

Département de l'Indre, communauté de communes du

**VAL-DE-BOUZANNE**

Plan local d'urbanisme intercommunal

**Compte rendu n° 33 réunion du 17 décembre 2024**

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

| <b>Intervenants</b>                                                                                                                                      | <b>Représentés par :</b><br>P : présents, D : diffusion | <b>P</b> | <b>D</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------|----------|
| <b>Communauté de communes du Val-de-Bouzanne</b><br>20, rue Émile-Forichon<br>36230 Neuvy-Saint-Sépulchre<br>Tél : 02 54 31 20 06, cdsbouzanne@orange.fr | <b>Président :</b> M. ROBERT                            | AE       | X        |
|                                                                                                                                                          | <b>Les Vice-Présidents :</b>                            |          |          |
|                                                                                                                                                          | Mme BEAUFRERE, 1 <sup>ère</sup> Vice-Présidente         | P        | X        |
|                                                                                                                                                          | M. GUENIN, 2 <sup>e</sup> Vice-Président                | AE       | X        |
|                                                                                                                                                          | M. DENORMANDIE, 3 <sup>e</sup> Vice-Président           | P        | X        |
|                                                                                                                                                          | Mme NICOLAS, 4 <sup>ème</sup> Vice-Présidente           | AE       | X        |
|                                                                                                                                                          | <b>Buxières-d'Aillac</b>                                |          |          |
|                                                                                                                                                          | M. MARATHON                                             | P        | X        |
|                                                                                                                                                          | M. GUÉNIN, maire                                        | AE       | X        |
|                                                                                                                                                          | <b>Cluis</b>                                            |          |          |
|                                                                                                                                                          | Mme PENOT Mélissa                                       |          | X        |
|                                                                                                                                                          | M. DALOT                                                |          | X        |
|                                                                                                                                                          | M. FLEURY, maire                                        | P        | X        |
|                                                                                                                                                          | <b>Fougerolles</b>                                      |          |          |
|                                                                                                                                                          | M. DENORMANDIE                                          | P        | X        |
|                                                                                                                                                          | M. BAILLY                                               |          | X        |
|                                                                                                                                                          | <b>Gournay</b>                                          |          |          |
|                                                                                                                                                          | Bertrand SACHET                                         | AE       | X        |
|                                                                                                                                                          | M. BAZIN, maire                                         |          | X        |
|                                                                                                                                                          | <b>Lys-Saint-Georges</b>                                |          |          |
|                                                                                                                                                          | M. MICHOT, maire                                        | P        | X        |
|                                                                                                                                                          | <b>Maillet</b>                                          |          |          |
|                                                                                                                                                          | Titulaire : M. DESCOUX                                  |          | X        |
|                                                                                                                                                          | Mme BOUQUIN, maire                                      | P        | X        |
|                                                                                                                                                          | <b>Malicornay</b>                                       |          |          |
|                                                                                                                                                          | Titulaire : M. DEMOCRATE                                | P        | X        |
|                                                                                                                                                          | M. BALLEREAU, maire                                     | P        | X        |
|                                                                                                                                                          | <b>Mers-Sur-Indre</b>                                   |          |          |
|                                                                                                                                                          | Titulaire : M. LAFONT                                   | P        | X        |
|                                                                                                                                                          | M. ROBERT, maire                                        | AE       | X        |
|                                                                                                                                                          | Mme BEHRA                                               | AE       | X        |
|                                                                                                                                                          | M. HUGOTTE                                              |          | x        |
|                                                                                                                                                          | <b>Montipouret</b>                                      |          | X        |
|                                                                                                                                                          | Titulaire : M. LABRUNE                                  | P        | X        |
|                                                                                                                                                          | M. DORANGEAON                                           | AE       | X        |
|                                                                                                                                                          | Mme MERCIER                                             | AE       | x        |
|                                                                                                                                                          | <b>Mouhers</b>                                          |          |          |
|                                                                                                                                                          | M. DEBEURET                                             | P        | X        |
|                                                                                                                                                          | Mme NICOLAS                                             | AE       | X        |
|                                                                                                                                                          | <b>Neuvy-Saint-Sépulchre</b>                            |          |          |
|                                                                                                                                                          | Delphine CHAUVAT                                        | P        | x        |
|                                                                                                                                                          | Jean-Luc MATHEY                                         | P        | X        |
|                                                                                                                                                          | Guy GAUTRON                                             | P        | X        |
|                                                                                                                                                          | Jean-Marie BOFFEL                                       | P        | X        |
|                                                                                                                                                          | Philippe ROUTET                                         | P        | x        |
|                                                                                                                                                          | <b>Tranzault</b>                                        |          |          |
|                                                                                                                                                          | Titulaire : Mme HIBERT                                  | AE       | x        |
|                                                                                                                                                          | M. VIAUD, maire                                         | P        | X        |
| <b>A titre consultatif, les délégués communautaires :</b>                                                                                                |                                                         |          |          |

