

**EXTRAIT**  
**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

\*\*\*\*\*

L'An deux mille Vingt-Cinq le Seize Avril, à Dix Huit heures Quinze minutes, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du VAL de BOUZANNE s'est réuni en séance ordinaire, au Centre Sportif et Socio Culturel, sous la Présidence de Madame Marie-Annick BEAUFRERE, Présidente.

Date de convocation : 9 Avril 2025

Nombre de Délégués : 28

En exercice : 28

Présents : 23

Dont : titulaires : 23 - suppléants : 0

PRESENTS : *Buxières d'Aillac* : Didier GUENIN ; *Cluis* : Mélissa PENOT, Jean-Pierre DALOT ; *Fougerolles* : Arnaud DENORMANDIE ; *Gournay* : Philippe BAZIN, Bertrand SACHET ; *Lys Saint Georges* : Olivier MICHOT ; *Maillet* : Magalie BOUQUIN ; *Malicornay* : Jean-Paul BALLEREAU ; *Mers Sur Indre* : Jean-Marc LAFONT, Hélène BEHRA, Philippe HUGOTTE ; *Montipouret* : Marie-Christine MERCIER, David DORANGEON ; *Mouhers* : Barbara NICOLAS ; *Neuvy Saint Sépulchre* : Guy GAUTRON, Cécile PLANTUREUX, Jean-Marie BOFFEL, Marie-Annick BEAUFRERE, Philippe ROUTET, Delphine CHAUVAT, Jean-Luc MATHEY ; *Tranzault* : Chantal HIBERT.

Absents : *Cluis* : Didier FLEURY (excusé), Francis DAVIER ; *Gournay* : 0 ; *Fougerolles* : Philippe BAILLY ; *Lys-Saint-Georges* : 0 ; *Maillet* : 0 ; *Mers-Sur-Indre* : 0 ; *Montipouret* : Méline BARABÉ ; *Mouhers* : 0 ; *Neuvy-Saint-Sépulchre* : 0 ; *Tranzault* : Philippe VIAUD.

En présence à titre consultatif de Monsieur Jean-Claude DUPLESSIS, suppléant de Monsieur Jean-Paul BALLEREAU, Maire et délégué de la commune de MALICORNAY

SECRETAIRE : Monsieur Arnaud DENORMANDIE

\*\*\*\*\*

**POUVOIRS** :

Monsieur Didier FLEURY, Délégué et Maire de CLUIS, a donné pouvoir à Monsieur Jean-Pierre DALOT.

\*\*\*\*\*

**Délibération DEL.2025.04.01**

**Objet : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)  
ARRET DU PROJET DE PLUI ET BILAN DE LA CONCERTATION**

Madame la présidente rappelle que :

Les objectifs de l'élaboration du PLUi ont été définis dans la **délibération de prescription** du PLUi du 23 mai 2017.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, a été débattu par le Conseil Communautaire a permis de répondre aux objectifs au travers des axes suivants :

- . Développer l'emploi local ;
- . Offrir un cadre de vie de qualité respectueux du bocage ;
- . Adapter le territoire aux évolutions futures.

Conformément à l'article R.153-3 du Code de l'Urbanisme, il convient de **tirer le bilan de la concertation**.

Conformément à l'article L.153-8, L.153-11, L.103-2, L.103-3, L.103-4 et L.103-6 du Code de l'Urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée d'élaboration du PLUi, jusqu'à la présente délibération arrêtant le projet et tirant le bilan de la concertation.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-1 et suivants, R.153-1 et suivants et l'article L.103-3 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du PAYS de LA CHATRE en BERRY approuvé le 19 février 2021 ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Val de Bouzanne ;

Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes du Val de Bouzanne ;

Vu la délibération du 23 mai 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et fixant les objectifs suivants :

- La construction et l'expression du projet de territoire de la Communauté de Communes du Val de Bouzanne au travers du futur Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définissant des règles d'aménagement et d'équipement équilibrées, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Le maintien d'un équilibre sur le territoire en permettant le développement raisonné des bourgs et des hameaux structurés dans un environnement paysagé et patrimonial de qualité et varié.
- La favorisation de l'accueil d'une population nouvelle pour faire face au vieillissement démographique par le maintien et le développement des services,
- L'élaboration d'un plan d'action visant à soutenir et à développer l'économie locale et notamment des centres-bourgs (industrie, artisanat, commerce et services, tourisme et culture),
- Un programme de contribution à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, au développement des énergies renouvelables et des modes de déplacement alternatifs.
- La préservation et la protection des qualités environnementales en permettant de sauvegarder la qualité des sols, de l'eau et de la biodiversité.
- Le maintien et la valorisation des espaces indispensables à l'activité agricole tout en prenant en compte les besoins éventuels des exploitations en matière de diversification.

Vu la délibération de prescription du 23 mai 2017 fixant les modalités de concertation suivantes :

- Diffusion d'informations dans la presse locale (annonces légales), sur le site internet de la Communauté de Communes avec une partie spécifique pour le PLUi,
- Diffusion d'informations dans les bulletins d'information communaux lorsqu'ils existent,
- Animation d'ateliers thématiques,

- Mise à disposition dans les Communes et au siège de la Communauté de Communes de supports d'information relatant les principales étapes du projet : diagnostic, PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), POA (Programmes d'Orientations et d'Actions), ... ,
- Organisation de plusieurs réunions publiques,
- Programmation d'une exposition au siège de la Communauté de Communes,
- Mise en place d'une adresse mail spécifique permettant à la population d'adresser ses contributions au projet,
- Ouverture d'un registre mis à la disposition des habitants du territoire pendant toute la durée de la procédure au siège de la Communauté de Communes.

Vu la conférence intercommunale des maires du 26 septembre 2017 définissant les modalités de collaboration mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUI modifiée par la conférence intercommunale des maires du 18 juin 2024 consignées dans la délibération du Conseil Communautaire n° 2024.04.02 du 2 juillet 2024 ;

Vu la délibération du 24 janvier 2023 relative au premier débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu la délibération n° 2024.03.01 du 14 mai 2024 relative au second débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) modifié ;

Vu la notification aux Communes Membres par courrier recommandé en date du 23 mai 2024 dont le dernier a été reçu le 28 mai 2024 ;

Vu le bilan de la concertation dressé en application des articles R.153-3 du Code de l'Urbanisme et joint à la présente délibération sous le numéro 01 ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) joint à la présente délibération (annexe 02) et téléchargeable sur les liens suivants : <https://gofile.me/7uP4p/84ReeFmkl> ; <https://gofile.me/7uP4p/fJabh6265> ;

#### **1) Bilan de la concertation :**

Madame la Présidente soumet au vote le bilan de la concertation.

