



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Élaboration du PLUI prescrite le 23 mai 2017

Projet de PLUI arrêté le 16 avril 2025

Projet de PLUI approuvé le 15 janvier 2026

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire du
15 janvier 2026
approuvant le plan local
d'urbanisme intercommu-
nal du Val de Bouzanne

La présidente,
Marie-Annick Beaufrère

Date : **11 décembre 2025**
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **3**

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduisent sous l'angle de la compatibilité les grands objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol.

Les OAP peuvent être sectorielles ou thématiques.

Les OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement de quartiers ou de secteurs délimités afin de les mettre en valeur, les réhabiliter, les restructurer ou encore les aménager. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les OAP thématiques, ont une approche plus globale et s'appliquent sur des thèmes spécifiques. Elles définissent par exemple, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes, les voies et espaces publics et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

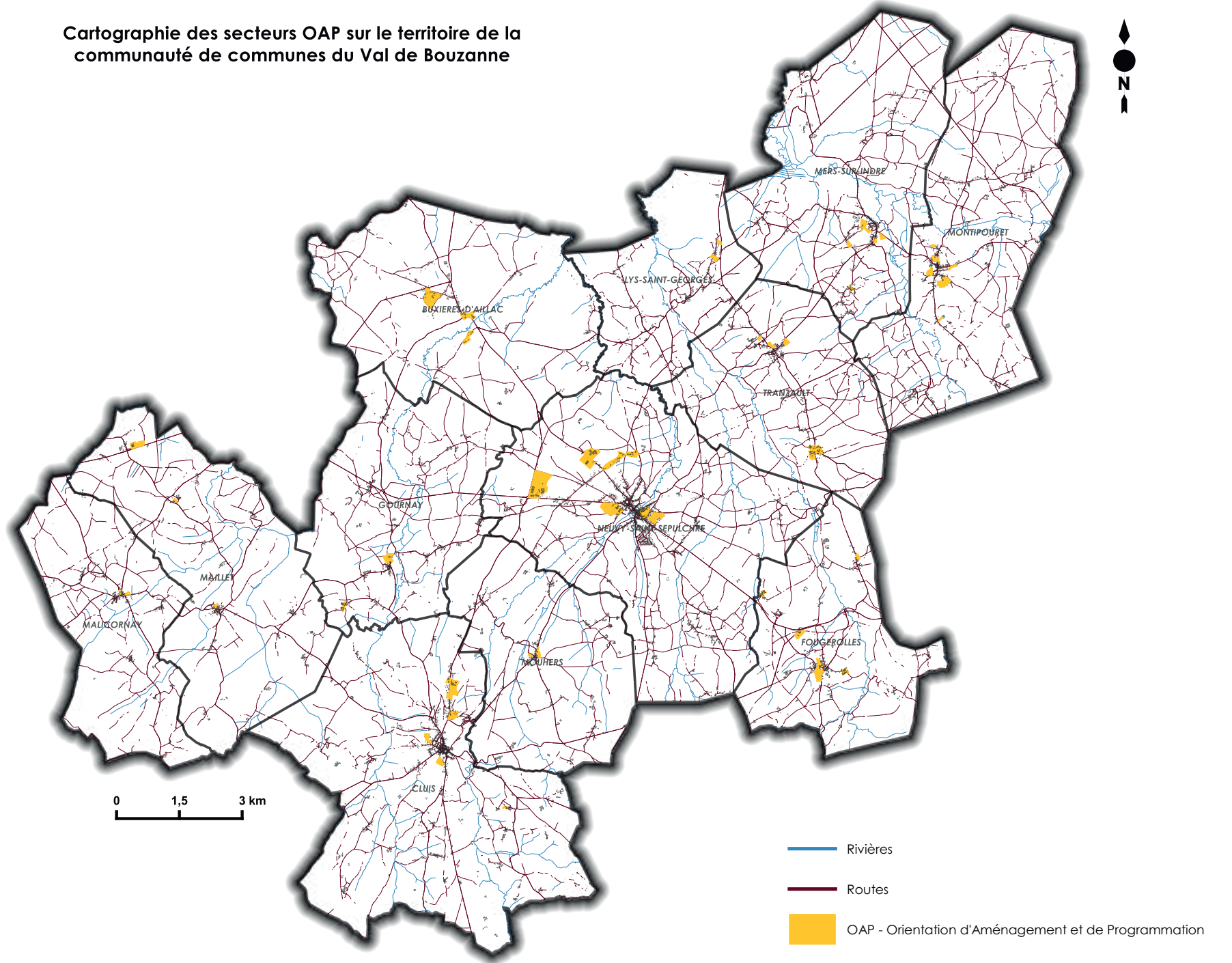
SOMMAIRE

Les orientations d'aménagement sectorielles	4
Buxières-d'Aillac Entrée sud du bourg	9
Buxières-d'Aillac Secteur Preugne des Bordes	13
Buxières-d'Aillac Secteur Champ Garnier	17
Cluis Secteur de la Grande Justice	21
Cluis Rue de la Royauté	25
Cluis Rue des Veveilles	29
Cluis Rue d'Aigurande	33
Fougerolles Zone à urbaniser centre-bourg	37
Fougerolles Coeur de village	41
Fougerolles Montabin	45
Fougerolles Secteur d'activités	49
Gournay Zone à urbaniser et secteur d'équipements	53
Lys-Saint-Georges Fondeville	57

