

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

Compte rendu n° 22 de la réunion du 21 mars 2023

P = présents ; D = diffusion ; AE = absent excusé

Intervenants	Représentés par : P : présents, D : diffusion	P	D
Communauté de communes du Val-de-Bouzanne 20, rue Émile-Forichon 36230 Neuvy-Saint-Sépulchre Tél : 02 54 31 20 06, cdsbouzanne@orange.fr	Président : M. ROBERT	P	X
	Les Vice-Présidents : Mme BEAUFRERE, 1 ^{ère} Vice-Présidente M. GUENIN, 2 ^e Vice-Président M. DENORMANDIE, 3 ^e Vice-Président Mme NICOLAS, 4 ^{ème} Vice-Présidente	P	X X X X
	Trois représentants du conseil communautaire : MME BEHRA M. FLEURY M. VIAUD		X X X
	GRUPE NEUVY-SAINT-SEPULCHRE Buxières-d'aillac M. MARATHON M. GUÉNIN, maire	P P	X X
	Fougerolles M. DENORMANDIE M. BAILLY	P P	X X
	Gournay Bertrand SACHET M. BAZIN, maire		X X
	Mouhers Jean-Louis DEBEURET Madame NICOLAS	P P	X X
	Neuvy-Saint-Sépulchre Delphine CHAUVAT Jean-Luc MATHEY	P P	X X
	GRUPE CLUIS Cluis M. DALOT, mairie de Cluis M. FLEURY, mairie de Cluis	P P	X
	Maillet Titulaire : M. DESCOUX. Mme BOUQUIN, maire	P P	X X
	Malicornay Titulaire : M. DEMOCRATE	P	X
	GRUPE MERS-SUR-INDRE Lys-Saint-Georges M. MICHOT, maire	P	X
	Mers-Sur-Indre Titulaire : M. LAFONT M. ROBERT, maire Mme BEHRA	P P P	x x x
	Montipouret Titulaire : M. LABRUNE M. DORANGEAON Mme MERCIER	P P P	x x x
	Tranzault		

Chambre d'agriculture , 24 rue des Ingrains, BP 307, 36006 Châteauroux cedex, tél. : 02 54 61 61 61	Romain METOIS accueil@indre.chambagri.cedex accueildirection@indre.chambagri.cedex		X
Chambre de métiers , 31 rue R. Mallet-Stevens, 36000 Châteauroux tél. : 02 54 08 80 00	contacts@cm-indre.fr		X
Centre régional de la propriété forestière , 43, rue du Bœuf Saint Patern, 45000 Orléans tél. : 02 38 53 07 91	ifc@crpf.fr		X
Syndicat mixte de La Châtre en Berry , 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72	paysdelachatreenberry@wanadoo.fr		X
SCOT La Châtre en Berry 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72	Nicolas Thepault scot.paysdelachatreenberry@wanado.fr	X	X
SCOT du Pays Castelroussin-Val de l'Indre 47, route d'Issoudun, 36130 Déols, tél. : 02 54 07 74 59	accueil@payscastelroussin.com		X
SCOT d'Éguzon Argenton Vallée de la Creuse , 8 rue du Gaz, 36200Argenton-sur-Creuse, tél. : 02 54 01 09 00	info@cc-valleedelacreuse.fr		X
Communauté de communes de la Châtre et Sainte-Sévère Place du Général de Gaulle, 36400 La Châtre	s.administratif@cc-lachatre-stesevere.fr		X
Communauté de communes de la Marche Berrichonne Maison des Services, 8 rue Jean-Marie-Messant, 36140 Aigurande	contact@ccmarcheberrichonne.fr		X
Communauté de communes d'Éguzon – Argenton – Vallée de la Creuse , 8 rue du Gaz, 36200 Argenton-sur-Creuse	info@cc-valleedelacreuse.fr		X
Communauté d'agglomération « Châteauroux Métropole » Hôtel de ville, CS 80509, 36012 Châteauroux cedex	servicestechniques@cc-fercher.fr		X
Équipe d'études Mandataire : Gilson & Associés, Sas, urbanisme et paysage, 4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres	M. Hansse contact@gilsonpaysage.com M. Pichon mathieu.pichon@gilsonpaysage.com	P P	X X
Écogée, environnement 5, rue du Général-de-Gaulle, 45130 Meung-sur-Loire Tél 02 38 46 51 00	info@ecogee.fr		X