Le Conseil Communautaire, à l'issue d'un vote à main levée donnant les résultats suivants :

Nombre de votants : 24 (23 présents et 1 pouvoir)

Abstentions : 0

Suffrages exprimés : 24

Majorité Absolue : 13

Pour l'approbation du bilan de la concertation tel qu'il a été présenté : 24

Contre : 0

**APPROUVE** le bilan de la concertation tel qu'il annexé au procès-verbal sous le numéro 01.



## **2) Examen de la requête de la commune de LYS-SAINT-GEORGES**

Monsieur Olivier MICHOT, délégué et maire de la commune de LYS-SAINT-GEORGES, indique qu'il est confronté à un problème d'érosion en bordure d'une rivière et qu'il souhaiterait ajouter un espace réservé sur la parcelle la jouxtant pour une mise en sécurité.

Madame la Présidente soumet au vote l'ajout au projet de PLUi de l'espace réservé sollicité par la commune de LYS-SAINT-GEORGES.

**Le Conseil Communautaire**, à l'issue d'un vote à main levée donnant les résultats suivants :

Nombre de votants : 24 (23 présents et 1 pouvoir)

Abstentions : 0

Suffrages exprimés : 24

Majorité Absolue : 13

Pour l'ajout de l'espace réservé sollicité par la commune de LYS-SAINT-GEORGES : 24

Contre : 0

**ACCEPTE** d'ajouter l'espace réservé sur la commune de LYS-SAINT-GEORGES et de modifier en conséquence le projet de PLUi.

## **3) Arrêt du projet de PLUi**

Madame La Présidente propose au Conseil Communautaire de se prononcer sur l'arrêt du projet de PLUi tel qu'il est annexé au Procès-Verbal sous le numéro 02 avec l'ajout de l'espace réservé sur la commune de LYS-SAINT-GEORGES.

**Le Conseil Communautaire**, à l'issue d'un vote à main levée donnant les résultats suivants :

Nombre de votants : 24 (23 présents et 1 pouvoir)

Abstentions : 0

Suffrages exprimés : 24

Majorité Absolue : 13

Pour l'arrêt du projet de PLUi tel qu'annexé au Procès-Verbal sous le numéro 02 avec l'ajout de l'espace réservé sur la commune de LYS-SAINT-GEORGES : 24

Contre : 0

**ARRÊTE** le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) tel qu'il est annexé à la présente délibération sous le numéro 02 et téléchargeable sur les liens suivants : <https://gofile.me/7uP4p/84Reefmk1> et <https://gofile.me/7uP4p/fJabh6265>,



**DÉCIDE :**

**DE SOUMETTRE** le projet de plan arrêté pour avis, en application des articles L.153-16 et 17 et 18 du Code de l'Urbanisme :

- Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnée aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme,
- A la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- Aux communes limitrophes qui ont demandé à être consultées,
- Aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés,

**DE SOUMETTRE** le projet de plan arrêté à l'avis de l'autorité environnementale, en application des articles R.104-23 à R.104-25 du Code de l'Urbanisme.

**DE PRECISER** que :

- o La présente délibération et le dossier correspondant seront notifiés aux Communes membres pour avis en vertu de l'article R.153-5 du Code de l'Urbanisme,
- o L'avis sera rendu par délibération des conseils municipaux sur le projet de PLUi arrêté prévu à l'article L.153-15 dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet.

**DE DIRE QUE** conformément à l'article R.153-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes et dans l'ensemble des communes membres

**D'AUTORISER** Madame la Présidente ou son représentant à signer toute pièce relative à ce dossier et à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne l'application de la présente délibération.

**INFORME** que toute personne ou tout organisme, notamment les associations agréées peuvent consulter au siège de la communauté de communes le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**DIT** que conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme, le dossier de PLUI, arrêté par le conseil communautaire, sera tenu à la disposition du public,

**DIT** que conformément à l'article R 153-3 du code de l'urbanisme, la délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la communauté de communes.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an sus-indiqués,

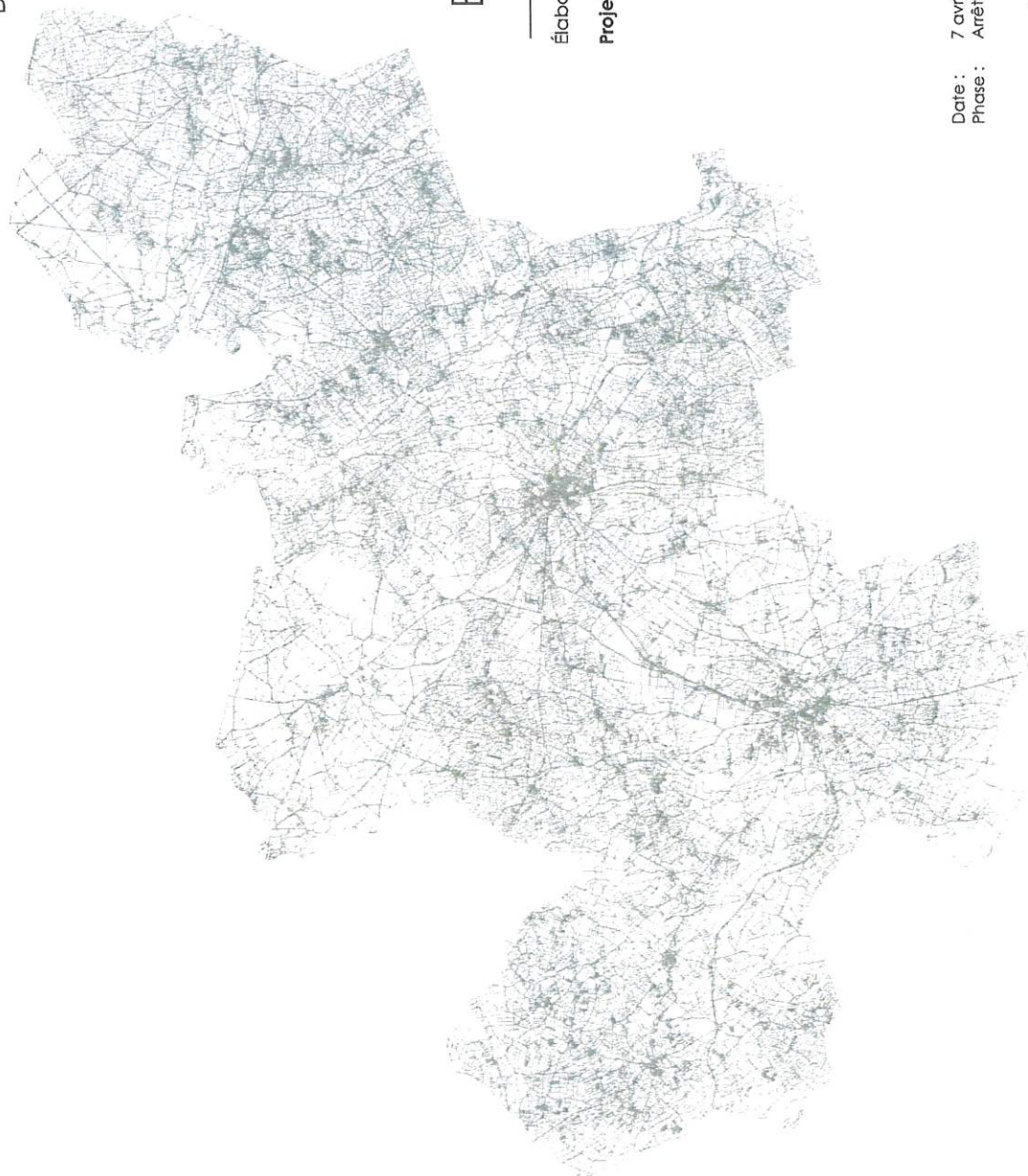
POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME,  
A NEUVY-SAINT-SEPULCRE, le 22 AVRIL 2025