Maillet Les Côtes-Martais	63	Montipouret Les Grenouillères	115
Maillet Fontprévérault	67	Montipouret Chassignières	119
Maillet Zone d'activité des Nielloux	71	Mouhers Centre-bourg	123
Malicornay Centre bourg, monument aux morts	75	Neuvy-Saint-Sépulchre Maréchal-Joffre	127
Malicornay Les Noyers	79	Neuvy-Saint-Sépulchre Le Lion-d'Or	131
Mers-sur-Indre Le Coteau	83	Neuvy-Saint-Sépulchre Les Guizettes / Le Paradis	135
Mers-sur-Indre Rue du Tivoli	87	Neuvy-Saint-Sépulchre Zone d'activités du Fay	139
Mers-sur-Indre Entrée Est du bourg	91	Neuvy-Saint-Sépulchre Groupe scolaire	143
Mers-sur-Indre Route des Varennes	95	Neuvy-Saint-Sépulchre Zone d'activités de la route de Châteauroux	147
Montipouret La Chaussy	99	Tranzault Bourg centre	152
Montipouret Rue des Vignes	103	Les OAP thématiques	156
Montipouret Rue de la Caboche	107	Renforcer le réseau de trames écologiques	157
Montipouret La Pougé	111	La prise en compte du patrimoine dans les hameaux	169
		Le réseau de chemins de promenade et randonnée	175

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

Cartographie des secteurs OAP sur le territoire de la communauté de communes du Val de Bouzanne



	Secteur	Programmation principale	Quand ?	
Buxières-d'Aillac	Entrée sud bourg	Logements	Dès l'approbation du PLUI	
	Preugne des Bordes	Logements	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 2	Après 2030
	Champ Garnier	Logements	Dès l'approbation du PLUI	
Cluis	La Grande Justice	Logements	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
		Activités économiques	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
		Activités économiques	Phase 2	Une fois remplis 80% de la phase 1
		Activités économiques	Phase 3	Après évolution du PLUI
		Logements	Phase 3	Après évolution du PLUI
	Rue de la Royauté	Logements	Dès l'approbation du PLUI	
	Rue des Veveilles	Logements	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 2	A partir de 2028
	Rue d'Aigurande	Logements	Dès l'approbation du PLU	
Fougerolles	Zone à urbaniser centre-bourg	Logements	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 2	Le déclenchement est conditionné à la commercialisation d'au moins 80% de la phase précédente
			Phase 3	Après évolution du PLUI
	Cœur de village	Aménagement espace public Equipements collectifs	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 2	Une partie du secteur nécessitera une évolution du PLUI pour être aménagée
	Montabin	Logements	Après évolution du PLUI	
	Secteur d'activités	Activités économiques	Dès l'approbation du PLUI	
Gournay	Zone à urbaniser et secteur d'équipements	Logements	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 2	Après évolution du PLUI
		Aménagement espace public	Dès l'approbation du PLUI	
		Equipements collectifs	Dès l'approbation du PLUI	
Lys-Saint-Georges	Fondeville	Logements Equipements collectifs	Dès l'approbation du PLUI	
Maillet	Les Côtes-Martais	Logements	Dès l'approbation du PLUI	
	Fontprévérault	Logements	Dès l'approbation du PLUI	
	Zone d'activité des Nielloux	Activités économiques	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI pour la phase 1
			Phase 2	Après l'aménagement de phase 1
			Phase 3	Après l'aménagement de phase 2

	Secteur	Programmation principale	Quand ?	
Malicornay	Centre bourg, monument aux morts	Aménagement espace public	Dès l'approbation du PLUI	
	Les Noyers	Logements	Dès l'approbation du PLUI	
Mers-sur-Indre	Le Coteau	Logements Aménagement espace public	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 2	Après évolution du PLUI
	Rue du Tivoli	Logements	Dès l'approbation du PLUI	
	Entrée Est du bourg	Logements Activités économiques	Dès l'approbation du PLUI	
	Route des Varennes	Logements	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 2	Après évolution du PLUI
Montipouret	La Chaussy	Logements	Dès l'approbation du PLUI	
	Rue des Vignes	Logements	Dès l'approbation du PLUI	
	La Pougé	Logements Aménagement espace public Equipements collectifs	Phase 1	Dès l'approbation du Plui
			Phase 2	Après évolution du Plui
	Les Grenouillères	Logements	Dès l'approbation du PLUI	
	Chassignières	Logements	Dès l'approbation du PLUI	
Mouhers	Centre-bourg	Logements Aménagement espace public	Phases 1	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 2	Après évolution du Plui
Neuvy-Saint-Sépulchre	Maréchal-Joffre	Logements Aménagement espace public Equipements collectifs	Dès l'approbation du PLUI	
	Le Lion-d'Or	Logements	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 2	Après évolution du PLUI
	Zone d'activités du Fay	Activités économiques	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 2	Après évolution du PLUI
	Groupe scolaire	Equipements collectifs	Dès l'approbation du PLUI	
	Zone d'activités de la route de Châteauroux	Activités économiques	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 2	Après l'aménagement de phase 1
			Phase 3	Après l'aménagement de phase 2
Tranzault	Bourg centre	Logements	Phases 1 et 2	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 3	Après évolution du PLUI

Buxières-d'Aillac

Entrée sud du bourg

Contexte



Contexte



- Bâti et murs traditionnels marquant l'alignement et participant à la qualité de l'espace public
- Vue axée sur l'église
- Manoir marquant l'entrée du bourg en arrivant par le sud

Orientation d'aménagement et de programmation

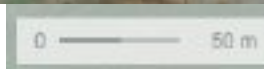


Buxières-d'Aillac
Secteur Preugne des Bordes

Contexte



Contexte



- Grande présence des haies bocagères
- Environnement pavillonnaire très peu dense

