

# PLUi DU VAL DE BOUZANNE

## ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION DE L'ELABORATION DU PLUi PRÉCISIONS DES ÉVOLUTIONS DU DOSSIER POUR DONNER SUITE À LA CONSULTATION DES PPA ET À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 1. EVOLUTIONS ISSUES DE LA CONSULTATION DES PPA

#### 1. Avis de l'État

Avis favorable sous réserve

#### RÉSERVES À LEVER :

AVIS	RÉPONSE ET JUSTIFICATIONS	EVOLUTION DU PLUi
<b>Consommation d'espace</b> <ul style="list-style-type: none"><li><i>La consommation d'espace projetée tout confondu (habitat et économie) représente une surface de 51,21 ha sur 15 ans. La Loi Climat Résilience impose un objectif de -50% sur la décennie 2021-2031 soit une surface de 27,2 ha pour votre territoire. Or vous atteignez une surface plus importante de 34,14 ha soit un excédent de 6,94 ha que ce qui serait à prévoir. En conséquence, nous vous enjoignons à réaliser un effort supplémentaire par le classement des zones 1AU en 2AU afin d'éviter que cela ne soit décompté comme de la consommation d'espace.</i></li><li>À cela, de nombreux STECAL sont à mieux justifier et à recalibrer dans leur dimension.</li></ul>	<p>Le PLUi évoluera positivement pour lever les réserves de l'État. Sur la consommation d'espace, plusieurs évolutions notables visent à passer en dessous du seuil des 27,2 ha à horizon 2031, ce qui permettra de respecter le SCoT et l'objectif du ZAN (Zéro artificialisation nette). Il s'agit principalement de réduction de zone 1AU et de basculement vers des zones 2AU non compatibilisées dans la consommation d'espace. Au bilan, on aboutit à une consommation 2035 de 39,73 ha, soit rapportée à la période 2021-2031 à 26,49 ha (inférieur au seuil des 27,2 ha).</p> <p>Quant aux STECAL, ils sont dans l'ensemble réinterrogés sur leur opportunité et sur leur périmètre. Notons déjà ici que la liste de ces STECAL est ajustée suite aux avis des PPA (CDPENAF et chambre des métiers et de l'artisanat) et des demandes émises lors de l'enquête publique.</p> <p>En matière de protection du patrimoine naturel et bâti du territoire, le repérage des éléments patrimoniaux (naturel et bâti) est également réinterrogé à l'échelle des 12 communes. Le repérage des points de vue remarquables est aussi complété.</p> <p>Enfin, l'ensemble du dossier est complété et corrigé pour assurer sa cohérence d'ensemble. Une attention particulière a été apportée aux éléments de justifications et de l'analyse de densification (portée en annexe du rapport de présentation).</p>	<ol style="list-style-type: none"><li><b>RAPPORT DE PRÉSENTATION</b> : La partie relative aux justifications et à la compatibilité avec le SCoT est complétée et ajustée pour intégrer les diverses évolutions entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. Il s'agit aussi de compléter les éléments de justification du projet et de l'analyse de densification. L'évaluation environnementale est également complétée pour tenir compte de ces diverses évolutions. Mise à jour de la liste des STECAL et des éléments de justification.</li><li><b>PADD</b> : Ajustements des éléments sur la consommation d'espace</li><li><b>RÈGLEMENT GRAPHIQUE</b> : Ajustements des zonages visant à réduire la consommation d'espace (réduction de la partie sud-est de la zone 1AU de Mers-sur-Indre et passage en 2AU, réduction de la zone 1AU au sud du bourg de Montipouret et passage en A, réduction de la zone 1AU au sud du bourg de Fougerolles en passage en 2AU, passage en 2AU de la zone 1AU à Montabin, réduction de la zone 1AUx de Cluis – Grande Justice et passage en 2AUx, réduction de la zone 1AUx du Fay et passage en 2AUx).</li><li><b>RÈGLEMENT GRAPHIQUE</b> : Ajout d'éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23. Mise à jour des STECAL</li><li><b>OAP</b> : Ajustements des OAP induits par les évolutions du zonage.</li></ol>
<b>Patrimoine naturel et bâti</b> <ul style="list-style-type: none"><li><i>Quant aux enjeux liés à l'environnement, à la biodiversité, à la gestion forestière et aux risques naturels, s'ils sont étudiés, ils restent dans certains cas, partiels. Tout comme le patrimoine, si des efforts ont été réalisés, certains éléments comme l'identification du patrimoine bâti, doivent être complétés afin de mettre en place une protection plus efficace du paysage rural et du bâti ancien.</i></li></ul>		
<b>Cohérence du dossier</b> <ul style="list-style-type: none"><li><i>Enfin, une cohérence entre les différentes pièces du dossier doit être renforcée car des informations différentes sont énoncées sur un même espace.</i></li></ul>		