Procédure

Tableau de suivi de la procédure	Date	Observations
Prescription	1 ^{er} juin 2017	
Réunions PPA	26 janvier 2021	1 ^{er} point d'étape avec les PPA (CR11)
Des informations dans les bulletins d'information	Février 2021	Bulletin intercommunal n° 1 -2021
Des informations dans la presse locale	Indiquer date	
Animation d'ateliers thématiques	23 septembre 2019	Atelier avec les commerçants, industriels et artisans
	14 octobre 2019	Atelier avec les professionnels du tourisme
	5 novembre 2019	Atelier avec les associations et les services au public
	14 janvier 2020	Ateliers avec les agriculteurs (4 permanences)
Organisation de réunions publiques	9 septembre 2019	1 ^{ère} réunion publique de présentation de la démarche
	24 mars 2022	2 nd réunion publique de présentation du PADD
Exposition au siège de la communauté de communes		
Mise en place d'une adresse mail spécifique PLUi	Mai 2019	
Ouverture d'un registre au siège de la CdC	Mai 2019	
Débat PADD	24 janvier 2023	
MRAE Saisine mission régionale de l'autorité		

environnementale (Mrae)		
Arrêt projet 1		
MRAE Décision de soumettre à évaluation environnementale		
MRAE Avis sur l'évaluation environnementale		
Arrêt projet 2		
Consultation services		
Enquête publique		
Approbation		

***Article L153-16 du code de l'urbanisme**

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :

1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) ;

2° A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l' [article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#) lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

3° Au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l' [article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation](#) lorsque le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;

4° A la formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, lorsque le projet de plan local d'urbanisme prévoit la réalisation d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles locales dans les conditions prévues au II de l'article [L. 151-7](#) du présent code. L'avis porte uniquement sur les unités touristiques locales.

Objet de la réunion :

Travail sur les zonages

Présentation et échanges des orientations d'aménagement et de programmation

Groupe Neuvy-Saint-Sépulchre

Buxières-d'Aillac

- Orientation d'aménagement et de programmation Preugne-des-Bordes
 - Passer le fond de jardin desservi par la voie en impasse en zone U, adapter l'orientation d'aménagement et de programmation en fonction.
- zonage
 - Quid des panneaux photovoltaïques
 - Créer un emplacement réservé pour régulariser un aménagement de voirie réalisé par la commune sur un espace ne lui appartenant pas.
 - Passer en A une partie de la zone Ue à l'ouest de la mairie

Fougerolles

- orientation d'aménagement et de programmation Zone à urbaniser centre bourg
 - Voir comment traiter l'entrée du lotissement
 - Mobiliser le fond de parcelle
- orientation d'aménagement et de programmation Cœur de village
 - Revoir la représentation de l'emplacement de la salle des fêtes pour qu'elle soit ajustable
- Zonage
 - Passer en Ne la partie au nord de la zone Ue du bourg

Mouhers

- Orientation d'aménagement et de programmation centre bourg
 - Décaler vers le nord l'emplacement de l'aire de stationnement
 - Permettre l'accès des logements par les véhicules

Neuvy-Saint-Sépulchre

- Orientation d'aménagement et de programmation La Chemiserie
 - Préserver le poumon vert de la partie nord-ouest
 - Supprimer l'obligation d'implantation à l'alignement
 - Ajouter la volonté de trouver des accès en direction de l'avenue Thabaud-Boislareine
 - Supprimer le principe d'un petit square, c'est une bonne idée mais pas sûr qu'elle soit possible.
- Orientation d'aménagement et de programmation Maréchal-Joffre
 - Prévoir une autre possibilité alternative de desserte par la rue du Maréchal-Joffre par l'opportunité foncière qui pourrait se présenter à court terme.

