfaces pressenties, intégration au tissu urbain ou rural, gestion des eaux pluviales.
OAP thématique, distinction entre prescriptions et recommandations, protection du bocage, répertoire des haies.

Règlement écrit et graphique :

Axes de ruissellement, isolation par l'extérieur, interdiction de pastiche et d'architecture étrangère, matériaux de construction, aspect des couvertures,
Annexes ou extensions en zone Uj, A et N, compatibilité entre exploitations agricoles et continuités écologiques.
Absence de liste des éléments du patrimoine localisés

Servitudes d'utilité publique :

Les listes des servitudes, les décisions d'institution, les fiches générales, les plans, les avis des gestionnaires, le classement sonore des infrastructures, l'ensemble des annexes obligatoires devront être annexés au PLUI approuvé.

Pays de La Châtre en Berry : avis favorable du SCOT.

Ministère des Armées : pas d'observation.

Office National des Forêts : observations forêt domaniale de Bellevue.

CDPENAF : avis favorable avec réserves sur 2 STECAL. (Buxière d'Aillac et Lys St Georges).

SDIS de l'Indre : précision des règles générales sur la défense extérieure contre l'incendie.

Conseil Départemental : remarques sur les OAP, le Règlement et les servitudes d'utilité publique.

Chambre d'Agriculture de l'Indre : avis favorable après prise en compte des demandes de modifications.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat : remarque Lys St Georges (STECAL)

Direction Générale de l'Aviation civile :

Aucune remarque.

Réseau de Transport d'Electricité :

Recommandations concernant les lignes aériennes.

Unité Départementale Architecture et Patrimoine :

Avis favorable après prise en compte des observations.

Observations et requêtes du public :

Les observations de Mmes ou Mrs PARNY, LUNEAU, ROTINAT, GOURVAT, ROUTET, BOULET, DUQUENET, MARAIS, CHAUVAT, DESCHATRES, AUZANNEAU, JOYEUX, VIARD, DUMAY, MARSALEIX, VUILLEMIN, concernent des demandes de changement de zonage.

Dans le cas précis des parcelles qui ne sont plus constructibles ou qui voient leur surface constructible diminuée suite à un classement de fond de parcelle en Uj, N, ou A, les propriétaires refusent cet état de fait et demandent un retour au zonage précédent !

Ensuite viennent :

Les observations de Mmes ou Mrs BONNIN, Cne de Fougerolles, HUTH, MARIE, LIMOUSIN, AUBARD, Lys-St-Georges concernent des demandes de changement de destination de bâtiments existants et qui présentent une possibilité de transformation en habitation par exemple !

Les observations de Mmes ou Mrs BORIES, CLAIRE des PRES, AUCLERT sont des demandes de classement de parcelles en STECAL pour activités diverses.

Les observations de Mmes ou Mrs ALLEGRE, VUILLEMIN, TISSIER, concernent l'AOP « la chemiserie » à Neuvy-St-Sépulchre, l'abandon de cette OAP est vivement souhaitée par les propriétaires des parcelles concernées.

Je me suis rendu chez Mr ALLEGRE à Neuvy-St-Sépulchre suite à sa visite lors de la permanence de Mers-sur-Indre, le 24 septembre, pour me rendre compte de la situation de l'AOP « la chemiserie » envisagée sur sa propriété et celle de Mme VUILLEMIN.

Les observations de la commune de Lys-St-Georges qui s'oppose à la création de STECAL et précise qu'il existe des zones artisanales sur le territoire de la communauté de communes.

Les observations de Mr le Maire de la commune de Tranzault qui reprend les thèmes du PLUI, le PADD, le patrimoine naturel, le patrimoine culturel, l'identité rurale, les EBC, la trame verte et bleue, le règlement écrit, le règlement graphique, l'insertion du guide de l'arbre et la haie du Pays de La Châtre en Berry.

Les observations de Mmes ou Mrs PORTIER, ALLORENT, 4 assoc CLUIS, évoquent les OAP, LES DUP.

Les observations de Mmes ou Mrs COUTURIER, AUCLERT, PLANTUREUX, GUILLAUME, VIARD, AUBOURG, GUENIN concernent plutôt des généralités sur le bocage, les haies, une mare, la loi ZAN, les énergies, les chemins, le broyage des haies, les orientations trop optimistes, les constructions anarchiques.

Parmi ces observations et, ou, requêtes, huit concernaient les **Périmètres Délimité des Abords :**

- 1 à Mouhers, PDA de la maison de Maître à Archy.
- 1 à Cluis, PDA viaduc de Cluis.
- 6 à Cluis, PDA Cluis Dessus et PDA Cluis Dessous.

Mr APPERT, propriétaire de la Maison de Maître et du moulin d'ARCHY demande la modification du tracé proposé en l'étendant sur la vallée de la Bouzanne et jusqu'au hameau de Vineuil comme le tracé précédent.

je me suis rendu CHEZ Mr APPERT à Archy, commune de Mouhers, le 17 septembre, après la tenue de la première permanence à Neuvy-St-Sépulchre pour rencontrer le propriétaire suite à sa requête exprimée par lettre recommandée à mon attention reçue le 10 septembre 2025.

Mme et Mr HUTH demandent que les parcelles B 951,952,954 soient exclues du Périmètre Délimité des Abords du Viaduc de Cluis, les bâtiments construits sur ces parcelles ne sont pas visibles depuis le viaduc.

Mme et Mr HUTH s'étonnent du repérage au titre de l'article L 151-19 (une étoile au règlement graphique) du château du Puy d'Auzon dont ils sont propriétaires, ils demandent la suppression de ce repérage s'agissant d'un bâtiment privé non classé.

Mme LAGRANGE, Mr PORTIER, Mr ALLORENT, et quatre Membres d'association de CLUIS demandent l'intégration de nombreuses parcelles bordant la carrière, les routes et chemins communaux, secteur de Cluis Dessous, et, l'intégration de nombreuses parcelles secteur Cluis Dessus, route d'Orsennes, Châteauroux, de la gare, de la Croix de la Mission, la partie Mottes Féodales qui n'est pas incluse actuellement.

Mme Nicolas, Maire, le conseil municipal de Mouhers sont défavorables aux demandes de la carrière concernant l'intégration des parcelles.

Le vendredi 17 octobre, j'ai rencontré Mme la Présidente de la CC Val de Bouzanne pour lui remettre le rapport de synthèse.

J'ai reçu le mémoire en réponse le vendredi 7 novembre 2025.

Ce rapport, les conclusions et avis sont remis ce jour à l'attention de Mme la présidente de la communauté de communes de Val de Bouzanne et simultanément à Mr le Président du Tribunal Administratif de Limoges.

Le blanc, le 9 novembre 2025

le Commissaire enquêteur

Bernard GAUDRON

Enquête publique PLUI Val de BOUZANNE 17 septembre au 18 octobre 2025
Bernard GAUDRON Commissaire enquêteur



Sont joints : le procès verbal de synthèse et le Mémoire en réponse