Le secrétaire,  
Arnaud DENORMANDIE

La Présidente,  
Marie-Annick BEAUFRERE.







COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES



**Val de Bouzanne**

**Indre en Berry**

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Annexe 01

## BILAN DE LA CONCERTATION

Élaboration du PLUi prescrite le 23 mai 2017

**Projet de PLUi arrêté le 16 avril 2025**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
communautaire du  
16 avril 2025  
tirant le bilan de la concer-  
tation réalisée dans le  
cadre de l'élaboration du  
plan local  
d'urbanisme intercommu-  
nal du Val de Bouzanne

La présidente,  
Marie-Annick Beaufrère

Date : 7 avril 2025  
Phase : Arrêt du projet

N° de pièce : **0**

Communauté de communes du Val de Bouzanne,  
20 rue Émile Forichon, 36230 NEUVY SAINT SÉPULCHRE

Gilson & associés Sas  
urbanisme et paysage  
4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres  
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com  
www.gilsonpaysage.com



# ATELIERS DE CONCERTATION THÉMATIQUES DANS LE CADRE DU DIAGNOSTIC PARTAGÉ



3 séries d'ateliers thématiques ont été organisées sur les thèmes suivants :

- Tourisme et Culture
- Activité économique
- Agriculture

Une réunion de synthèse a ensuite été organisée pour intégrer les enjeux en découlant dans le PLUi. Ces enjeux sont résumés ci-dessous.

## Tourisme et culture.

Le Val de Bouzanne a une identité à valoriser. En effet, le territoire est une porte d'entrée dans la Vallée Noire de George Sand et la vallée des peintres.

Quelques châteaux (Cluis, Lys-saint-Georges, Malicornay...) ponctuent le territoire et sont un rélatout à valoriser. Des circuits pourraient être mis en place autour de ces châteaux. La voie Romaine pourrait également être valorisée.

La réhabilitation des voies ferrées en voies vertes, de Châteauroux à la Châtre, serait un moyen de mettre en valeur les monuments et ponts. De plus, le vélo est une grande orientation touristique de la région. En effet, le territoire est déjà bien équipé grâce aux circuits Saint-Jacques à vélo et l'Indre à vélo.

Le plan départemental d'itinéraires de promenades et de randonnées (Pdipr) n'est-il pas suffisant ? Les élus font remarquer que beaucoup de chemins sont devenus privés. Les élus proposent de faire des sentiers à thèmes autour de la guerre de 100 ans, des châteaux... et de proposer sur ces sentiers des hébergements.

La communauté de communes possède de nombreuses ressources. Il serait donc intéressant de trouver une organisation, une cohérence entre toutes afin de les valoriser.

Il existe une inquiétude concernant les éoliennes. Le SCoT doit délimiter des territoires pour planter des éoliennes et des panneaux photovoltaïques. Le bureau d'étude propose de mettre en place des prescriptions pour éviter de boucher certains cônes de vues. Les élus ajoutent que les normes régissant l'installation d'éoliennes varient beaucoup d'une région à l'autre. Sur le territoire deux zones très restreintes sont éligibles.

Le tourisme est un levier fort de l'économie. Il peut aider à faire vivre les commerces et les centres-bourg.

## Activités économiques

Pas assez de main d'œuvre qualifiée, surtout dans le domaine du bâtiment.



## IMPORTANT - PLUi

### AVIS

COMMUNAUTE de COMMUNES du VAL de BOUZANNE

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

**OFFRE d'ENTRETIEN INDIVIDUEL  
OUVERT aux ARTISANS, COMMERÇANTS, INDUSTRIELS**

Le bureau d'études GILSON et Associés, en charge de l'élaboration du PLUi, recevra individuellement et sur rendez-vous les artisans, commerçants, industriels installés sur le territoire de la CDC du VAL de BOUZANNE qui en feront la demande, le lundi 23 septembre 2019 à partir de 10 h, au siège de la CDC (20, rue Emile Forichon - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE). Les personnes intéressées sont invitées à s'inscrire au secrétariat de la CDC par courrier postal ou électronique ([plui.bouzanne@orange.fr](mailto:plui.bouzanne@orange.fr)). Un rendez-vous leur sera proposé.

CDC du VAL de BOUZANNE - 20, rue Emile Forichon - 36 230 NEUVY-SAINT-SEPULCHRE  
Tél. : 02 54 31 20 06 ou 02 54 31 34 38 - courriel : [plui.bouzanne@orange.fr](mailto:plui.bouzanne@orange.fr)



## Agriculture et valorisations des ressources naturelles

La concertation initiale avec les agriculteurs s'est organisée autour d'une réunion par commune. Tous les exploitants y ont été conviés.

On remarque sur le territoire deux formes d'agriculture : une première forme d'agriculture dont les exploitations ont tendance à grossir comme à Gournay ou Maillet et une seconde dont les exploitations sont de plus petites tailles. La champagne berrichonne a tendance à prendre le pas sur la seconde forme d'agriculture notamment au nord du territoire.

Valoriser les haies en filière bois ou comme atout touristique peut participer à la protection du bocage. La valorisation des déchets d'entretien des haies en bois décheté pour alimenter des chaudières collectives implantées sur la communauté de communes, est une bonne démarche d'après les élus. Cela développe le circuit court local et permet de travailler en bonne intelligence avec tout le monde. Il faut cependant s'assurer que cette démarche reste viable économiquement, même en cas de moindre exploitation des terres agricoles.