Orientation d'aménagement et de programmation

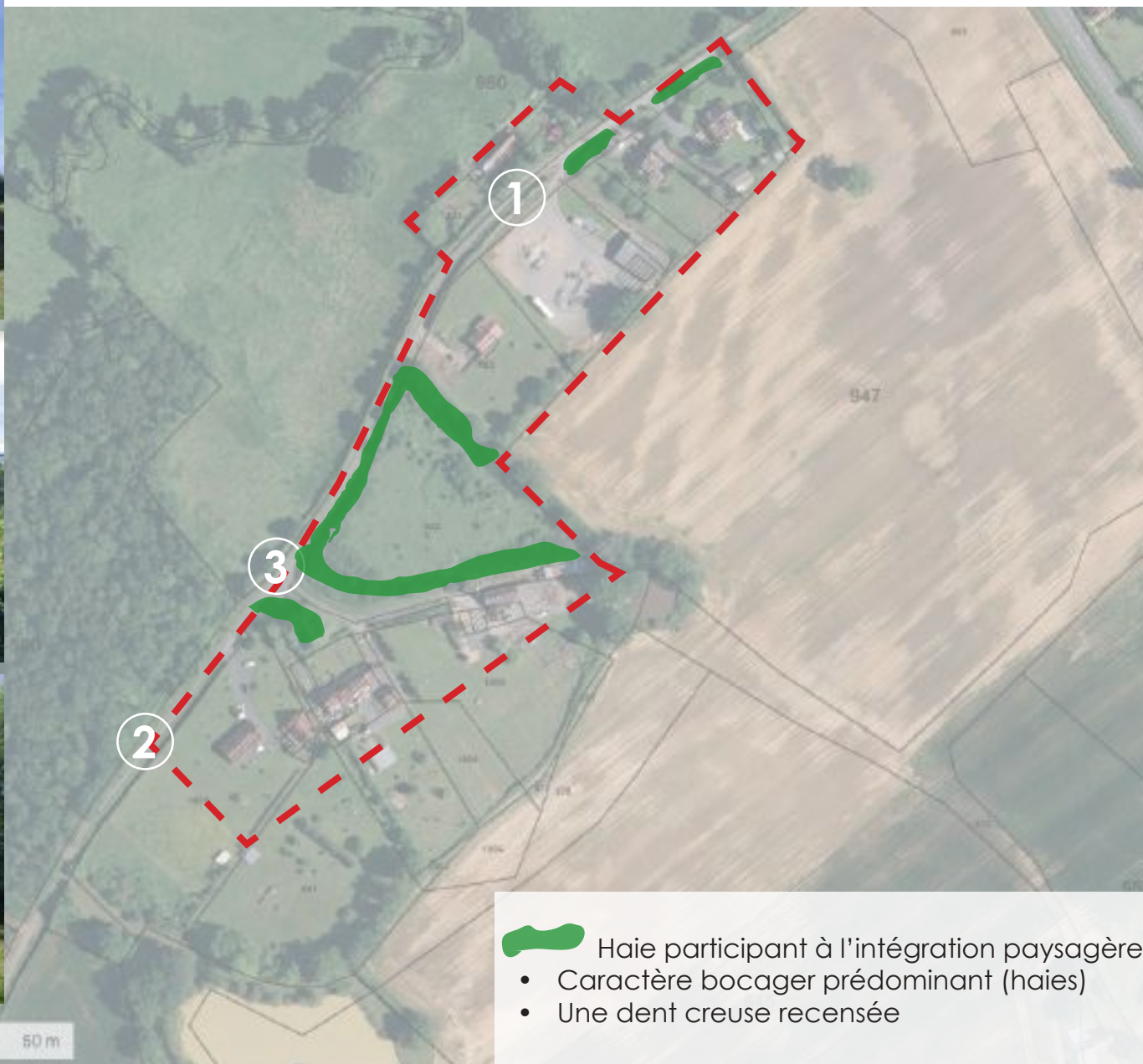


Buxières-d'Aillac
Secteur Champ Garnier

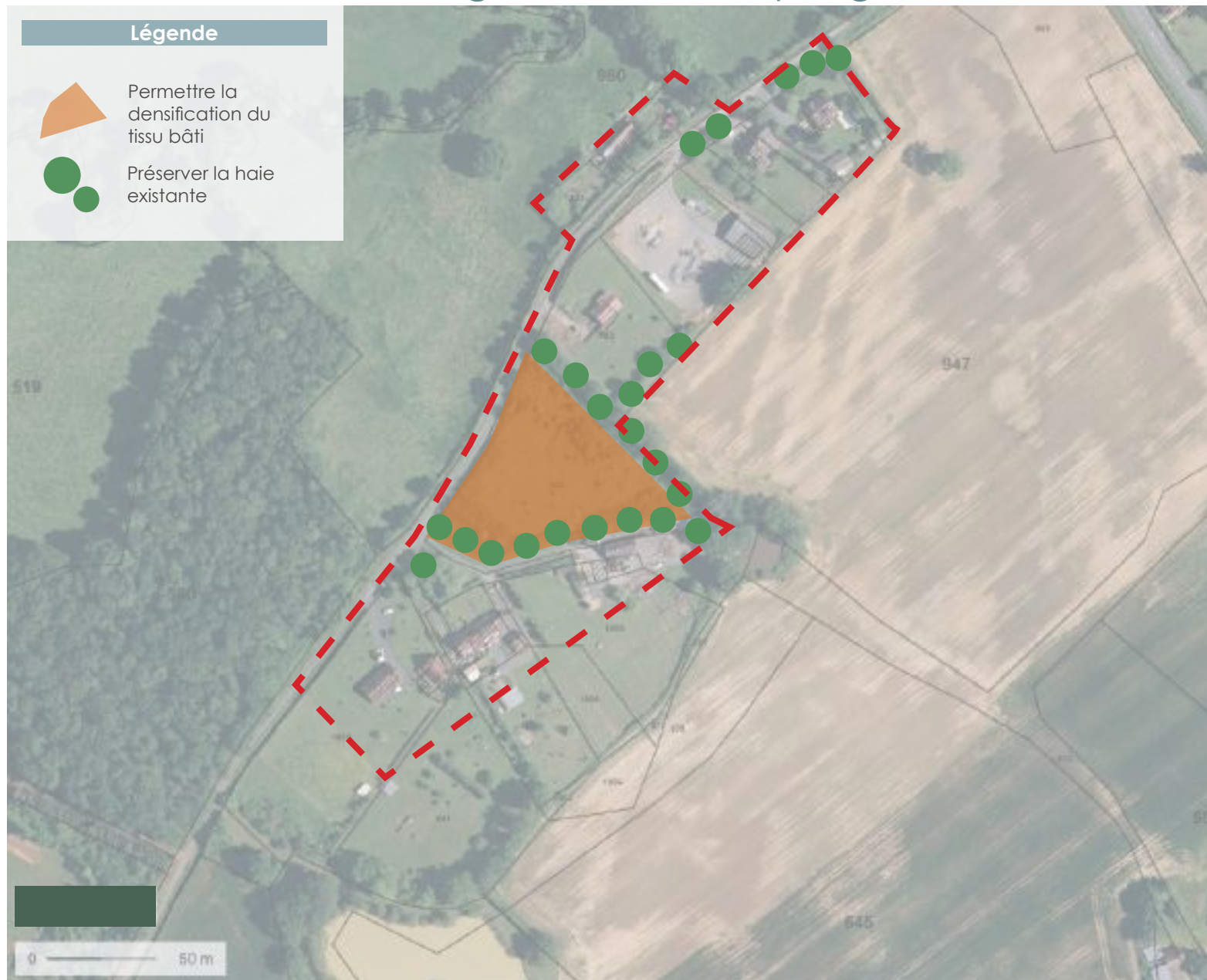
Contexte



Contexte



Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 3,8 ha
(dont 0,6 ha pour l'habitat)