- Ajouter l'objectif de trouver des accès par le front bâti de l'avenue Thabaud-Boislareine et de la rue Gardie
- Ajouter la préservation du mur traditionnel et l'ambiance actuelle à l'angle des rues du Maréchal-Joffre et Yves-Montand
- Densité : 12 logements par hectare
- Orientation d'aménagement et de programmation Le Lion-d'Or
 - Reprise des principes figurant dans l'actuel Plu
- Orientation d'aménagement et de programmation équipements sportifs
 - Quand elle sera faite, intégrer les principes qui seront définis par l'étude pré opérationnelle qui devrait prochainement débiter.
- Zonage
 - Avenue du 8-Mai-1945, passer la grande dent creuse de A à Ua

Groupe Cluis

Cluis

- orientation d'aménagement et de programmation La Grande-Justice :
 - Supprimer le phasage
- orientation d'aménagement et de programmation Rue des Vevelles :
 - Pour la partie concernée par la phase 1, étendre légèrement au sud la zone « *permettre la densification du bâti* »
- Zonage, les Boisnauds :
 - Passer l'activité existante en Nx

Maillet

- orientation d'aménagement et de programmation Les Côtes-Martais :
 - supprimer la partie sud
 - Ajouter la partie à l'Est du cimetière en préservant un vide avec le cimetière. Cette partie pourrait accueillir quelques logements en préservant l'ambiance actuelle de verger.
- orientation d'aménagement et de programmation zone 2AU route d'Orsennes :
 - elle sera supprimée car elle s'inscrit comme une excroissance de l'enveloppe du bourg et sera délicate à intégrer dans le paysage.
- Zonage
 - Supprimer zone 2AU route d'Orsennes :

Malicornay

- orientation d'aménagement et de programmation Les Noyers :
 - Ne pas repérer les noyers comme à préserver. Les élus souhaitent les conserver au maximum mais en phase opérationnelle, pas certain qu'ils puissent tous être préservés.

Groupe Mers-sur-Indre

Montipouret

- zonage :
 - Ajouter en zone 2AU la partie au nord du stade et en U les parties de zones de part et d'autre de la voie d'accès au stade
 - Revoir la couleur de la zone 1AUX
 - Supprimer le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du Moulin-d'Angibault, puisqu'il n'y aura pas de prescription du Plu sur son aménagement
- orientation d'aménagement et de programmation La Pouge :
 - Phasage : passer la partie au contact du garage de motoculture en phase 1
 - Ajouter en phase 2 la partie au nord du stade avec un principe de voie de desserte traversante.
 - Conserver le terrain de football
- orientation d'aménagement et de programmation La Chaussy :
 - Supprimer la voie traversante

Mers-sur-Indre

- orientation d'aménagement et de programmation Le Coteau :
 - supprimer le bâtiment existant et donc l'implantation obligatoire à l'alignement

Tranzault

- orientation d'aménagement et de programmation Bourg centre :
 - S'assurer que la zone la plus au nord-ouest ne soit pas concernée par le périmètre de 100 m de l'élevage.
 - Faire figurer la création d'une haie pour l'orientation d'aménagement et de programmation localisée le long de la route de la Lande.

Zones d'activités

Mers-sur-Indre

- zonage :
 - les chargés d'études précisent que l'implantation d'une zone d'activité en face du cimetière n'est pas idéal, notamment du point de vue du paysage. Ne pourrait-elle pas être implantée à un endroit plus judicieux ? Cette question reste pendante, les élus doivent y réfléchir.
 - En face du cimetière un autre projet ne serait-il pas plus opportun ?

Autres zones

- Les autres zones sont validées

Règlement

S'assurer que la mention du permis de démolir y figure.

À faire par le chargé d'études

Envoyer le zonage et les pdf à la communauté de communes pour diffusion aux communes

Prochaines réunions

Date à déterminer

- Objet : point formalisation Plu
- Invités : chargé d'étude, chargé de mission, DDT 36
- Lieu : DDT 36

Date à déterminer

- Objet : calage du PLUI en fonction de l'échange avec la DDT 36
- Invités : commission PLUI, chargé d'étude
- Lieu : communauté de communes