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

|                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|
| 43, rue du Bœuf Saint Patern, 45000 Orléans<br>tél. : 02 38 53 07 91                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |             |
| <b>Syndicat mixte de La Châtre en Berry</b> , 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72                                   | paysdelachatreberry@wanadoo.fr                                                                                                                                                                                                                                                                          |        | X           |
| <b>SCOT La Châtre en Berry</b><br>15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72                                               | Janna Allouche<br>scot.paysdelachatreberry@wanado.fr                                                                                                                                                                                                                                                    | P      | X           |
| <b>SCOT du Pays Castelroussin-Val de l'Indre</b><br>47, route d'Issoudun, 36130 Déols, tél. : 02 54 07 74 59                           | accueil@payscastelroussin.com                                                                                                                                                                                                                                                                           |        | X           |
| <b>SCOT d'Éguzon Argenton Vallée de la Creuse</b> , 8 rue du Gaz, 36200 Argenton-sur-Creuse, tél. : 02 54 01 09 00                     | info@cc-valleedelacreuse.fr                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | X           |
| <b>Communauté de communes de la Châtre et Sainte-Sévère</b> Place du Général de Gaulle, 36400 La Châtre                                | s.administratif@cc-lachatre-stesevere.fr                                                                                                                                                                                                                                                                |        | X           |
| <b>Communauté de communes de la Marche Berrichonne</b><br>Maison des Services, 8 rue Jean-Marie-Messant, 36140 Aigurande               | contact@ccmarcheberrichonne.fr                                                                                                                                                                                                                                                                          |        | X           |
| <b>Communauté de communes d'Éguzon – Argenton – Vallée de la Creuse</b> , 8 rue du Gaz, 36200 Argenton-sur-Creuse                      | info@cc-valleedelacreuse.fr                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | X           |
| <b>Communauté d'agglomération « Châteauroux Métropole »</b> Hôtel de ville, CS 80509, 36012 Châteauroux cedex                          | servicetechniques@cc-fercher.fr                                                                                                                                                                                                                                                                         |        | X           |
| <b>Équipe d'études</b><br><b>Mandataire</b> : Gilson & Associés, Sas, urbanisme et paysage, 4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres | M. Hansse<br><a href="mailto:contact@gilsonpaysage.com">contact@gilsonpaysage.com</a><br>M. Pichon<br><a href="mailto:mathieu.pichon@gilsonpaysage.com">mathieu.pichon@gilsonpaysage.com</a><br>M. Dutilloy<br><a href="mailto:arthur.dutilloy@gilsonpaysage.com">arthur.dutilloy@gilsonpaysage.com</a> | P<br>P | X<br>x<br>X |
| <b>Écogée, environnement</b> 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 <sup>er</sup> juin 2017           |                                                                  |
| Réunions PPA                                                         | 26 janvier 2021<br>28 novembre 2023 | 1 <sup>er</sup> 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                               | <b>Indiquer date</b>                |                                                                  |
| 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 <sup>ère</sup> réunion publique de présentation de la démarche |
|                                                                      | 24 mars 2022                        | 2 <sup>nd</sup> 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

Retours des élus sur :

- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Le zonage
- Le règlement

## Procédure

- Ok pour faire une dernière réunion des personnes publiques associées.
- Il est proposé de constituer la future commission haie par délibération du conseil communautaire.
- En amont de la réunion avec les personnes publiques associées, un point technique sera fait entre Janna, les chargés d'études, la DDT et la chambre d'agriculture.