## OBSERVATIONS :

AVIS	RÉPONSE ET JUSTIFICATIONS	ÉVOLUTION DU PLUi
<p><b>Enjeux prioritaires</b> - De ce fait, il apparaît une légère différence entre le tableau p.102 du rapport de présentation et les surfaces des zonages AU (à urbaniser). En effet, si les zonages sont analysés strictement en 1AUh, on arrive à un total de consommation de l'ordre de 29,26 ha ce qui est moindre de 4 ha par rapport au chiffre avancé de 33,83 ha. Par ailleurs, ce chiffre qui est à mettre en corrélation avec l'étude de densification entraîne une confusion, car des parties du territoire apparaissent à la fois en densification dans l'étude de densification et en extension dans les zonages.</p>	<p>Les éléments présentés dans le rapport de présentation en matière de calculs de la consommation d'espace ne sont pas erronés ; il s'agit du résultat d'une estimation réalisé avec une autre méthode de calculs (la consommation d'espace n'étant pas simplement classée en zone 1AUh, mais peut-être classée en zone U). Pour permettre une meilleure lecture du document, et afin de répondre aux attentes de l'État, ces éléments sont repris et ajustés comme demandé.</p>	<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION</b> Les tableau de synthèse de la consommation d'espace sont repris et corrigés. Les cartographies de l'étude de densification son également repris pour assurer la parfaite cohérence du dossier en la matière.</p>
<p><b>Enjeux prioritaires</b> - Tout comme pour le volet habitat, les chiffres sur les zones 1AUx désignant les extensions économiques et le tableau page 102 ne correspondent pas. La zone du Fay connaît pas une extension de 5,52 ha mais de 10,6 ha selon le zonage. La zone d'activité route de Châteauroux n'est pas classée en 1AU mais en U et ne devrait pas apparaître. À l'inverse, il n'y a pas de 1AUx à Montipouret pour la zone « Corlay d'en Haut ». Il faudrait ainsi indiquer le bon zonage pour l'extension.</p> <p>Le calcul de la consommation d'espace est supérieur à ce que le SCoT peut permettre à savoir 13 ha d'extension économique. La solution serait de créer du 2AU sur la zone du Fay parcelles AR 1, 2 et 17 et sur la ZA de la Grande Justice sur les parcelles A 509, 1416, 1417, 506, 507 tout en réduisant la consommation de zonage AUx à court terme.</p>	<p>Le dossier approuvé intègre cette demande de réduction du potentiel de développement économique. La zone du Fay est réduite telle que demandé, et la zone de la Grande Justice est également réduite mais sur sa partie sud-est.</p> <p>Au bilan, la consommation d'espace estimée du PLUi approuvé est de 12,41 ha ce qui est inférieur aux possibilités offertes par le SCoT de 13 ha.</p>	<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION</b> Les tableau de synthèse de la consommation d'espace sont repris et corrigés. L'évaluation environnementale est également mise à jour pour intégrer ces évolutions.</p> <p><b>REGLEMENT GRAPHIQUE</b> : Ajustements des zonages sur les ZA du Fay (réduction de la zone 1AUx de 3,17 ha basculés en 2AUx) et de la Grande justice (réduction de la zone 1AUx de 0,65 ha basculés en 2AUx).</p>
<p><b>Enjeux prioritaires</b> - Quant aux zones humides, celles-ci devraient être protégées dans ce secteur situé principalement en tête des bassins versants de la Claise et de l'Indre Amont</p>	<p>On rappelle ici que ces zones humides sont bien protégées au titre de l'OAP trame verte et bleue. Sur la base d'une cartographie portée en annexe, cette OAP prévoit le maintien de celles-ci regroupées au sein d'enveloppes d'alerte.</p>	<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION</b> Ajustement des éléments de justification de la protection des zones humides au sein des OAP.</p>
<p><b>Enjeux prioritaires</b> - Le PLUi a évoqué le phénomène de ruissellement pages 4 et 5 du règlement écrit. Cependant nous n'avons pas trouvé la représentation graphique des axes de ruissellement comme indiqué.</p>	<p>Il s'agissait ici d'inscrire au plan de zonage les axes de ruissellements connus. En l'absence de repérage sur les plans de zonage, cette mention au règlement écrit peut être supprimée.</p>	<p><b>RÈGLEMENT ÉCRIT</b> Suppression de la mention relative aux axes de ruissellement</p>
<p><b>Enjeux prioritaires</b> - Le nombre de collectivités intervenant en alimentation en eau potable au sein de la communauté de communes est en fait de 5 et non de 6 comme indiqué page 76 de l'état initial de l'environnement</p>	<p>Dont acte</p>	<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION</b> Mise à jour de l'état initial de l'environnement</p>
<p><b>Enjeux prioritaires</b> - 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.</p>	<p>Dont acte</p>	<p><b>REGLEMENT ECRIT</b> Ajustement des dispositions réglementaires des zones UX et AUx pour y interdire les installations photovoltaïques au sol.</p>
<p><b>PADD</b> – page 2 : Remplacer commune par EPCI dans le premier paragraphe / page 2 : compléter la liste des orientations par le 2° de l'article L 151-5 du CU (...)</p>	<p>Dont acte</p>	<p><b>PADD</b> Dont acte</p>

