

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

Compte rendu n° 31 réunion du 11 juin 2024

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	P	X
	M. GUENIN, 2 ^e Vice-Président		X
	M. DENORMANDIE, 3 ^e Vice-Président	P	X
	Mme NICOLAS, 4 ^{ème} Vice-Présidente	P	X
	Buxières-d'Aillac		
	M. MARATHON		X
	M. GUÉNIN, maire		X
	Cluis		
	Mme PENOT Mélissa		X
	M. DALOT	P	X
	M. FLEURY, maire	P	X
	Fougerolles		
	M. DENORMANDIE	P	X
	M. BAILLY		X
	Gournay		
	Bertrand SACHET		X
	M. BAZIN, maire		X
	Lys-Saint-Georges		
	M. MICHOT, maire	P	X
	Maillet		
	Titulaire : M. DESCOUX.		X
	Mme BOUQUIN, maire		X
	Malicornay		
	Titulaire : M. DEMOCRATE	P	X
	M. BALLEREAU, maire	P	X
	Mers-Sur-Indre		
	Titulaire : M. LAFONT		X
	M. ROBERT, maire	P	X
	Mme BEHRA		X
	M. HUGOTTE		X
	Montipouret		
	Titulaire : M. LABRUNE	P	X
	M. DORANGEAON		X
	Mme MERCIER		
	Mouhers		
	M. DEBEURET		X
	Mme NICOLAS	P	X
	Neuvy-Saint-Sépulchre		
	Delphine CHAUVAT		X
	Jean-Luc MATHEY	P	X
	Guy GAUTRON	P	
	Tranzault		
	Titulaire : Mme HIBERT		X
	M. VIAUD, maire	P	
	A titre consultatif, les délégués communautaires :		
	M. GAUTRON	P	X
	Mme PLANTUREUX		X

	M. BOFFEL M. ROUTET Mme CHAUVAT M. MATHEY M. DALOT M. DAVIER M. DORANGEON Mme MERCIER Mme BARABÉ M. BAZIN M. BAILLY Mme BOUQUIN M. MICHOT M. BALLEREAU M. DUPLESSIS Mme PENOT Chargée de mission Plui communauté de communes du val de Bouzanne Mme ALLOUCHE Cheffe de projet Petites Villes de Demain Mme PAUZET Secrétariat CDC Val de Bouzanne : Mme MENEURET	P P P P	X X X X X X X X X
Organismes associés au titre des services de l'État : Préfecture de l'Indre BCL/CL - CS80583, 36020 Châteauroux cedex Ddt de l'Indre – SPREN/unité planification Cité administrative, CS 60616, 36020 Châteauroux cedex Tél. : 02 54 53 21 79 DREAL, 5 avenue Buffon, BP 6407, 45064 Orléans cedex 2 UT DREAL, cité adm, Bp 613, 36020 Châteauroux cedex Drac, 6, rue de la Manufacture, 45000 Orléans Ars, cité administrative, CC 30587, 36019 Châteauroux cedex DDCSPP, cité administrative, Bp 613, 36020 Châteauroux cedex Udap, cité administrative, CS 10514, 36020 Châteauroux cedex Inao, 12 place Anatole-France, 37000 Tours,	prefecture@indre.gouv.fr ddt-spren-planification@indre.gouv.fr ut36.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr secretariat-sra.drac-centre@culture.gouv.fr Ars-centre-dd36@ars.sante.fr ddcspp@indre.gouv.fr M. SCHELLER udap.indre@culture.gouv.fr INAO-TOURS@inao.gouv.fr		X X X X X X X X
Autres services associés ou consultés : Conseil régional de la région centre Val-de-Loire 9, rue Saint-Pierre-Lentin, 45041 Orléans cedex Tél. : 02 38 70 30 30 Conseil départemental, hôtel du département, place de la Victoire et des Alliés, CS 20639, 36020 Châteauroux cedex, Tél. : 02 54 27 34 36 Chambre de commerce et d'industrie, 24, place Gambetta, 36000 Châteauroux, tél. : 02 54 53 52 51, Chambre d'agriculture, 24 rue des Ingrains, BP 307, 36006 Châteauroux cedex, tél. : 02 54 61 61 61 Chambre de métiers, 31 rue R. Mallet-Stevens, 36000 Châteauroux tél. : 02 54 08 80 00 Centre régional de la propriété forestière, 43, rue du Bœuf Saint Paterne, 45000 Orléans	helene.nieul@centrevaleloire.fr contact@indre.fr contact@indre.cci.fr Romain METOIS accueil@indre.chambagri.cedex accueil@direction@indre.chambagri.cedex contacts@cm-indre.fr ifc@crpf.fr		X x X X X X

tél. : 02 38 53 07 91			
Syndicat mixte de La Châtre en Berry , 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72	paysdelachatreberry@wanadoo.fr		X
SCOT La Châtre en Berry 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72	Janna Allouche scot.paysdelachatreberry@wanado.fr	P	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, 36200 Argenton-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	servicetechniques@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 M.Dutilloy arthur.dutilloy@gilsonpaysage.com	P P	X 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

L'enquête publique relative au PLUi sera conjointe à celle relative aux schémas directeurs d'assainissement des communes concernées.