Max **R+comble**



Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de 4 log



Dès l'approbation



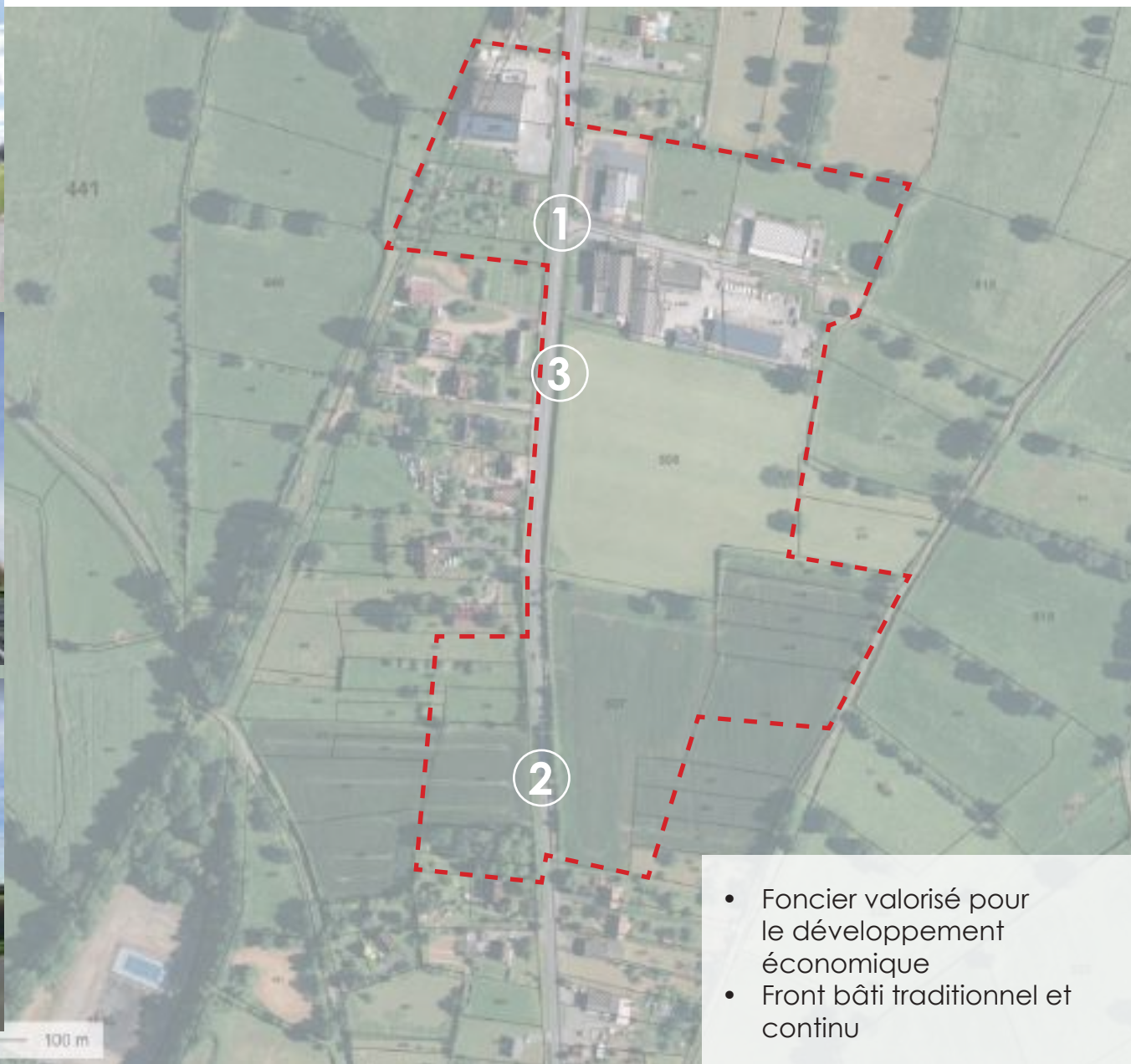
Cluis

Secteur de la Grande Justice

Contexte

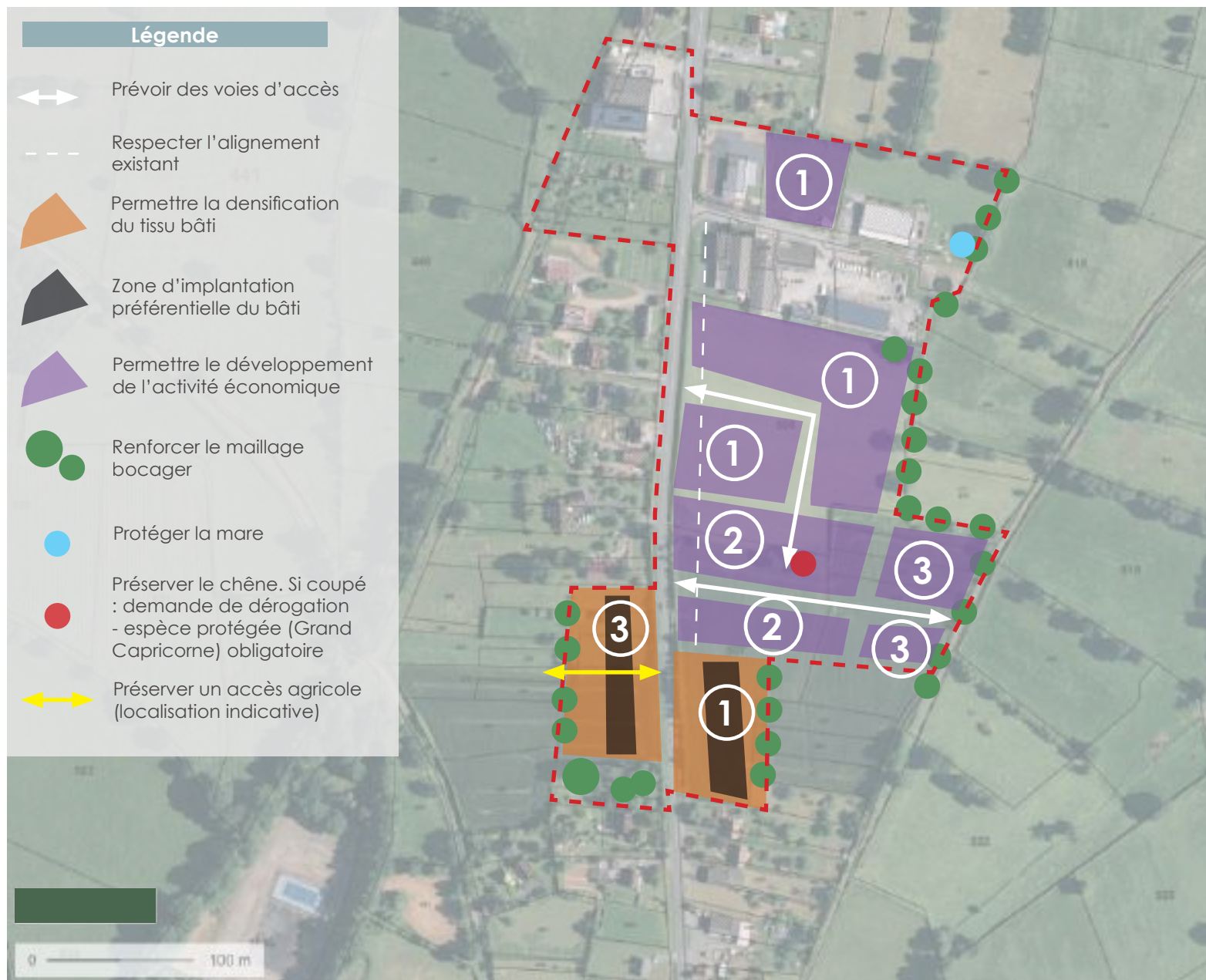


Contexte



- Foncier valorisé pour le développement économique
- Front bâti traditionnel et continu

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE BRUTE : 9,3 ha
(dont 1,35 ha pour l'habitat)

Max **R+1+comble**
pour l'**habitat**



Max **8m hors tout**
pour l'**activité**

Respect de
l'**alignement de fait**
des constructions
voisines (habitat et activité)



Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **12 log**



Pour l'**habitat** :

- ① dès l'approbation
- ③ après évolution du PLUi



Pour l'**activité** :

- ① dès l'approbation
- ② au seuil de 80% de remplissage de la phase ①
- ③ après évolution du PLUi

Cluis
Rue de la Royauté

Contexte



Contexte



Principaux enjeux

- Cœur d'îlot densément arboré
- Environnement bâti très peu dense

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 3,87 ha
(dont 1,46 ha pour l'habitat)

Max **R+comble**



Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **10 log**



Après évolution du PLUI



L'axe du faitage des constructions devra être approximativement parallèle à l'axe des voies

Cluis
Rue des Veveilles

Contexte



Contexte



Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 2,4 ha
(dont 1,64 ha pour l'habitat)

Max R+comble



Phase ①
Densité : env. 12 log/ha
soit un minimum de 4 log



Phase ②
Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de 12 log

Phase ①
dès l'approbation



Phase ② : à partir de 2028

Les voies et emprises publiques seront accompagnées d'arbres et de végétation renforçant l'ambiance végétale du quartier