<p><b>Rapport de présentation</b> – Divers ajustements demandés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• P4 reprendre l'article L 101-2 CU – rédaction 2023</li> <li>• Rajouter l'article L 101-2-1 CU</li> <li>• Ajouter l'article L 101-3 CU – article L 103-2 à changer</li> <li>• P8 reprendre le schéma car PLH pas forcément au bon endroit</li> <li>• Rajouter la liste des protections patrimoniales le site inscrit des immeubles aux abords de l'église de Neuvy-Saint-Sépulchre</li> <li>• P87 Le SCOT prévoit 29,2 ha en extension alors que le PLUi en prévoit 32,57 ha. Selon nous, pour respecter le principe de compatibilité, il faudrait se rapprocher des 10%.</li> <li>• P96 à 100 Dans le tableau des STECAL, certains ne sont pas justifiés ou semblent disproportionnés par rapport aux besoins du projet. Une analyse et complétude d'information sont à réaliser</li> <li>• P102 Chiffre à faire correspondre avec le zonage 1AU et 1AUx et à mettre en cohérence avec l'étude de densification</li> <li>• P140 Remplacement du chiffre du besoin en logements / an de 38 et non environ 29 (574/15=38).</li> </ul>	<p>Dont acte.</p> <p>La liste des STECAL a été reprise et complétée. Les chiffres de la consommation d'espace sont également ajustés et corrigés. Idem pour la justification du besoin en logement.</p>	<p><b>RAPPORT DE PRÉSENTATION</b></p> <p>Ajustement des éléments évoqués dans l'annexe du l'avis de l'État + reprise des justifications en matière de consommation d'espace, de STECAL et du besoin en logements.</p>
<p><b>OAP</b> – OAP aménagement : Les OAP respectent la densité de logements/ha préconisée au SCOT dans leur ensemble. Cependant, il aurait été intéressant de mettre la surface pressentie pour la construction des logements car nous nous apercevons que certains OAP bien qu'importantes de correspondent pas à la densité de logements. (...)</p> <p>Nous suggérons de mentionner que les bâtis devront s'insérer de manière à bien s'intégrer au tissu urbain ou rural existant et de préconiser une gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p>	<p>Dont acte s'agissant du détail des surfaces pressenties pour la constructions des logements.</p> <p>La mention à la bonne insertion des nouveaux bâtiments dans le paysage urbain et rural est également ajoutée, tout comme la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p>	<p><b>OAP</b></p> <p>Ajout des surfaces dévolues à la constructions des logements</p> <p><b>RÈGLEMENT ÉCRIT</b></p> <p>Des règles minimales d'insertion paysagère et de gestion des eaux de pluie à la parcelle sont ajoutées à l'article 6 des dispositions générales.</p>
<p><b>OAP</b> – OAP thématique : L'OAP renforcer le réseau de trames écologiques traite de la Trame Verte et Bleue à l'échelle de l'EPCI. Une distinction entre les mesures de prescriptions et celles de recommandations serait un plus pour permettre plus d'efficience et moins de questionnement lors de l'instruction.</p>	<p>Dont acte pour différencier les éléments de prescription et de recommandations.</p>	<p><b>OAP</b></p> <p>Ajout d'un code couleur permettant de faire la distinction entre les prescriptions et les recommandations.</p>
<p><b>Règlement</b> – Règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Article 3 : p4 faire figurer sur le document graphique les axes de ruissellement</li> <li>• L'isolation par l'extérieur (ITE) est proscrite sur les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 CU et déconseillée sur le bâti ancien (construit avant 1948). Il est nécessaire de corriger cette dernière phrase car l'ITE est par la suite interdite des règles applicables aux zones U, A et N</li> </ul>	<p>Ces éléments répondent à un souci d'efficacité du règlement du PLUi. Il convient dès lors d'y répondre favorablement.</p> <p>Concernant les abris et hébergement pour animaux, il convient ici de rappeler qu'il faut faire la différence entre ceux liés aux exploitations agricoles et les autres. Lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'exploitation agricole, elles doivent respecter les règles spécifiques aux exploitations agricoles. Dès lors, il ne semble pas opportun de revenir sur ces dispositions.</p>	<p><b>RÈGLEMENT ÉCRIT</b></p> <p>Ces éléments sont ajustés comme demandé dans l'avis de l'État. Il s'agit notamment des règles relatives aux ITE, au refus du pastiche, aux enjeux architecturaux et de patrimoine.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Concernant l'interdiction de tout pastiche architectural, il est préférable d'ajouter un article dans les dispositions générales : « interdiction de pastiche et d'architecture étrangère à la région</i></li> <li><i>De plus, il est nécessaire d'ajouter des précisions sur l'utilisation des matériaux de construction d'origine notamment concernant la protection des éléments de patrimoine</i></li> <li><i>En zone Uh, pour l'aspect des couvertures, il est nécessaire de préciser que les tuiles plates de ton rouge brun à pureau plat et de densité 20 unités/m<sup>2</sup> ne sont pas adaptées au bâti ancien (avant 1948), mais aux constructions récentes</i></li> <li><i>Concernant l'ensemble des zones et notamment la zone A : la destination « Abris pour animaux et hébergement pour animaux » sont à définir notamment l'hébergement pour animaux. Par ailleurs, il y a une autorisation de ces destinations dans l'ensemble des zones cependant il est certain que 100 m<sup>2</sup> peuvent paraître un peu étroits pour une grande exploitation agricole mais néanmoins bien trop grands pour des parcelles au sein des zones urbaines. Une taille pour abris pourrait connaître un seuil différent en zone U et en A et N.</i></li> <li><i>Concernant la zone N, concernant les exploitations agricoles, la condition d'une activité compatible avec le bon fonctionnement des continuités écologiques est à préciser</i></li> </ul>		
<p><b>Règlement – Règlement graphique :</b>  <i>Il est noté que des éléments de patrimoine au titre de l'article L 151-19 CU ont été localisés. Ces éléments doivent être dans une liste annexé indiquant au minimum la nature de l'immeuble et la référence de la parcelle cadastrale. Il est recommandé de prendre la liste proposée par l'UDAP dans son porter à connaissance du 29 septembre 2017 et de pas inclure les monuments historiques qui bénéficient d'une protection supérieure.</i></p>	<p>Dont acte pour différencier les éléments de prescription et de recommandations.</p>	<p><b>REGLEMENT ÉCRIT</b>  <i>Une liste des éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est annexé au règlement écrit</i></p>
<p><b>SUP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Les listes de servitudes ci-jointes, actualisées, devront être annexées au PLUi approuvé,</i></li> <li><i>Les décisions d'institution de servitudes ci-jointes devront être annexées au PLUi approuvé,</i></li> <li><i>Les fiches générales relatives à la réglementation des servitudes devront être annexées au PLUi approuvé,</i></li> <li><i>Les plans de chacune des servitudes devront être annexés au PLUi approuvé. Ils sont joints lorsqu'ils ont été fournis par le gestionnaire de servitudes. Pour le reste, ils sont à récupérer sur les sites des gestionnaires de servitudes ou auprès des communes,</i></li> </ul>	<p>Dont acte</p>	<p><b>SUP</b>  <i>Le dossier du PLUi approuvé intègre ces éléments.</i></p>

- Les avis des gestionnaires ci-joints devront être annexés au PLUi approuvé et pris en compte dans le PLUi,
- Le dossier concernant le classement sonore des infrastructures de transport terrestre 2023, ci-joint, devra être annexé au PLUi,
- L'ensemble des annexes obligatoires listées par le code de l'urbanisme devra figurer au PLUi approuvé et notamment les cartes du régime forestier ci-jointes.

## 2. Avis de l'UDAP

AVIS	RÉPONSE ET JUSTIFICATIONS	ÉVOLUTION DU PLUi
<b>Rapport de présentation</b> – Il convient d'ajouter à la liste des protections patrimoniales le site inscrit des immeubles aux abords de l'église de Neuvy-Saint-Sépulchre (arrêté du 6 juin 1942)	Dont acte.	<b>RAPPORT DE PRÉSENTATION</b> La liste des protections patrimoniales est ajustée.
<b>OAP</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur de Cluis : Secteur de la Grande Justice – Il est recommandé de limiter l'urbanisation à destination d'habitat à l'est, en respectant la trame parcellaire existante, pour maintenir à l'ouest la fenêtre paysagère sur la vallée. Il est recommandé d'imposer un retrait et une hauteur limitée pour les bâtiments à vocation économique, en privilégiant un phasage commençant par le nord en continuité de la menuiserie.</li> <li>• Fougerolles : Secteur centre-bourg – il est recommandé de retirer la moitié sud de l'extension au regard de la surface hors d'échelle par rapport à la taille du bourg.</li> </ul>	Pour le secteur de la Grande Justice à Cluis : la zone 1AUx est réduite par rapport à la version arrêtée. Néanmoins, la zone 1AUx se prolonge au sud jusqu'à la zone 1AU à vocation d'habitat. On rappelle ici que la rupture d'urbanisation à préserver au titre du SCoT concerne les parcelles à l'est de la départementale 990 en face du cimetière. On répond favorablement sur l'inversion du phasage, et sur l'ajout des règles de retrait et de hauteur des bâtiments.  Pour le secteur de Fougerolles : la zone 1AU au sud du bourg est réduite. La partie retirée est basculée en 2AU.	<b>REGLEMENT GRAPHIQUE</b> Réduction de la zone 1AUx sur le secteur de la Grande Justice (6500 m <sup>2</sup> basculés en zone 2AUx), et réduction de la zone 1AU au sud du bourg de Fougerolles (5000 m <sup>2</sup> basculés en zone 2AU).  <b>OAP</b> Ajustement de l'OAP de la Grande Justice pour intégrer l'évolution du zonage et des prescriptions en matière de retrait et de hauteur des bâtiments, et ajustements de l'OAP de la zone 1AU du bourg de Fougerolles.
<b>Règlement écrit</b> : remarques reprises dans l'avis de l'État (voir ci-dessus)	Voir réponse à l'avis de l'État.	Voir réponse à l'avis de l'État.
<b>SUP</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La liste des monuments historiques est incomplète. Il manque la maison de maîtres et moulin d'Archy à Mouhers, inscrit par arrêté du 8 septembre 1993, dont le plan des servitudes figure au dossier</li> <li>• Il convient de préciser qu'une étude pour la réalisation de périmètres délimités des abords (PDA) a été réalisée par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Indre (UDAP)</li> </ul>	La liste des monuments historiques est mise à jour.  Le rapport de présentation mentionne la réalisation de l'étude préalable à la constitution de PDA.	<b>RAPPORT DE PRÉSENTATION</b> La liste des monuments historiques est mise à jour, et le diagnostic mentionne l'étude préalable réalisée par l'UDAP.