Concernant le repérage des haies sur le territoire, il existe des données pour la commune de Mers-sur-Indre. Les agriculteurs ont d'ailleurs été associés à ce repérage. Le bureau d'étude propose d'effectuer un pré-repérage des haies selon trois enjeux : enjeux écologique (biodiversité, trame verte et bleue), enjeux hydraulique (utiliser les haies pour réduire l'érosion des sols) et paysager. Le bureau d'étude propose de créer une commission haies (sur le modèle de la communauté de communes du Cœur du Perche) composée d'agriculteurs, de chasseurs, d'élus, d'habitants... Les élus soulignent le fait que le rôle de la commission doit être clairement défini. Ils demandent également si une telle commission peut interdire l'arrachage des haies. Le bureau d'étude répond que l'article L151-23 donne ce droit. Cet article doit être cité dans le règlement. Les haies repérées seraient soumises à déclaration préalable. La commission pourrait ensuite accorder ou non l'autorisation en fonction des enjeux de la haie pour le territoire. Les élus demandent si en cas de non respect de la déclaration préalable, il est possible d'appliquer une contravention.

Les exploitants soulèvent l'inconvénient suivant : les terres agricoles sont souvent en fermage, les haies appartiennent donc au propriétaire du terrain.



**GILSON ET ASSOCIÉS**  
 2 rue des Frères  
 28 000 Châteaufort  
 02 37 01 04 76  
 0230451-0230452-0230453-0230454-0230455-0230456-0230457-0230458-0230459-0230460-0230461-0230462-0230463-0230464-0230465-0230466-0230467-0230468-0230469-0230470-0230471-0230472-0230473-0230474-0230475-0230476-0230477-0230478-0230479-0230480-0230481-0230482-0230483-0230484-0230485-0230486-0230487-0230488-0230489-0230490-0230491-0230492-0230493-0230494-0230495-0230496-0230497-0230498-0230499-0230500-0230501-0230502-0230503-0230504-0230505-0230506-0230507-0230508-0230509-0230510-0230511-0230512-0230513-0230514-0230515-0230516-0230517-0230518-0230519-0230520-0230521-0230522-0230523-0230524-0230525-0230526-0230527-0230528-0230529-0230530-0230531-0230532-0230533-0230534-0230535-0230536-0230537-0230538-0230539-0230540-0230541-0230542-0230543-0230544-0230545-0230546-0230547-0230548-0230549-0230550-0230551-0230552-0230553-0230554-0230555-0230556-0230557-0230558-0230559-0230560-0230561-0230562-0230563-0230564-0230565-0230566-0230567-0230568-0230569-0230570-0230571-0230572-0230573-0230574-0230575-0230576-0230577-0230578-0230579-0230580-0230581-0230582-0230583-0230584-0230585-0230586-0230587-0230588-0230589-0230590-0230591-0230592-0230593-0230594-0230595-0230596-0230597-0230598-0230599-0230600-0230601-0230602-0230603-0230604-0230605-0230606-0230607-0230608-0230609-0230610-0230611-0230612-0230613-0230614-0230615-0230616-0230617-0230618-0230619-0230620-0230621-0230622-0230623-0230624-0230625-0230626-0230627-0230628-0230629-0230630-0230631-0230632-0230633-0230634-0230635-0230636-0230637-0230638-0230639-0230640-0230641-0230642-0230643-0230644-0230645-0230646-0230647-0230648-0230649-0230650-0230651-0230652-0230653-0230654-0230655-0230656-0230657-0230658-0230659-0230660-0230661-0230662-0230663-0230664-0230665-0230666-0230667-0230668-0230669-0230670-0230671-0230672-0230673-0230674-0230675-0230676-0230677-0230678-0230679-0230680-0230681-0230682-0230683-0230684-0230685-0230686-0230687-0230688-0230689-0230690-0230691-0230692-0230693-0230694-0230695-0230696-0230697-0230698-0230699-0230700-0230701-0230702-0230703-0230704-0230705-0230706-0230707-0230708-0230709-0230710-0230711-0230712-0230713-0230714-0230715-0230716-0230717-0230718-0230719-0230720-0230721-0230722-0230723-0230724-0230725-0230726-0230727-0230728-0230729-0230730-0230731-0230732-0230733-0230734-0230735-0230736-0230737-0230738-0230739-0230740-0230741-0230742-0230743-0230744-0230745-0230746-0230747-0230748-0230749-0230750-0230751-0230752-0230753-0230754-0230755-0230756-0230757-0230758-0230759-0230760-0230761-0230762-0230763-0230764-0230765-0230766-0230767-0230768-0230769-0230770-0230771-0230772-0230773-0230774-0230775-0230776-0230777-0230778-0230779-0230780-0230781-0230782-0230783-0230784-0230785-0230786-0230787-0230788-0230789-0230790-0230791-0230792-0230793-0230794-0230795-0230796-0230797-0230798-0230799-0230800-0230801-0230802-0230803-0230804-0230805-0230806-0230807-0230808-0230809-0230810-0230811-0230812-0230813-0230814-0230815-0230816-0230817-0230818-0230819-0230820-0230821-0230822-0230823-0230824-0230825-0230826-0230827-0230828-0230829-0230830-0230831-0230832-0230833-0230834-0230835-0230836-0230837-0230838-0230839-0230840-0230841-0230842-0230843-0230844-0230845-0230846-0230847-0230848-0230849-0230850-0230851-0230852-0230853-0230854-0230855-0230856-0230857-0230858-0230859-0230860-0230861-0230862-0230863-0230864-0230865-0230866-0230867-0230868-0230869-0230870-0230871-0230872-0230873-0230874-0230875-0230876-0230877-0230878-0230879-0230880-0230881-0230882-0230883-0230884-0230885-0230886-0230887-0230888-0230889-0230890-0230891-0230892-0230893-0230894-0230895-0230896-0230897-0230898-0230899-0230900-0230901-0230902-0230903-0230904-0230905-0230906-0230907-0230908-0230909-0230910-0230911-0230912-0230913-0230914-0230915-0230916-0230917-0230918-0230919-0230920-0230921-0230922-0230923-0230924-0230925-0230926-0230927-0230928-0230929-0230930-0230931-0230932-0230933-0230934-0230935-0230936-0230937-0230938-0230939-0230940-0230941-0230942-0230943-0230944-0230945-0230946-02



# L'INFORMATION PERMANENTE



# Dans le bulletin d'information de la communauté de communes



## Le Plui: planifier aujourd'hui pour répondre aux enjeux de demain

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (Plui) est un document organisant le développement urbain (habitat, zones naturelles, espace agricole, développement économique, etc.) pour les années à venir.