Cluis
Rue d'Aigurande

Contexte



Contexte



Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 2,31 ha
(dont 1,63 ha pour l'habitat)

Max **R+comble**



Densité : env. 12 log/ha
soit un minimum de **18 log**



Dès l'approbation



Fougerolles

Zone à urbaniser centre-bourg

Contexte

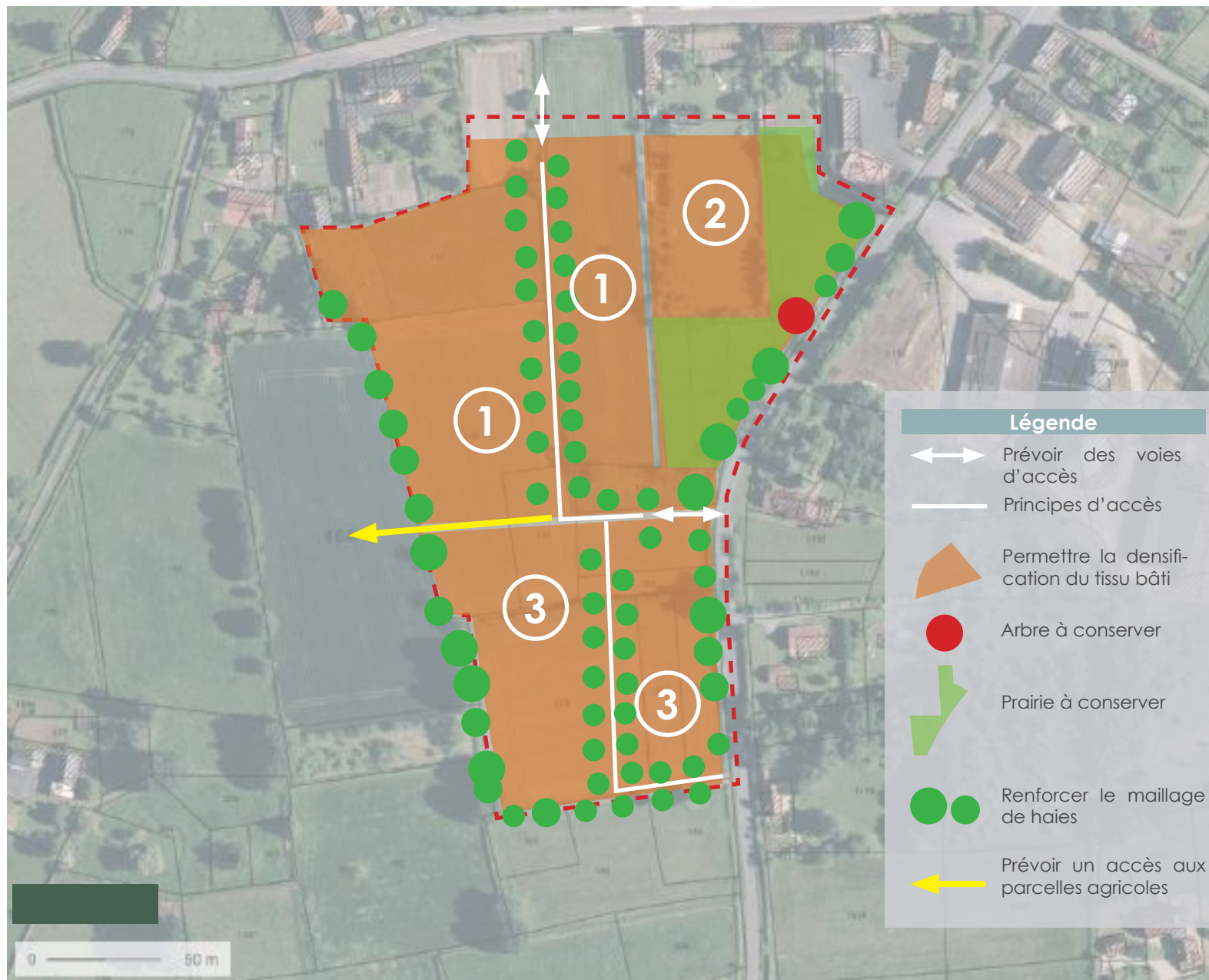


Contexte



- Des petites haies encadrent l'entrée du bourg
- Quelques haies bocagères sont toujours présentes entre les parcelles

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 4,95 ha
(dont 4,03 ha pour l'habitat)

Max R+comble



Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de 18 log



Phase ① :
Dès l'approbation
Phase ② :
Évolution du PLUI nécessaire
Commercialisation de 80% de la
phase ① nécessaire
Phase ③ :
Évolution du PLUI nécessaire.
Commercialisation de 80% de la
phase ② nécessaire