Tableau de suivi de la procédure	Date	Observations
Prescription	1 ^{er} juin 2017	
Réunions PPA	26 janvier 2021 28 novembre 2023	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.

Objets

- Matin : règlement
- Après-midi : prise en compte du patrimoine dans le PLUi
 - Repérage au titre du L151-19 du CU
 - Définition de hameaux à valeur patrimoniale
 - Prise en compte des projets de PDA
 - Structure d'une OAP patrimoine

Le support de la réunion est téléchargeable par l'intermédiaire ci-dessus. Dans la suite du compte rendu figurent les échanges qu'il a fait émerger.

<http://gofile.me/3HAlj/WYdIHQQzG>

Règlement

La version du règlement présenté et ajusté suite aux remarques du service instructeur et aux validations des élus en réunion est téléchargeable par l'intermédiaire du lien suivant,

<http://gofile.me/3HAlj/wpvt5ykWS>

Repérage au titre du L151-19 du CU

Le repérage a été alimenté par :

- Le travail réalisé par le chargé de mission patrimoine et archéologie de la communauté de communes qui reprend Abbaye, châteaux, églises, chapelles, lavoirs, fontaines, puits, calvaires, croix, granges à porteau, maisons de maître, ponts...
- Les éléments transmis par les communes (8 communes sur les 12 ont transmis ces éléments)
- Des éléments repérés par le chargé d'étude lors de ses visites de terrain, maisons traditionnelles situées dans des secteurs à enjeu, granges à porteau, mares ou fontaines aménagées...

Il est proposé que les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme fassent également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dédiée sous forme de fiches descriptives par type d'élément repéré. A la réflexion ces fiches auront plutôt vocation à être annexées au règlement plutôt qu'aux orientations d'aménagement.

Définition de hameaux à valeur patrimoniale

Sur proposition de M. Gerbaud de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine, les cœurs de hameaux à valeur patrimoniale ont été localisés pour faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation relative à la préservation de ces cœurs patrimoniaux. Les critères de repérage ont été les suivants :

- Centre de hameaux historiques
- Densité suffisante
- Ensemble bâti et murs de caractère
- Secteurs fréquentés
- Patrimoine non abîmé par des interventions mal maîtrisées

Les prescriptions proposées aux orientations d'aménagement et de programmation sont :

- l'environnement
 - Une attention particulière sera apportée à la conservation et à la restauration des éléments constituant l'environnement de la construction : clôtures maçonnées, haies végétales, grilles anciennes, éléments de fermetures, arbres remarquables.
- la volumétrie
 - Les interventions et restaurations des constructions traditionnelles devront respecter la volumétrie du bâtiment, c'est à dire ses dimensions, sa forme, ses proportions.
- les constructions
 - Les interventions et restaurations devront tenir compte de l'histoire du bâtiment, notamment la proportions et l'implantation des percements, le respect des éléments de décors. La décoration des façades sera conservée (soubassements, encadrements, corniches, bandeaux...)

M. Viaud précise que 2 hameaux de sa commune mériteraient également une telle OAP.

Prise en compte des projets de PDA

Les propositions de périmètre délimité des abords ont été acceptées par les conseils municipaux des communes concernées à savoir :

- Fougerolles
- Montipouret
- Mouhers
- Neuvy-Saint-Sépulchre

Ainsi l'enquête publique du PLU pourra être conjointe aux enquêtes publiques nécessaires à la délimitation de ces nouveaux périmètres des abords.

À faire par les élus et la communauté de communes

- Transmettre les parties de hameaux que le chargé d'étude n'aurait pas repéré et répondant aux critères listés ci-dessus.
- Les élus intéressés nous font remonter les potentiels cônes de vue.
- Les élus doivent transmettre à la communauté de communes les secteurs dans lesquels des problèmes de stationnement sur espace public sont constatés. Une fois centralisés la communauté de communes les transmettra au chargé d'études.
- Interroger l'agent de développement économique de la communauté de communes pour savoir si des projets économiques sont d'ores et déjà à prendre en compte.
- Collecter les zonages d'assainissement à joindre au dossier de Plu, réfléchir à leur mise à jour (si nécessaire) sous forme d'une opération collective.

À faire par le chargé d'étude

- Faire un point avec Indre-Nature pour déterminer le maillage de haies compatible entre les facteurs biodiversité et activité agricole.
- Reprendre les changements de destination existant déjà dans les PLU actuels.

Prochaines réunions

25 juillet 2024 14 h 30

Objet : point technique avec Indre Nature sur la prise en compte des trames verte et bleues dans le PLUi

Lieu : visioconférence

Invités : chargée de mission, directrice générale des services, Vice-président en charge de l'urbanisme, Président, chargés d'étude

17 septembre 2024

Objet : atelier trame verte et bleue **par groupe de secteur**

Lieu : communauté de communes

Invités : propriétaires exploitants, Romain Métois (chargé de mission urbanisme de la chambre d'agriculture), chargée de mission, directrice générale des services, Vice-président en charge de l'urbanisme, Président, chargés d'étude.

Fait à Chartres, le 17 juillet 2024, Mathieu Pichon