### 3. Avis de la CDPENAF

Avis favorable

AVIS	RÉPONSE ET JUSTIFICATIONS	ÉVOLUTION DU PLUi
<p><b>Au titre de l'autosaisine :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des sous-estimations des zones humides sur les plateaux et réseau hydrographique,</li> <li>• Une prise en compte des risques naturels plus prégnante,</li> <li>• La commission sur les haies est louable, mais il faut être plus clair sur l'autorisation et la déclaration (préciser que c'est soumis à autorisation)</li> <li>• Préciser le règlement sur les EBC dans le règlement,</li> <li>• Préciser ce qu'est un hébergement d'animaux et un abris pour animaux.</li> </ul>	<p>Le PLUi approuvé intégrera des précisions sur les éléments suivants : EBC, hébergement et abris pour animaux, autorisation de la commission haie pour les projets d'arrachage.</p>	<p><b>RAPPORT DE PRÉSENTATION</b> Les justifications de ces différents éléments seront ajustées et complétées pour une meilleur efficacité du PLUi.</p>
<p><b>Au titre des STECAL :</b> 3 STECAL ont suscité des débats :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• STECAL à Buxières d'Aillac n'est pas opportun donc à supprimer,</li> <li>• 2 STECAL à Lys Saint-Georges à supprimer et un à ajouter</li> </ul>	<p>Dont acte.</p>	<p><b>REGLEMENT GRAPHIQUE</b> Ajustements des plans de zonage pour intégrer ces évolutions (suppression de 2 STECAL et ajout d'un nouveau).</p> <p><b>RAPPORT DE PRÉSENTATION</b> Le tableau de synthèse des STECAL mis à jour et complété (voir réponse à l'avis de l'État).</p>

## 4. Avis de la Chambre d'agriculture de l'Indre

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des demandes de modifications formulées