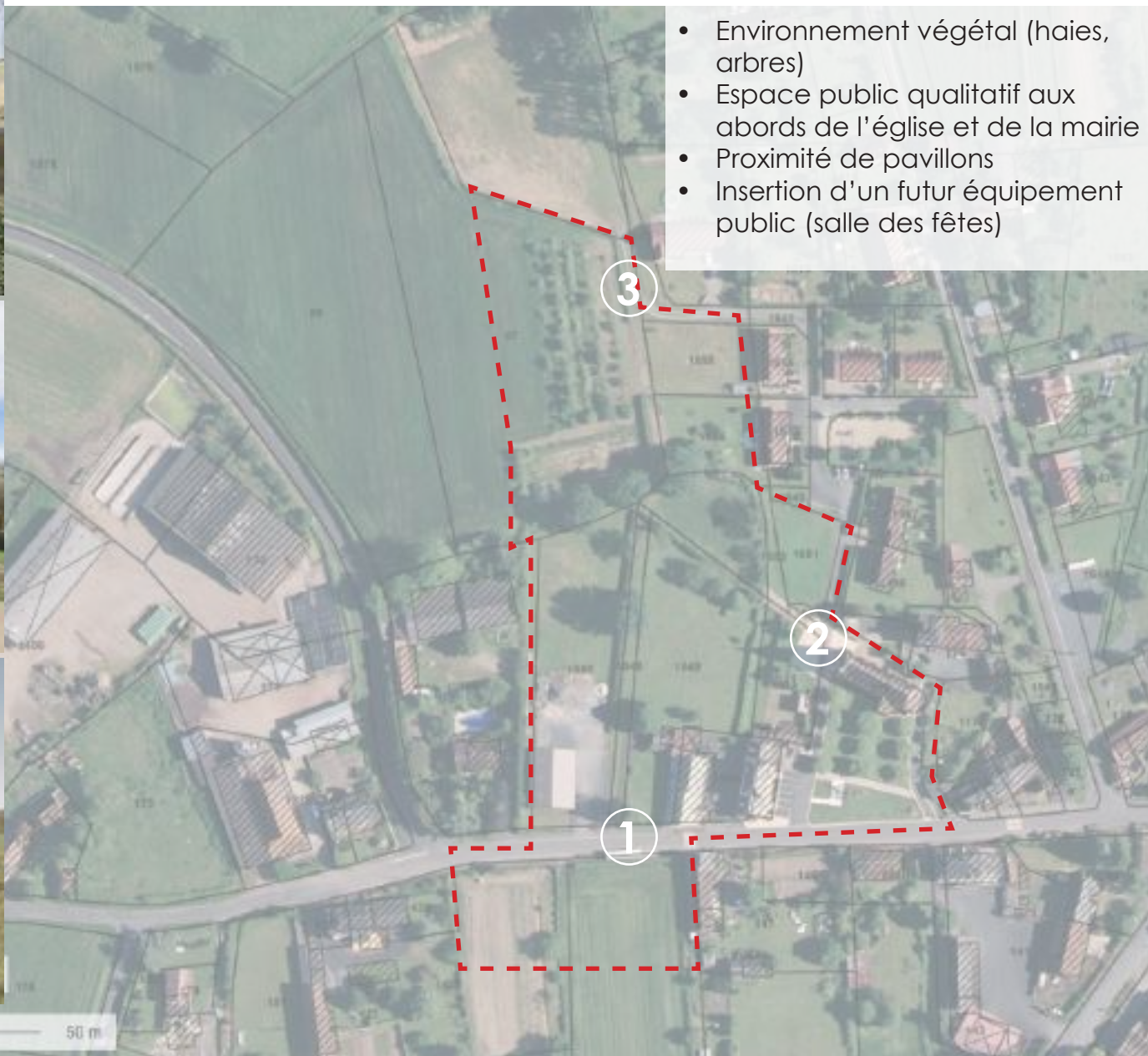
Fougerolles

Coeur de village

Contexte

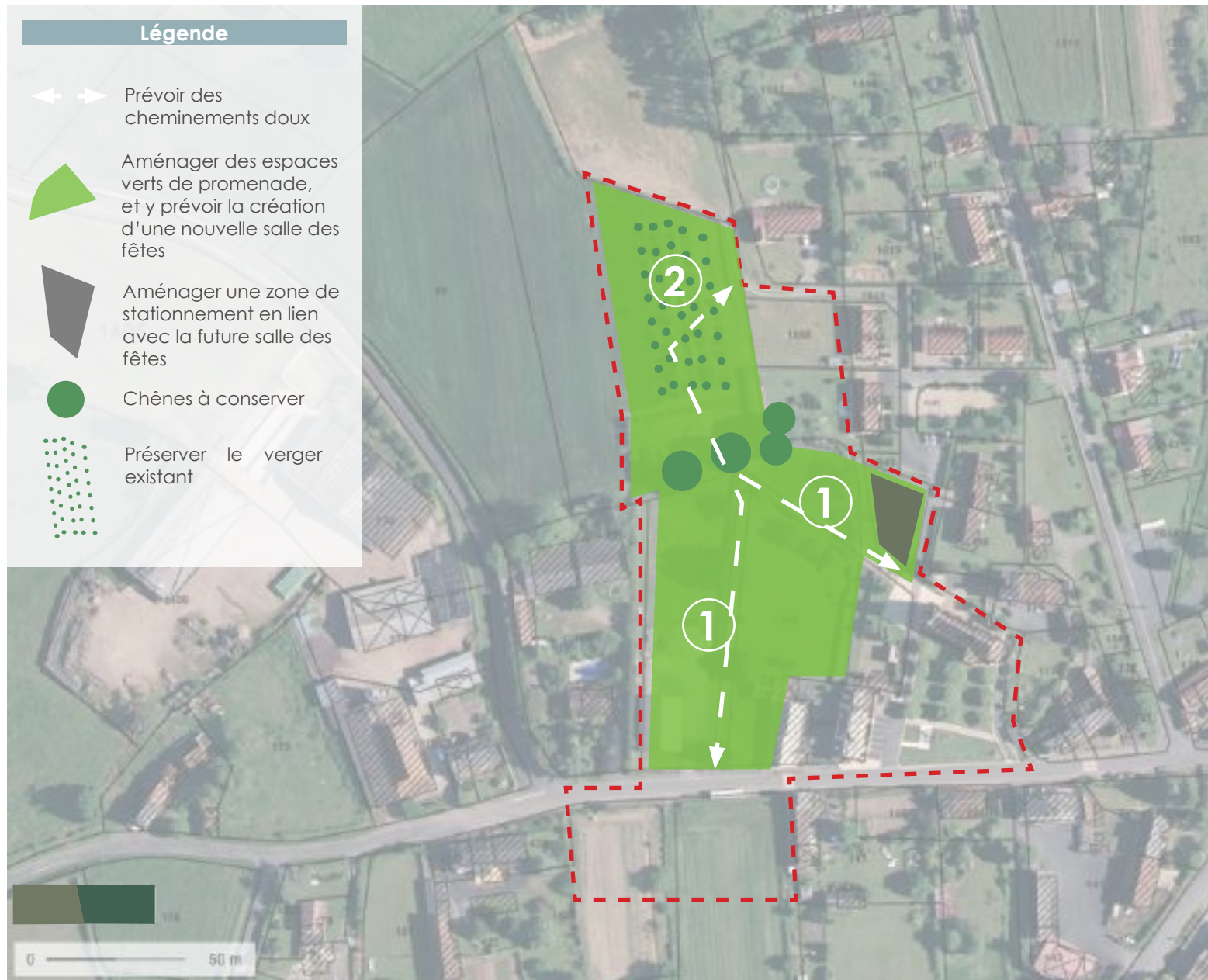


Contexte



- Environnement végétal (haies, arbres)
- Espace public qualitatif aux abords de l'église et de la mairie
- Proximité de pavillons
- Insertion d'un futur équipement public (salle des fêtes)

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 2,43 ha

Dès l'approbation pour le secteur ①
Une évolution du PLUI est nécessaire pour aménager le secteur ②