Le Plui organise le territoire à l'aide de cartes, de schémas, de règlements qui résument et précisent la stratégie de la collectivité. Lorsqu'il sera terminé, il se substituera aux documents communaux en vigueur.

### Quel territoire pour les générations à venir ?

Le Plui est l'occasion de réfléchir à cette question majeure. En plus des études techniques et prospectives, différentes formes de participation directe des habitants contribuent à répondre à LA question : comment vous habitants voyez-vous votre territoire dans 15 ans ? Réunions publiques, ateliers, réunion de secteurs seront l'occasion pour tous de s'exprimer et pour chacun d'apporter sa pierre à l'édifice.

### Plus largement, quel avenir pour le Berry ?

Le Plui, c'est aussi l'occasion de s'interroger sur l'avenir d'une identité territoriale forte, celle du Berry. À l'examen de phénomènes actuellement à l'œuvre, une partie de cette identité risque pourrait disparaître...

Le territoire doit-il devenir une banlieue dortoir pour des citadins en mal de nature, ou a-t-il encore vocation à accueillir un développement économique ? Peut-on laisser peu à peu disparaître l'activité agricole typique des paysages berrichons, ou faut-il tenter de sanctuariser ces espaces ? Faut-il laisser les centres-bourgs se dépeupler au profit des lotissements en périphérie ? Autant de questions qui seront au cœur des discussions lors des réunions de travail sur ce Plui...

### In fine, un document cadre pour le développement du territoire

Une fois élaboré, le Plui définira les principes d'aménagement sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes. Outre la localisation des zones urbanisables, il regroupera l'ensemble des règles d'urbanisme qui devront être respectées. Il pourra également repérer les éléments du patrimoine participant à l'identité locale, ainsi que les secteurs naturels à préserver et à mettre en valeur. Le plan local d'urbanisme intercommunal sera un véritable document cadre pour les dix à quinze prochaines années.

| Les différentes étapes                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Diagnostic (lev 2019 - sept 20)</b>                     | Il s'agit de recueillir les données du territoire (démographiques, économiques, sociales, concernant le logement etc.) afin d'analyser ses atouts, opportunités, limites et menaces.                                                                                                                                                                                  |
| <b>Stratégie et orientations (sept 20 - juin 21)</b>       | Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Padd) traduit la stratégie du territoire, illustre de manière pragmatique en Orientations d'Aménagement et de Programmation (Oap).                                                                                                                                                                              |
| <b>Cartographie et réglementation (juin 21 - avril 22)</b> | Le zonage est établi en cohérence avec le Padd, en y intégrant les trames verte et bleue. Il est complet d'un règlement écrit dans le respect des lois actuellement applicables.                                                                                                                                                                                      |
| <b>Approbation (avril 23)</b>                              | Le Plui, étudié en association avec les personnes publiques (État, chambres consulaires, département, région...) est mis en forme pour être consulté au cours d'une enquête publique. Approuvé, ce dossier est examiné en détail par les personnes publiques. Leurs avis ainsi que ceux exprimés à l'enquête seront pris en considération pour l'approbation du Plui. |

# Dans la presse locale



## Présentation du PLUI du Val de Bouzanne

Publié le 08/11/2019 à 04:55 | Mis à jour le 08/11/2019 à 06:25



MPS SUR INDORE



Une réunion qui a suscité un débat sur les critères des répartitions intercommunales.

© Photo NR

Vingt-cinq personnes étaient présentes à la salle des fêtes de Mers-sur-Indre, mardi soir, afin de se tenir informées sur l'avance des travaux réalisés par les deux techniciens de l'agence Charraine Gilson et associés, missionnée pour l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) par la Communauté de communes (CDC) du Val de Bouzanne. Les nombreux élus communaux ont rapidement orienté le débat concernant la densité de leur population respective, justifiant les besoins en services de proximité et en équipements : artisanat, commerces, santé, sports et culture. Trois communes regroupant des densités de populations plus importantes, comme Neuville-Saint-Sépulchre, Clus et Mers-sur-Indre, sont, avec les communes environnantes qu'elles entourent, des zones à privilégier pour la mise en place d'un maillage conforme au Schéma de cohérence territoriale (Sct), qui donne les directives à l'élaboration des PLUI.

À l'image de l'ensemble de la région, l'intercommunalité du Val de Bouzanne subit un manque récurrent d'activités. Cependant, il en ressort, contre toute attente, que sa dotation en équipements et en services demeure importante. Sa population anime plus de cent cinquante associations. La prochaine consultation publique intéressera le monde agricole qui demeure l'une des principales activités de cette région.



# CONCERTATION AVEC LES AGRICULTEURS ET IN- DRE-NATURE SUR LE SUJET DES HAIES



La préservation du bocage est toujours un sujet sensible, dans le Val de Bouzanne comme partout.

Ainsi nous avons proposé à Indre-Nature et aux agriculteurs de pouvoir participer à la traduction de l'objectif de préservation du bocage dans le PLUI.

Pour ce faire, dans un premier temps, nous avons proposé aux élus 3 scénarios d'intégration de la trame verte et bleue dans le PLUI.

- Nous avons ensuite consulté Indre-Nature et les agriculteurs sur la base :
- du scénario retenu par les élus en matière de préservation du bocage, en l'occurrence le scénario 2;
  - d'un travail d'analyse de la densité du bocage et du parcellaire;
  - de la localisation de l'ensemble du linéaire de haies du territoire.

Ce travail de localisation et d'analyse du bocage a été formalisé sur le système d'information géographique puis sur une carte grand format.