AVIS	RÉPONSE ET JUSTIFICATIONS	ÉVOLUTION DU PLUi
<p><b>Règlement graphique</b> – De manière plus précise, nous nous interrogeons et vous demandons d'apporter des modifications sur plusieurs secteurs de la communauté de communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sur la commune de Fougerolles, la zone à urbaniser « centre bourg », d'une surface totale de 4,67 ha, nous semble disproportionnée par rapport à la taille actuelle du bourg. L'orientation d'aménagement et de programmation manque de précision et le phasage prévu ne nous semble pas favorable à limiter les impacts sur l'activité agricole. Nous vous demandons de privilégier un développement sur les parcelles B0143, 148, 149, 150 et 151 actuellement en 2AU, avant de développer la zone 1AU proposée dans le PLU arrêté. Une réduction de l'emprise totale (zone 1AU et 2AU) est également à envisager.</li> <li>Sur la commune de Fougerolles, dans le secteur « Montabin », nous vous demandons de privilégier un développement sur les parcelles A0585, A0587 et A0531. En effet, l'urbanisation de la parcelle A530 ne nous semble pas adaptée et impacte trop la poursuite de l'activité agricole de la parcelle.</li> <li>Sur la commune de Montipouret, dans le secteur « la Caboche », près de 2,5 ha classés en zone Ub concernent des parcelles agricoles. Ils sont donc à considérer en extension. Cette surface s'ajoute aux 5,5 ha déjà classés en zone 1AU sur la commune. Nous nous interrogeons sur la justification d'une surface à urbaniser aussi importante à l'échelle de la commune de Montipouret. Un reclassement en zone agricole ou naturelle du secteur « la Caboche » paraît judicieux. A minima, nous vous demandons d'encadrer l'urbanisation de ce secteur par une OAP.</li> </ul>	<p>Le PLUi approuve intégralement ces réflexions et interrogations de la Chambre d'agriculture. Elles s'inscrivent dans le prolongement de l'avis de l'Etat évoqué ci-dessus.</p> <p><b>Fougerolles centre-bourg</b> : outre la diminution de la zone 1AU de 5000 m<sup>2</sup> (voir réponse à l'avis de l'Etat), le PLUi approuvé est également ajusté en matière de phasage d'aménagement. L'OAP de ce secteur intègre une priorisation de phasage entre les deux zones 2AU. La zone 2AU à l'est sera prioritaire sur la zone 2AU du sud.</p> <p><b>Fougerolles « Montabin »</b> : Le zonage sur ce secteur est également modifié en basculant la zone 1AU sur la parcelle A0587 en zone 2AU.</p> <p><b>Montipouret « la Caboche »</b> : Le secteur dit de « La Caboche » évolue également pour tenir compte de l'avis de la Chambre d'agriculture. Le PLUi approuvé classe ces terrains en zone 1AU, ce qui permet de les considérer comme de la consommation d'espace et implique d'y développer une OAP.</p>	<p><b>RAPPORT DE PRÉSENTATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ajustement des tableaux de synthèse de la consommation d'espace estimée et des justifications induites</li> <li>Mise à jour de l'évaluation environnementale</li> </ul> <p><b>RÈGLEMENT GRAPHIQUE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ajustement des zonages sur les différents secteurs évoqués</li> </ul> <p><b>OAP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ajustements des OAP pour la commune de Fougerolles (centre bourg et Montabin)</li> <li>Création d'une OAP sur le secteur de « La Caboche »</li> </ul>
<p><b>STECAL</b> – Le PLUi prévoit 45 STECAL à l'échelle de la communauté de communes. Leur surface totale n'est pas négligeable et mérite une attention particulière quant à la consommation foncière associée.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nous demandons que chaque secteur STECAL soit justifié au regard des projets envisagés. Le rapport de présentation nous paraît incomplet à cet égard. Nous vous demandons d'y apporter les modifications. En l'absence de justifications détaillées, nous vous demandons de supprimer les STECAL.</li> </ul>	<p>Là aussi, le PLUi approuvé est complété pour tenir compte des remarques et interrogations de la Chambre d'agriculture.</p> <p>Sur la justification des STECAL, le rapport de présentation est complété pour valider la nécessité du recours à cette exception dans les zones agricoles et naturelles.</p>	<p><b>RAPPORT DE PRÉSENTATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ajustements et complétude des justifications en matière de STECAL</li> <li>Mise à jour de l'évaluation environnementale</li> </ul> <p><b>RÈGLEMENT ÉCRIT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ajustement des dispositions de la zone NI (limitation d'emprise au sol maximale des constructions neuves).</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>Par ailleurs, deux secteurs N1 dédiés à l'hébergement touristique nous interpellent compte tenu des surfaces projetées. Pour ces deux secteurs, nous vous demandons de vérifier qu'une limitation de la surface n'est pas à prévoir. Il s'agit de la zone N1 sur la commune de Cluis d'une superficie de 3,3 ha et de la zone N1 sur la commune de Mouhers d'une superficie de 3,15 ha. Le maintien des périmètres actuels doit être mieux justifié.</li> </ul>	<p>Sur les deux STECAL dédiés à des projets d'hébergements touristiques, le règlement graphique encadre davantage les possibilités de construction afin de limiter l'impact en matière de consommation d'espace (secteur N1).</p>	
<p><b>Limites A et N</b> – Quelques ajustements sont toutefois à prévoir avec des sites agricoles que nous avons pu identifier en zone N ou U du PLUi. Pour ces secteurs et afin d'éviter toutes contraintes non nécessaires sur des sites d'exploitations déjà existants, nous vous demandons un reclassement systématique en zone A. Vous trouverez ci-dessous et en annexe, la liste des secteurs concernés et les modifications de zonage que nous vous proposons.</p> <p>Commune de Maillet : lieux-dits La Paillauderie, Dressonnet, Fontprévrault  Commune de Gournay : lieu-dit Le Breuillat  Commune de Cluis : Lieux-dits Millançay, Neuville, Terre Noire, Les Bergères  Commune de Mouhers : lieu-dit La Bernardière  Commune de Neuvy-Saint-Sépulchre : Lieux-dits La Gourdonnerie, Pisseloup, Les Biouges, Le Sachet,  Commune de Fougerolles : lieu-dit Les Granges  Commune de Tranzault : lieux-dits Le Grand Charsay, Coutin, Lierne  Commune de Mers-sur-Indre : lieu-dit Le Magnoux</p>	<p>Dont acte</p>	<p><b>REGLEMENT GRAPHIQUE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ajustement des zonages tel que proposé par la Chambre d'agriculture.</li> </ul>
<p><b>Protection des éléments de paysages</b> – Enfin, dans certains plans de repérage et classification des haies, il est également fait mention de « secteur de point de vue (éléments de paysage à conserver) ». La réglementation applicable à ces secteurs ne nous semble pas claire. Nous demandons de revoir ou de supprimer les dispositions réglementaires sur ce point.</p>	<p>Dont acte. Cette mention fait en réalité référence aux dispositions de règlement écrit en matière de point de vue remarquable. Ils apparaissent sur les plans du maillage bocager en annexe des OAP plus à titre d'information. Afin d'éviter toutes difficultés à l'instruction, ils sont supprimés de ces plans annexes, mais bel et bien maintenus sur les zonages et au règlement écrit.</p>	<p><b>OAP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Suppression des secteurs de point de vue sur les plans annexes du réseau bocager.</li> </ul>
<p><b>Règlement écrit</b> – Le règlement écrit du PLUi appelle quelques observations et demande de modifications de notre part :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'article 8 des dispositions générales, notamment sur la rétention des eaux pluviales, soulève des interrogations quant à son application. Et sa faisabilité pour les constructions et installations agricoles. Nous vous demandons de réfléchir à un régime dérogatoire pour les exploitations agricoles,</li> <li>En zones A et N, nous vous demandons de mentionner une distance d'implantation par rapport à toute zone urbaine ou</li> </ul>	<p>La très grande majorité de ces remarques apparaissent tout à fait opportunes. Le PLUi approuvé les intègre.</p> <p>Notons simplement que, s'agissant des « hébergement pour animaux » et « Abris pour animaux », il n'est pas question des constructions ou installations liées à l'exploitation agricole. Afin d'éviter toute erreur d'interprétation à l'instruction, précision sera faite que cela s'entend hors exploitations agricoles.</p>	<p><b>REGLEMENT ECRIT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Article 8 des dispositions générales : exclusion des exploitations et installations agricoles au principe de gestion des eaux de pluie à la parcelle,</li> <li>Articles A 1.1 et N 1.1 : suppression de la mention « de toute parcelle »,</li> <li>Articles A 2.1 et N 2.1 : création d'un régime d'exception pour les sites d'exploitation déjà existants et pour les constructions permettant la valorisation de l'acte de production sous réserve d'être compatibles avec les</li> </ul>

- à urbaniser, et non par rapport à toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser,*
- *En zones A et N, nous vous demandons d'indiquer un régime d'exception aux règles de distances d'implantation lorsque des sites d'exploitation sont déjà présents ou pour certaines activités pouvant avoir un intérêt à proximité des zones urbaines (ex. : maraîchage, magasin de producteurs). À noter: les distances du règlement sanitaire départementale ou des ICPE prévalent sur le PLUi,*
  - *La distinction et la pertinence des catégories « Hébergement d'animaux » et « Abris pour animaux » mérite classification. En zone agricole, seules les constructions nécessaires à l'exploitation peuvent être autorisées, y compris les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,*
  - *Nous nous interrogeons sur la pertinence de la zone Ae, ainsi que sur les distinctions opérées avec la zone A pour la destination exploitation agricole et forestière,*
  - *La limitation de hauteur des constructions agricoles à 10m en zone A et N nous semble trop restrictive. Nous demandons de la porter à 12m, avec un régime d'exception en cas de contraintes techniques particulières.*

- infrastructures existantes, avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Pour toutes références à la catégorie « Hébergement d'animaux » et « Abris pour animaux », ajout de la mention « hors exploitations agricoles »,
  - Secteur Ae, article AE 1.1 : reprise des mêmes dispositions que la zone A.