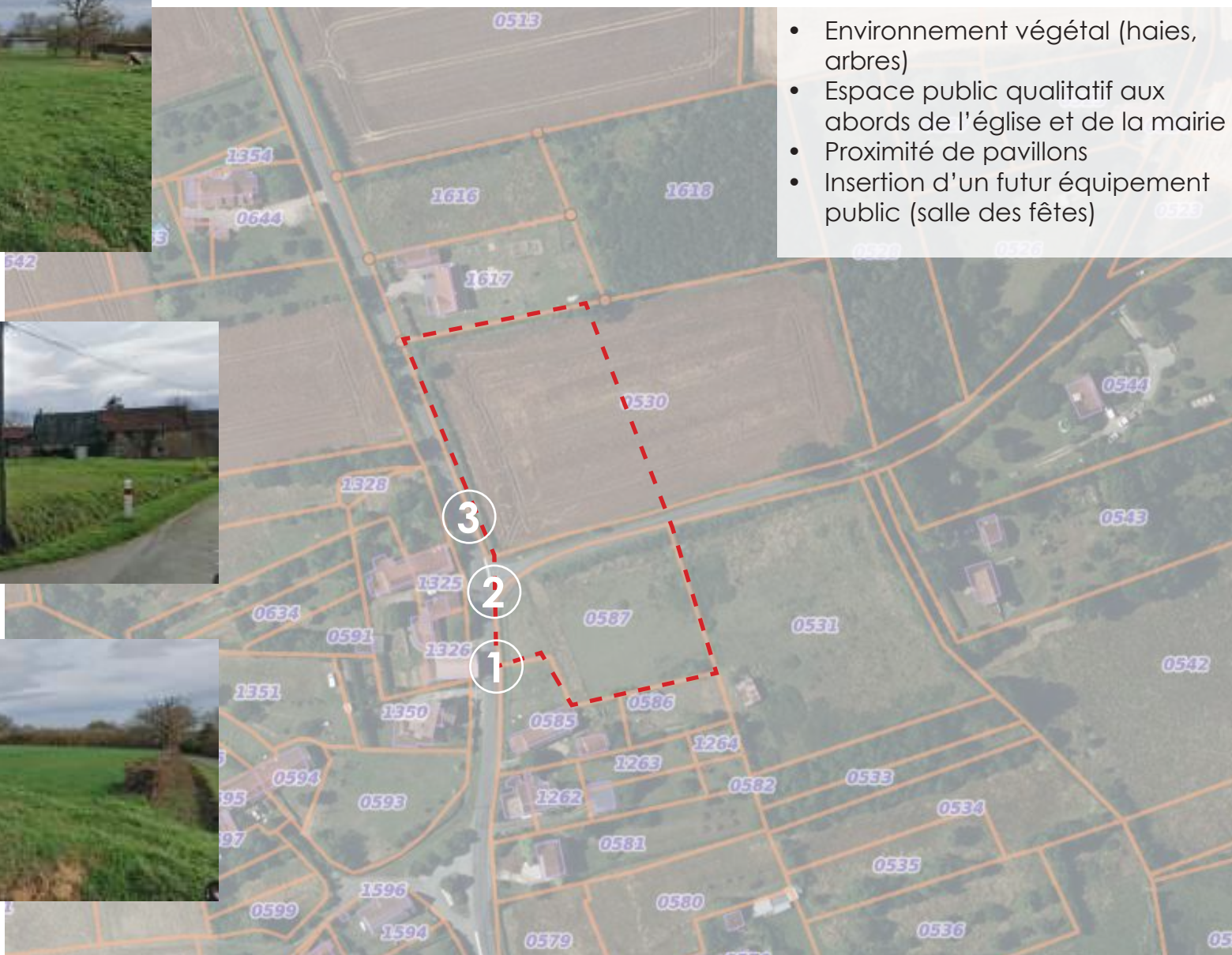
Fougerolles

Montabin

Contexte



Contexte



- Environnement végétal (haies, arbres)
- Espace public qualitatif aux abords de l'église et de la mairie
- Proximité de pavillons
- Insertion d'un futur équipement public (salle des fêtes)

Légende

- Préserver les haies bocagères existantes
- Implanter des haies bocagères en lisière des constructions voisines et de l'espace agricole

Une évolution du PLUI est nécessaire