Sur cette base, nous avons échangé avec Indre-Nature qui globalement partageait le point de vue mais demandait de renforcer :

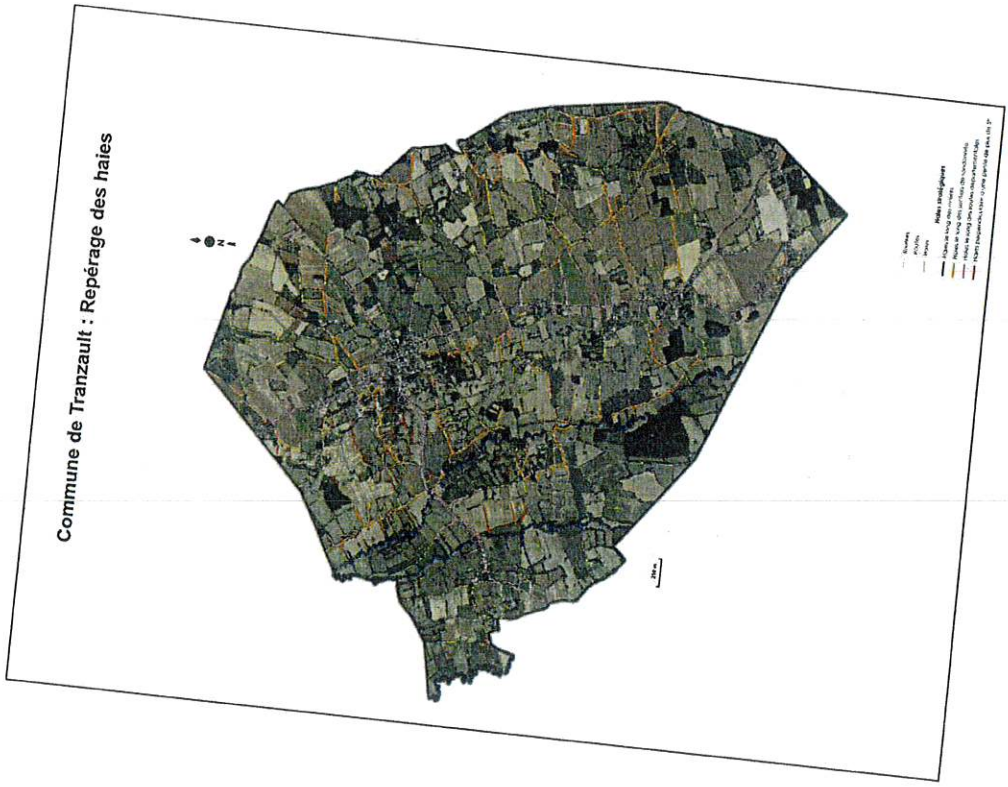
- la prise en compte de la fonctionnalité des haies (haies hautes, haies basses) ;
- une préservation renforcée des haies dans les secteurs de forte densité bocagère au contraire de ce que proposaient les chargé d'étude.

Nous avons également échangé avec les agriculteurs lors de 3 ateliers, un atelier par groupe de commune.

Lors de ces réunions de concertation avec les agriculteurs, les cartes de prérepérage ont été présentées puis il a été rappelé qu'elles étaient à disposition dans chaque mairie pour venir les ajuster, les corriger, les compléter...

- Ces échanges ont été riches. A chaque réunion il en est ressorti :
- que les exploitants sont conscients de l'importance du bocage ;
  - qu'ils sont toutefois inquiets des conséquences du repérage, notamment des conséquences administratives ;
  - qu'ils rappellent qu'une partie de ces haies est déjà préservée par l'intermédiaire de la politique agricole commune ;
  - que certaines parcelles agricoles sont trop petites et qu'elles pourraient utilement être regroupées sans compromettre les trames vertes et bleues, à condition de maintenir des mailles parcellaires d'une superficie maximum compatible avec le rôle à jouer par le bocage en matière de biodiversité ;

- qu'ils connaissent les filières de valorisation de la haies (SCIC bois énergie) mais qu'ils doutent de l'équilibre économique de cette valorisation, pour la plupart. D'autres adhérents de la SCIC rappelant que certes cela ne fait pas gagner d'argent mais permet de couvrir les frais ;
- que le bocage résulte de la main de l'homme, qu'il nécessite un entre-





- tien et des interventions parfois lourdes comme le recépage à blanc ;
- que la commission haies soit représentative de l'ensemble des acteurs ce qui implique une représentation forte des exploitants agricoles qui sont les principaux concernés en matière de travaux sur les haies ;
- que dans l'idéal, il faudrait pouvoir traiter les demandes au cas par cas.

En conséquence, les chargés d'étude et les élus ont proposé :

- de ne surtout pas contraindre l'entretien, y compris le recépage à blanc s'il permet la reprise de la haie ;
- indépendamment du PLU et suite à son approbation, de constituer une commission haies qui sera chargée de formuler un avis sur les demandes d'arrachage de haies ou de coupe à blanc ne permettant pas la repousse, cette commission restant aux yeux des chargés d'étude, la seule solution pour pouvoir descendre à l'échelle du cas par cas ;
- que compte tenu du caractère du bocage du Boichault-sud, l'arrachage d'un linéaire inférieur à 50 m a peu de conséquence et qu'il ne sera pas soumis à autorisation (dans le cadre du PLU, d'autre réglementations pouvant l'imposer) ;
- de repérer l'ensemble des haies en les classant en deux catégories :
  - les haies stratégiques pour lesquelles l'arrachage de plus de 50 m linéaire sera soumis à l'avis de la commission et nécessitera des compensations quantitatives, qualitatives et fonctionnelles ;
  - les autres haies qui ne seront soumises qu'à l'avis de la commission.
 (Les chargés d'étude rappelant que l'avis de cette commission ne sera que consultatif).



# LES RÉUNIONS PUBLIQUES



# Préambule général

Lors des réunions publiques, il a toujours été rappelé :

- que seul l'intérêt général pouvait conduire les débats. En effet le PLUI ne peut être la somme des intérêts particuliers;
- L'intérêt particulier ne peut s'exprimer que dans le cadre de l'enquête publique

Ces réunions ont notamment permis :

- de rappeler le déroulé de la procédure
- de rappeler les étapes importantes à venir
- de valoriser la participation du public à la construction de ce projet
- de rappeler à chaque fois en fonction de l'avancement, les enjeux mis en lumière par le diagnostic, les orientations durables en découlant d'aménagement et de développement durables en découlant et leur traduction dans les orientations d'aménagement, les zonage, le règlement.

# La réunion publique de présentation du diagnostic

Elle a permis de présenter :

- la procédure d'élaboration du PLUI
- les points de vigilance
- et d'échanger sur les conclusions du diagnostic :
- les enjeux poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLUI;
- les modalités de concertation prévues pour permettre aux habitants de participer à l'élaboration du PLUI.

# La réunion publique de présentation du projet d'aménagement et de développement durables

Elle a permis de :

- rappeler les conclusions du diagnostic;
- rappeler les enjeux poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLUI;
- présenter les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.

## LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES





## 4 réunions publiques avant ar-rêt du projet

Avant l'arrêt du projet, 4 réunions ont été organisées pour présenter la tra-duction du projet d'aménagement et de développement durables dans les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, le zonage.

Une réunion pour chaque groupe de secteur, Cluis (17 décembre 2024, environ 15 participants), Neuvy-Saint-Sépulchre (22 janvier 2025, environ 20 participants), Mers-sur-Indre (environ 50 participants, 22 janvier 2025) et une réunion publique générale (environ 10 participants, 11 mars 2025).