## 5. Avis du conseil départemental de l'Indre

Avis formulé avec quelques recommandations

AVIS	RÉPONSE ET JUSTIFICATIONS	ÉVOLUTION DU PLUi
<p><b>OAP – Sur certaines OAP, il convient d'apporter une vigilance sur les conditions d'accès afin de réduire les problématiques de sécurité routière :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>OAP Maillet « Les Côtes-Martrais » : une zone est indiquée comme urbanisable en bordure de la RD 54 dans le bourg de Maillet. Une partie de cette zone se situe à proximité d'un virage pouvant occasionner des problèmes de visibilité si des accès sont positionnés au droit de cette zone. Les accès de l'ensemble de la zone devront être positionnés au niveau de la parcelle cadastrée section B n°1479 afin de garantir des conditions de visibilité satisfaisantes. Il conviendra d'indiquer ces conditions d'accès au niveau de cette OAP,</i></li> <li>- <i>OAP Malicornay « Les Noyers » : une zone est indiquée comme urbanisable en bordure de la RD 54. Cette zone se situe à proximité d'un virage pouvant occasionner des problèmes de visibilité. Afin de garantir des conditions de visibilité satisfaisantes, les accès au droit de cette zone devront être prévus à maximum 80 m de la limite entre les parcelles cadastrées section A n° 1294 et section A n° 1295. Il conviendra d'indiquer ces conditions d'accès au niveau de cette OAP,</i></li> <li>- <i>OAP Montipouret « Chassignières » : une zone est indiquée comme urbanisable à proximité de la RD 49. L'ensemble des terrains pourront être desservis par une voie communale débouchant sur cette RD située à proximité d'un virage. Avant toute ouverture à l'urbanisation de cette zone, il conviendra de prévoir la réalisation d'un dégagement de visibilité à gauche en sortie de cette voie communale pour disposer de 150 m de visibilité. Il conviendra d'inscrire cet aménagement de sécurité dans cette OAP afin qu'il soit pris en compte lors de l'élaboration du projet sur la zone,</i></li> <li>- <i>OAP Cluis « rue de la Royauté » : une zone est indiquée comme urbanisable en bordure des RD 990, 38 et d'une voie communale. Au vu de la configuration des lieux, il conviendra de privilégier l'accès à cette zone urbanisable par la voie communale,</i></li> </ul>	<p>Le PLUi approuvé prend en compte ces remarques du conseil départemental, en ajoutant des précisions aux OAP de ces différents secteurs.</p> <p><b>OAP Maillet « Les Côtes-Martrais » :</b> Dont acte.</p> <p><b>OAP Malicornay « Les Noyers » :</b> Dont acte.</p> <p><b>OAP Montipouret « Chassignières » :</b> Dont acte. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'un aménagement sur le carrefour.</p> <p><b>OAP Cluis « rue de la Royauté » :</b> Un principe d'accès sera ajouté sur la voie communale.</p> <p><b>OAP Tranzault « le bourg-centre » :</b> Dont acte. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'un aménagement visant à améliorer la visibilité sur la courbe.</p>	<p><b>RAPPORT DE PRÉSENTATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajustements des justifications des OAP</li> <li>• Mise à jour de l'évaluation environnementale</li> </ul> <p><b>OAP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajouts des éléments ci-contre dans les OAP concernées.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP Tranzault «Le bourg-centre»: une zone est indiquée comme urbanisable en bordure de la RD 19 dans le bourg de Tranzault. Cette zone positionnée en contre-haut du domaine public est située au droit d'une légère courbe. Il conviendra de prévoir les aménagements nécessaires afin de disposer de conditions de visibilité satisfaisantes (dégagement de visibilité au niveau de la courbe).</li> </ul>		
<p><b>Règlement écrit:</b> Vous avez indiqué, dans l'article 9, que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès. Cette notion est très importante. Elle pourrait être complétée en indiquant que l'avis sur les conditions d'accès au projet devra donné par le gestionnaire de la voirie concerné.</p> <p>Il conviendrait de faire référence dans votre document aux règles de recul d'alignement au droit du réseau routier départemental définies par l'Assemblée départementale. Vous trouverez, ci-joint, un extrait du Schéma Directeur Routier Départemental reprenant ces éléments.</p>	<p>Le PLUi approuvé intègre ces différents éléments (complément à l'article 9 des dispositions générales, référence aux règles de recul d'alignement du conseil départemental).</p>	<p><b>REGLEMENT ECRIT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajustements de l'article 9 des dispositions générales.</li> </ul>
<p><b>SUP</b> - Il apparaît que les servitudes concernant le Domaine Public Routier Départemental n'ont pas été reprises ou que partiellement pour les communes de Buxières D'Aillac, Fougerolles, Maillet, Malicornay, Mers-sur-Indre, Mouhers et Neuvy-Saint-Sépulchre.</p>	<p>Dont acte</p>	<p><b>SUP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajout des servitudes manquantes.</li> </ul>

## 6. Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat

Avis formulé avec quelques recommandations

AVIS	RÉPONSE ET JUSTIFICATIONS	ÉVOLUTION DU PLUi
<p>(...) l'atelier de vitrail de M. Auclert Daniel situé à La Perrière 36230 à Lys Saint Georges ne s'inscrit pas dans le nouveau plan d'urbanisme. Le projet prévoit un classement de son secteur en zone N du PLUi. Ce classement ne lui permettra en effet, aucun travaux soumis à autorisation d'urbanisme en lien avec son activité artisanale ou commerciale (et donc aucun aménagement et extension).</p> <p>Pour permettre une évolution de son activité, il conviendrait d'identifier une partie de parcelle en zone Nx permettant les constructions artisanales et commerciales mais également les extensions et annexes des habitations existantes.</p>	<p>Le PLUi approuvé prend en compte cette demande en créant un STECAL Nx sur ce secteur.</p>	<p><b>RÈGLEMENT GRAPHIQUE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajout d'une zone Nx sur la commune de Lys Saint Georges</li> </ul> <p><b>RAPPORT DE PRÉSENTATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise à jour de la liste des STECAL et des justifications</li> </ul>

## 7. Avis de RTE

Avis formulé avec quelques recommandations

AVIS	RÉPONSE ET JUSTIFICATIONS	ÉVOLUTION DU PLUi
<p><b>Règlement écrit:</b> Nous vous indiquons que les règles de constructions et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones A, Ae, N, Nx du territoire.</p> <p><u>Dispositions générales:</u> Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.</p>	<p>Le PLUi approuvé intègre ces demandes en créant un article spécifique aux dispositions générales.</p>	<p><b>RAPPORT DE PRÉSENTATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajustements des justifications du règlement écrit</li> </ul> <p><b>RÈGLEMENT ÉCRIT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajout d'un article spécifique aux dispositions générales reprenant les demandes du gestionnaire.</li> </ul>