## Règlement

- En Ua, le commerce de gros avait été autorisé pour permettre la reprise des établissements Pichon implantés au centre de Mers-sur-Indre. Les élus s'inquiètent à juste titre de permettre le commerce de gros dans les centres bourgs. Il est décidé de ne plus autoriser le commerce de gros en Ua puisque :
  - sont autorisés en Ua l'artisanat et le commerce de proximité ainsi que toutes les activités compatibles avec l'habitat,
  - il est très probable que dans le cadre de leur reprise, les établissements Pichon changent de destination vers des activités artisanales qui sont déjà autorisées en Ua.
- En Ua, remplacer « *petites tuiles plates de terre cuite de tons brun rouge (65 u/m², rives scellées sans tuiles à rabat)* » par « *petites tuiles de pays* ». Voir si à faire dans le reste du règlement.
- Partout, foncer le schéma représentant les fenêtres de toit.
- En A et N, pour les annexes, prescrire une emprise au sol maximum de 80 m².
- En A et N, pour stabiliser le bâti traditionnel à valeur patrimoniale, il faut permettre le bac acier en toiture.
- S'assurer que les projets photovoltaïques sont autorisés en A et N.

## Zonage

- **Buxières-d'Aillac :**
  - Pas de remarque
- **Cluis :**
  - Nx pour menuiserie
  - Ajouter Ne dans la légende
- **Fougerolles**
  - Passer en 2AU la partie Est du bourg
- **Lys-Saint-Georges :**

- Passer le foncier de l'apicultrice en A
  - Nous transmettrons les autres éventuelles demandes
- **Malicornay :**
  - Pas de remarque
- **Mers-sur-Indre :**
  - Ok pour Uh chez les sœurs à Courthioux, justifier précisément le projet pour faire comprendre pourquoi cela n'est pas décompté comme logements potentiels.
- **Montipouret :**
  - Ajouter les haies le long des versants du Moulin d'Angibault
- Les élus confirment leur souhait de repérer les murs au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sous réserve des conditions suivantes :
  - Murs situés en entrée de ville et dans les centres bourgs
  - Imposer le permis de démolir
  - Prescrire de revenir dans la mesure du possible vers l'aspect originel.
- Point sur le repérage des mares
  - Sur tout le territoire :
    - Repérer toutes les mares communales et les mares participant à la trame bleue
  - Maillet :
    - Mare des Rouchoux
    - Mare de la Touche
  - Mers-sur-Indre :
    - Les 2 mares repérées par Indre Nature sont bien repérées au PLUI
  - Mouhers :
    - voir si photovoltaïque sur la zone d'épandage des graviers de la carrière
  - Neuvy-Saint-Sepulchre :
    - Les élus nous transmettent le repérage proposé entre le 27/12 et le 10/01/25
- Point sur le repérage des haies
  - Ok pour ajouter au repérage :
    - Le long des routes
    - Le long des chemins de promenade
    - Refaire un point sur celles participant à la trame verte
  - Rendre plus lisible leur représentation sur le plan de zonage.
- Revérifier les granges à porteau en L151-19
- Uniformiser la représentation des changements de destination. Pour chaque bâtiment, il ne faut qu'une flèche rouge.

## À faire par les élus et la communauté de communes

- 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.

## Prochaines réunions

### 21 janvier 2025

- Objet : réunion publique
- Lieu : Mers-sur-Indre
- Invités : chargée de mission, élus, habitants et usagers du secteur Mers-sur-Indre, chargé d'études

### 21 janvier 2025

- Objet : réunion publique
- Lieu : Neuvy-Saint-Sépulchre
- Invités : chargée de mission, élus, habitants et usagers du secteur Neuvy-Saint-Sépulchre, chargé d'études

**11 mars 2025 15h à Neuvy**

- Objet : réunion des personnes publiques associées
- Lieu : Neuvy-Saint-Sépulchre
- Invités : chargée de mission, Président de la communauté de communes, Vice-président en charge de l'urbanisme, délégués communautaires en charge du PLUI, personnes publiques associées, chargé d'étude

**11 mars 2025 18h à Neuvy : réunion publique**

- Objet : réunion publique
- Lieu : Neuvy-Saint-Sépulchre
- Invités : chargée de mission, élus, habitants et usagers, chargé d'études

**10 avril 2025 arrêt du projet en conseil communautaire**

- Objet : Arrêt du projet du PLUI
- Lieu : visioconférence
- Invités : chargée de mission, conseil communautaire, chargé d'étude

Fait à Chartres, le 24 décembre 2024, Mathieu Pichon

\*\*\*\*\*