En plus des éléments précisés à chaque réunion publique, voir «Préambule général», page 11, elles ont permis de rappeler que les documents de travail sont disponibles à la communauté de communes.

Les échanges lors de ces réunions ont notamment fait ressortir les éléments suivants.

Le PADD qui ne mettait pas suffisamment l'accent sur le développement de l'emploi. Les chargés d'études et les élus ont rappelé que c'était une priorité du PLUI, toutefois, ce développement est contraint par les néces-saires objectifs de réduction de la consommation d'espace et que, par rapport à la décennie passée, les attentes des citoyens ont évolué. Main-tenant pour attirer les habitants, l'emploi ne suffit plus, il faut également développer les services en priorité et c'est également un objectif majeur des élus au travers du PLUI.

Les questions suivantes ont également émergées :

Sera-t-il possible de construire des maisons écologiques ? Sera-t-il possible de peindre des toits en blanc pour lutter contre les surchauffes estivales (effet albedo) ? Le chargé d'étude a rappelé que dans tous les cas, le code de l'urbanisme permet de s'affranchir de nombreuses dispositions du PLUI pour permettre ces projets écologiques. Toutefois le territoire fait l'objet d'enjeux patrimoniaux et paysagers forts qui ne permettent pas de peindre des toitures en blanc. De plus, le chargé d'étude rappelle que PLUI ou pas, nombreux sont les périmètres de protection des monuments historiques dans lesquels il est très peu probable, voire exclu, que l'archi-tecte des bâtiments autorise ces couleurs en toiture.

Dans les secteurs traditionnels, le maintien de la qualité du bâti et des

formes urbaines ne va-t-il pas limiter les possibilités de construire des bâ-timents consommant pas ou peu d'énergie, notamment par des règles d'implantations l'empêchant ? Les chargés d'études avait rappelé qu'en général, les caractéristiques urbaines traditionnelles sont très favorables aux économies d'énergie, en effet, elles ont été définies empiriquement au fur et à mesure des époques, époques à laquelle il était peu aisé de se chauffer, ce qui impliquait de fait une implantation et des volumes per-mettant de valoriser les moindres calories.

Ne peut-on pas imposer des matériaux de constructions naturelles et tra-ditionnels ? Le PLUI ne peut imposer des matériaux, il ne peut prescrire que des aspects.

Serait-il possible d'installer un container pour le transformer en logement ? S'il respecte les prescriptions du PLUI, pourquoi pas, mais il n'aura plus l'as-pect d'un container...

Beaucoup de haies sont arrachées, comment le PLUI peut limiter ce phé-nomène ? Le PLUI a repéré les haies, notamment les haies stratégiques du point de vue paysager, hydraulique et des trames vertes et bleues.

Sera-t-il possible de transformer une ancienne grange à porteau en loge-ment par exemple ? Oui, si elle cette grange est dans une zone urbaine, ou, si elle est en zone agricole ou naturelle et qu'elle est repérée comme pouvant changer de destination. A ce propos, le chargé d'étude rappelle l'importance pour les propriétaires d'aller à l'enquête publique pour faire part de leurs éventuelles demandes de changements de destination et plus généralement de leurs projets.



# L'EXPOSITION PUBLIQUE



Préalablement à l'arrêt du projet, une exposition a été organisée pour permettre aux habitants de prendre connaissance d'une synthèse du PLU pour comprendre le projet et la façon dont il a été traduit.

Communauté de  
val de bouzanne

# Le Val de Bouzanne élabore son Plan Local d'Urbanisme intercommunal

## QU'EST CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) est un document de planification urbaine, c'est-à-dire d'organisation du territoire de la communauté de communes et sa déclinaison sur quinze années à venir. Il fixe les règles d'occupation du sol et réglemente, notamment, l'obtention des permis de construire.

Pour atteindre ces objectifs, le PLUI est composé de plusieurs pièces :

### UN RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il expose l'état actuel de l'intercommunalité et son évolution sur plusieurs thématiques (habitat, emploi, commerces, transport, environnement, loisirs, patrimoine, etc.), une fois le portrait du territoire dressé, il permet de fixer le cap du projet au Val de Bouzanne.

### UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Véritable cœur de territoire, il fixe les orientations générales de l'intercommunalité pour les 15 prochaines années. Ces orientations sont fixées grâce aux enjeux mis en lumière par le diagnostic de territoire.

### DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Le règlement édicte les contraintes que doivent respecter toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol. Le zonage retranscrit graphiquement les dispositions réglementaires.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuring particulière.

## POURQUOI FAIRE LE PLUI ?

### LES OBJECTIFS SONT...

- Prendre en compte l'évolution du contexte légal et actuel ;
- Définir des règles d'aménagement et d'équipement équilibrées, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Favoriser l'accueil d'une population nouvelle pour faire face au vieillissement démographique par le maintien et le développement des services ;
- Élaborer un plan d'action visant à soutenir et à développer l'économie locale et notamment des centres-bourgs (industrie, artisanat, commerce et services, tourisme et culture) ;
- Contribuer à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, au développement des énergies renouvelables et des modes de déplacements alternatifs ;
- Préserver et protéger les qualités environnementales du territoire en permettant de sauvegarder la qualité des sols, de l'eau et de la biodiversité ;
- Maintenir et valoriser les espaces indispensables à l'activité agricole tout en prenant compte les besoins éventuels d'exploitation en matière de diversification,

## UN PLUI PARTAGÉ

- Un registre destiné aux observations du public
- Ateliers thématiques avec les habitants et les acteurs locaux
- Des réunions publiques
- Des informations sur le site de la communauté de communes (CdC) et dans la presse locale
- Une exposition au siège de la communauté de communes

ma  
gestion & innovation

COMMUNAUTÉ  
DE CLERMONT

**Val de Bourbonne**  
VAL DE BOURBONNE

## LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le **rapport de présentation** comprend une analyse socio-économique, environnementale et paysagère. Ce diagnostic permet de définir les enjeux du PLU, enjeux ensuite traduits en objectifs concrets, objet du projet d'aménagement et de développement durables...