## 2. EVOLUTIONS ISSUES DES OBSERVATIONS DES ADMINISTRÉS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

OBSERVATIONS	PROPOSITION DE RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ	ÉVOLUTION DU PLUi
<b>Observation à Neuvy (D1 a, b et c) – commune de Fougerolles</b> <i>Ajustement du tracé de la zone 1AUx sur la commune Ajout d'un changement de destination sur le bâtiment référencé comme une annexe implanté sur la parcelle cadastrée B0087 et B0089 – route de la Fontaine / Les Lurets</i>	Dont acte.	<b>RÈGLEMENT GRAPHIQUE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajout d'un changement de destination sur le bâtiment annexe localisé sur les parcelles B0087 et B0089</li> <li>- Ajustement du tracé de la zone 1AUx sur la commune de Fougerolles.</li> </ul>
<b>Observation n° 4 à Neuvy (D2 a à h) – monsieur Auclert</b> <i>Demande de création d'un STECAL pour la poursuite et le développement de l'activité artisanale (atelier de vitrail) – en lien avec les remarques de la Chambre des métiers et de l'artisanat et de la CDPENAF</i>	Le PLUi est modifié en ce sens : création d'un STECAL limité à une partie de la parcelle accueillant l'activité artisanale. Pour le reste de l'unité foncière, le zonage arrêté est maintenu ; pour les constructions à destination de l'habitation, les zones N et A permettent les projets d'annexes et d'extensions mesurées (en cela, on renvoie à la règle commune).	<b>RÈGLEMENT GRAPHIQUE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajout d'une zone Nx sur la commune de Lys Saint Georges</li> </ul> <b>RAPPORT DE PRÉSENTATION</b> Mise à jour de la liste des STECAL et des justifications
<b>Observation n°5 à Neuvy – Filles Lumeau</b> <i>Demande de prolongement de la zone Ub sur la profondeur de la parcelle pour correspondre au découpage des parcelles voisines.</i>	Le PLUi est ajusté pour une meilleure cohérence d'ensemble du secteur. On propose la création d'une zone Uj (urbaine à vocation de jardin) sur les parties arrière de cet ensemble de parcelles. L'objectif poursuivi est de faire correspondre le zonage à la réalité de l'occupation du sol, et de maîtriser le potentiel de densification en second rideau.	<b>RÈGLEMENT GRAPHIQUE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajustement du zonage sur la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre : création d'une zone de jardin sur les parties arrière des parcelles section AM n° 94, 93 et 91.</li> </ul>
<b>Observation M6 – monsieur Viard (1/2)</b> <i>Diverses remarques sur le projet démographique et sur ses conséquences en matière d'habitat et de consommation d'espace (et la traduction au travers des OAP). Interrogations sur la protection des zones naturelles et d'intérêt environnemental, et le développement des projets d'énergies renouvelables. Demande de protection renforcée pour le bocage et le réseau de haies. Mise en valeur des chemins ruraux.</i>	Sur ces différents éléments, il est rappelé qu'il s'agit du projet porté par les élus de la communauté de communes en lien avec les orientations et les objectifs définis au sein du SCoT du Pays de la Châtre en Berry. Quant aux OAP, il est à noter qu'elles intègrent <i>in fine</i> la très grande majorité des demandes des PPA. Le PLUi approuvé évolue sur la protection des espaces naturels et sensibles du point de vue environnemental : les projets d'agrivoltaïsme sont dorénavant interdits dans les secteurs de points de vue remarquable et dans les secteurs inventoriés pour leur richesse écologique (ENS, ZNIEFF de type 1 et 2). Pour le bocage, on rappelle enfin la stratégie de repérage du l'ensemble du linéaire de haies et la création d'une commission locale chargée d'autoriser ou non les projets d'arrachage.	<b>RÈGLEMENT ÉCRIT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajout d'une règle encadrant le développement des projets d'agrivoltaïsme en zone A et N : interdiction de ces projets dans les secteurs de point de vue remarquable, et dans les ENS, les ZNIEFF de type 1 et 2 et les zones humides.</li> </ul> <b>RAPPORT DE PRÉSENTATION</b> Ajout de la justification de cette limitation pour les projets d'agrivoltaïsme
<b>Observation M8 – monsieur Viard (1/2)</b> <i>Demande de reclassement de parcelles sur le secteur du Magnet, commune de Mers-sur-Indre.</i>	Il n'est pas possible de créer une zone U sur ce secteur. Le PLUi s'inscrit dans une politique de limitation des zones U sur les secteurs les plus urbanisés (bourg-centres et quelques hameaux les plus constitués). Quant à la demande de reclassement de parcelles entre la zone A et la zone N, le PLUi approuvé est modifié en ce sens.	<b>RÈGLEMENT GRAPHIQUE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reclassement des parcelles 0A 961, 965, 972 et 973 en zone N.</li> </ul>