2010 2021

| Catégorie                     | 2010 (%) | 2021 (%) |
|-------------------------------|----------|----------|
| Population totale             | 50%      | 55%      |
| Population de moins de 20 ans | 22%      | 28%      |
| Population de plus de 65 ans  | 28%      | 27%      |

■ Part de la population de moins de 20 ans  
■ Part de la population entre 20 et 64 ans  
■ Part de la population de plus de 65 ans

Prendre en compte les évolutions de la population et du parc de logements pour gérer au mieux les besoins en logements et en équipements collectifs.

| Année | Population |
|-------|------------|
| 1969  | 1 000      |
| 1975  | 1 100      |
| 1982  | 1 200      |
| 1990  | 1 300      |
| 1999  | 1 400      |
| 2010  | 1 500      |

| Sexe  | 0-14 ans | 15-24 ans | 25-34 ans | 35-44 ans | 45-54 ans | 55-64 ans | 65-74 ans | 75 ans et plus |
|-------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|
| Homme | 150      | 180       | 200       | 220       | 240       | 260       | 280       | 300            |
| Femme | 160      | 190       | 210       | 230       | 250       | 270       | 290       | 310            |

| Année | Nombre d'habitants |
|-------|--------------------|
| 1975  | 1 000              |
| 1982  | 1 100              |
| 1990  | 1 200              |
| 1999  | 1 300              |
| 2010  | 1 400              |
| 2021  | 1 500              |

| Quartier            | Part de la population (%) |
|---------------------|---------------------------|
| Centre-ville        | 32%                       |
| Quartier de la gare | 35%                       |

| Quartier            | Part de la population (%) |
|---------------------|---------------------------|
| Centre-ville        | 32%                       |
| Quartier de la gare | 35%                       |

Définir des principes d'aménagement qui répondent aux défis de la prise en compte de l'environnement. Renforcer les continuités écologiques, prendre en compte les changements climatiques, développer les mobilités alternatives, développer une culture de la gestion du risque ... Autant d'enjeux centraux pour l'aménagement durable du territoire.

Développer les activités économiques et la création d'emplois sur le territoire du Val de Bourbonne, afin d'enrayer l'effet de l'émigration de la jeunesse. Renforcer l'attractivité du Val de Bourbonne, et de réduire les déplacements domicile-travail.

S'attacher à mettre en valeur l'identité du territoire : ses paysages, ses villages, ses hameaux, ses bâtiments remarquables ... Favoriser l'attachement au territoire des habitants actuels et futurs.

| Quartier            | Part de la population (%) |
|---------------------|---------------------------|
| Centre-ville        | 32%                       |
| Quartier de la gare | 35%                       |

groupement de communes

Val de Bouzanne - Rapport de présentation du plan local d'urbanisme intercommunal



[illegible]

PLUi

# La traduction réglementaire

LES ORIENTATIONS DU PADD SONT TRADUITES  
RÉGLEMENTAIREMENT PAR :

LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET LE ZONAGE  
Sous l'angle de la concorde

Le zonage traduit graphiquement et réglementairement les objectifs du PADD. Il est défini par des zones d'affectation d'usages, de développement et d'habitat sous forme d'un document graphique dont la représentation simplifiée figure ci-contre

EXTRAIT D'UNE OAP  
Plan d'urbanisme

EXTRAIT DU ZONAGE  
Plan d'urbanisme

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION (OAP)  
Sous l'angle de la concorde

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à définir des orientations d'aménagement sur un secteur donné (OAP sectorielle) ou sur une thématique précise (OAP thématique), quelle que soit l'échelle (du quartier, commune, etc.).

## CALENDRIER PRÉVISIONNEL

FIN 2025 -  
DÉBUT 2026 -  
APPROBATION  
DU PLU

Page 10

[illegible]



# BILAN DE LA CONCERTATION



Les actions de concertation ayant été présentées, le bilan de cette concertation doit être tiré.

La démarche a débuté en mai 2017 pour s'arrêter à l'arrêt du projet de PLUI par la fin de l'exposition à la communauté de communes.

**6 réunions publiques** ont permis de présenter la procédure et d'échanger sur les enjeux identifiés (tourisme, agriculture, économie, patrimoine, etc.), leur intégration dans le projet d'aménagement et de développement durables et leur traduction dans les zonages, règlement, et orientations d'aménagement et de programmation.

La participation citoyenne a été mise en valeur à travers des **ateliers thématiques** et de **nombreuses rencontres individuelles avec des professionnels** du tourisme, des artisans, des représentants de l'animation culturelle, des agriculteurs, des personnes valorisant les ressources locales.

Plusieurs **articles** ont été publiés, tant dans les **bulletins communaux** que dans la **presse locale** pour tenir régulièrement informée la population.

Une **exposition publique** a été organisée.

Un **registre** a été tenu à disposition au siège de la communauté de communes pour recueillir les remarques et propositions des administrés tout au long de la procédure et jusqu'à l'arrêt du projet.

Enfin, les **élus se sont tenus à disposition** des administrés, pour répondre à leur questionnement, lors de rendez-vous, par des rencontres impromptues, par des courriers.

La **diversité des actions de concertation et leur nombre** ont permis de toucher une grande variété des publics, à différents moments, par différents médias et ainsi d'assurer son efficacité.

Pour le **tourisme et la culture** cette concertation a permis de confirmer la nécessité de mettre en valeur les châteaux, les circuits autour du patrimoine local, la réhabilitation des voies ferrées en voies vertes, mais surtout de mettre en commun les nombreuses actions réalisées sur le territoire.

Pour **l'activité économique**, la concertation a permis de confirmer la nécessité de développer l'emploi local, de soutenir l'artisanat, le commerce, et les nouvelles formes de travail mais également de développer ou retrouver des compétences.

Pour **l'agriculture et la valorisation des ressources naturelles**, la concertation a permis d'échanger à de nombreuses reprises avec les élus, Indre-Nature mais surtout avec les agriculteurs. L'importance du bocage semble partagée par tous, sa préservation, ou plutôt sa valorisation au travers du PLUI a fait l'objet de nombreux allers et retours pour tenter de trouver la solution la plus équilibrée possible. Sur la forme, ces échanges ont notamment abouti à la mise en place du commission en parallèle du PLUI pour permettre de statuer au cas par cas sur toutes les opérations d'arrachage sur plus de 50 m et de prévoir des compensations si cela concerne des haies stratégiques.

En conclusion, pour en **tirer le bilan**, cette concertation s'est déroulée dans un **climat très positif et constructif**, y compris sur des sujets épineux comme la préservation et la valorisation du bocage. **Elle a permis d'interroger certaines certitudes, de conforter certains choix, d'enrichir le diagnostic et les réflexions.**







## **Annexe 02 à la délibération DEL 2025.04.01**

# **ARRET du Projet de PLUi de la CDC du VAL de BOUZANNE**

### **Note de présentation :**

<https://gofile.me/7uP4p/84ReeFmk1>

### **Projet de PLUi arrêté :**

<https://gofile.me/7uP4p/fJabh6265>