<p><b>Observation M1 – monsieur Allègre</b>  <i>Diverses demandes de reclassement de parcelles sur le cœur d’îlot de la Chemiserie à Neuvy-Saint-Sépulchre, de repérage d’éléments de patrimoine végétal, et d’ajustement du règlement écrit</i></p>	<p>Dont acte. Néanmoins, le PLUi n’intègre pas la demande d’extension de la zone Ua sur la totalité de la parcelle section AN n°28</p>	<p><b>RÈGLEMENT GRAPHIQUE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Correction sur la légende des éléments paysagers repérés au titre de l’article L151-23</li> <li>- Classement de la parcelle section AN n°196 en zone Uj</li> <li>- Repérage au titre de l’article L151-23 de la mare et de la haie sur la parcelle section AN n°196</li> <li>- Basculement de la partie 1AU de la parcelle section AN n°289 en zone Ua</li> </ul> <p><b>RÈGLEMENT ÉCRIT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajustement de la règle pour les toitures terrasses</li> </ul> <p><b>OAP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suppression de l’OAP « La Chemiserie »</li> </ul>
<p><b>Observations M21 et 22 – madame Marsalieix</b>  <i>Demande d’ajustement du zonage sur la commune de Montipouret (projet de création de piscine et de pool house + changement de destination d’une grange)</i></p>	<p>Le PLUi répond favorablement à cette demande, mais propose le classement de cette parcelle en zone Uj, ce qui permettra la réalisation du projet évoqué. Quant à la demande de classement de la grange pour permettre son changement de destination, elle n’a pas lieu d’être puisque déjà classée en zone Ua.</p>	<p><b>RÈGLEMENT GRAPHIQUE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajustement du zonage sur la parcelle section AD n°212 (partie est en bordure de la zone Ua)</li> </ul>
<p><b>Observations M5 – madame Gourvat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande que l’ensemble des parcelles appartenant à la carrière possède le figuré « secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ».</li> <li>- Compléter cette définition en intégrant « les ICPE permettant la valorisation de ce sous-sol sont autorisés » ou « Les constructions nécessaires au fonctionnement de carrière sont autorisés »</li> </ul>	<p>Le PLUi approuvé n’intègre pas les parcelles évoquées. Le tracé du secteur protégé « en raison de la richesse du sol et du sous-sol dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles » évolue pour n’intégrer que les terrains actuellement inscrits dans l’arrêté préfectoral d’autorisation d’exploitation de 2016. Ainsi, la collectivité intègre les autres remarques émises lors de l’enquête publique, et n’entrave en rien le développement de la carrière actuelle. Lorsqu’une nouvelle demande d’autorisation d’exploitation sera à l’étude, le PLUi pourra évoluer selon des procédures adaptées (par exemple une déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d’urbanisme). Quant à la demande d’ajustement de règlement écrit, le PLUi intègre la demande de précision.</p>	<p><b>RÈGLEMENT GRAPHIQUE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajustement du zonage de ce secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles au strict périmètre d’exploitation tel qu’il existe depuis l’arrêté préfectoral d’autorisation d’exploitation de 2016.</li> </ul> <p><b>RÈGLEMENT ÉCRIT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajustement de l’article 4 des dispositions générales</li> </ul>
<p><b>Observation n°4 à Cluis – monsieur et madame Huth</b>  <i>Demande de classement de l’ensemble des bâtiments sur les parcelles section B n°951 à 954 en changement de destination possible</i></p>	<p>Le PLUi intègre cette demande de classement au titre des bâtiments pouvant changer de destination. Notons simplement que le changement de destination s’entend pour des bâtiments ayant aujourd’hui une vocation agricole.</p>	<p><b>RÈGLEMENT GRAPHIQUE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement de l’ensemble des bâtiments sur les parcelles section B n°951 à 954 en changement de destination</li> </ul>
<p><b>Observation n°9 à Cluis – monsieur Chauvat</b>  <i>Demande d’agrandissement (une dizaine de mètres) de la zone Ua sur le bourg de Neuvy-Saint-Sépulchre</i></p>	<p>Dont acte</p>	<p><b>RÈGLEMENT GRAPHIQUE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajustement de la limite entre la zone Ua et la zone N sur la parcelle secteur A0 n°77 et 65 d’une dizaine de mètres.</li> </ul>
<p><b>Observation n°10 à Cluis – consorts Vuillemin</b>  <i>Demande de classement en zone Uj de la parcelle section AN n°154 sur le bourg de Neuvy-Saint-Sépulchre</i></p>	<p>Dont acte</p>	<p><b>RÈGLEMENT GRAPHIQUE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement de la parcelle section AN n°154 sur le bourg de Neuvy-Saint-Sépulchre en zone Uj.</li> </ul> <p><b>OAP</b></p> <p>Suppression de l’OAP « La Chemiserie »</p>

<b>Observation n°11 à Cluis - monsieur Plantureux</b> Demande de repérage au titre de l'article L151-23 (patrimoine naturel) d'une mare sur le bourg de Malicornay	Dont acte	<b>RÈGLEMENT GRAPHIQUE</b> - Repérage au titre de l'article L151-23 de la mare présente sur la parcelle section 0A n° 755 sur le bourg de Malicornay.
<b>Observation M3 – monsieur Tissier</b> Demande de classement de la parcelle section AN n°288 en zone Ua (et non Uj) sur le bourg de Neuvy-Saint-Sépulchre	Dont acte. Il s'agit ici pour le PLUi approuvé de tenir compte de la réalité de l'occupation du sol, et d'apporter une cohérence d'ensemble au zonage de ce secteur.	<b>RÈGLEMENT GRAPHIQUE</b> - Classement de la parcelle section AN n°288 en zone Ua <b>OAP</b> Suppression de l'OAP « La Chemiserie »
<b>Observation M7 – monsieur Joyeux</b> Demande d'ajustement du règlement pour permettre le projet d'hébergement insolite.	Dont acte. Le PLUi approuvé évolue sur le règlement écrit en supprimant la règle d'implantation particulière de la zone NL.	<b>RÈGLEMENT ÉCRIT</b> - Suppression de la règle d'implantation à au moins 50m des zones U et A de la zone NL
<b>Observation M10 – conseil municipal de Lys-Saint-Georges</b> Demande d'ajout de changements de destination sur le secteur du Moulin Sault.	Dont acte	<b>RÈGLEMENT GRAPHIQUE</b> - Classement des bâtiments du lieu-dit Moulin Sault en changement de destination.
<b>Observation M16 – madame Dumay</b> Demande de reclassement des parcelles section 0B n°200 et 201 en zone Ua.	Le PLUi approuvé intègre la demande de reclassement d'une partie de la parcelle 0B 200 (cohérence d'occupation du sol). Par contre, le reclassement en zone U de la parcelle 0B201 n'est pas possible car il s'agirait d'une extension (limitation de la consommation d'espace agricole).	<b>RÈGLEMENT GRAPHIQUE</b> - Classement d'une partie de la parcelle section 0B n°200 en zone Ua.
<b>Observation M18 – monsieur Aubard</b> Demande d'ajout de changements de destination sur plusieurs lieux-dits sur la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre.	Dont acte	<b>RÈGLEMENT GRAPHIQUE</b> - Classement des bâtiments sur les parcelles section B n°256 (Colombier) et n° 256 618, 619 et 621 (Bel-Air) en changement de destination
<b>Observation M24 – Claire des prés</b> Demande de création d'un STECAL pour le développement d'une activité touristique, et d'un classement en changement de destination d'un de ses bâtiments.	Dont acte	<b>RÈGLEMENT GRAPHIQUE</b> - Création d'un STECAL sur le secteur demandé (dans un souci de compacité (voir avis État et Chambre d'agriculture)).  <b>RAPPORT DE PRÉSENTATION</b> - Mise à jour du tableau des STECAL et complétude des justifications

### **3. EVOLUTIONS ISSUES DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)**

Interrogée dans le cadre de cette élaboration du PLUi du Val de Bouzanne, la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) ne s'est quant à elle pas prononcée dans le délai de trois mois prévu à l'article R. 122-21 du code de l'environnement (décision 2025ACVL25 du 15 août 2025 publié le 25 août 2025 / 2025 5173).