

Département de l'Indre, communauté de communes du

VAL-DE-BOUZANNE

Plan local d'urbanisme intercommunal

Compte rendu n° 34 réunion du 11 mars 2025

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	AE	X
	Les Vice-Présidents :		
	Mme BEAUFRERE, 1 ^{ère} Vice-Présidente	P	X
	M. GUENIN, 2 ^e Vice-Président	AE	X
	M. DENORMANDIE, 3 ^e Vice-Président	P	X
	Mme NICOLAS, 4 ^{ème} Vice-Présidente	AE	X
	Buxières-d'Aillac		
	M. MARATHON	-	X
	M. GUÉNIN, maire	AE	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	AE	X
	M. BAZIN, maire		X
	Lys-Saint-Georges		
	M. MICHOT, maire	P	X
	Maillet		
	Titulaire : M. DESCOUX		X
	Mme BOUQUIN, maire	AE	X
	Malicornay		
	Titulaire : M. DEMOCRATE	AE	X
	M. BALLEREAU, maire	P	X
	Mers-Sur-Indre		
	Titulaire : M. LAFONT	P	X
	M. ROBERT, maire	AE	X
	Mme BEHRA	AE	X
	M. HUGOTTE		x
	Montipouret		X
	Titulaire : M. LABRUNE	AE	X
	M. DORANGEAON	AE	X
	Mme MERCIER	P	x
	Mouhers		
	M. DEBEURET	AE	X
	Mme NICOLAS	AE	X
	Neuvy-Saint-Sépulchre		
	Delphine CHAUVAT	P	x
	Jean-Luc MATHEY	AE	X
	Guy GAUTRON	AE	X
	Jean-Marie BOFFEL	AE	X
	Philippe ROUTET	AE	x
	Tranzault		
	Titulaire : Mme HIBERT	P	x
	M. VIAUD, maire	AE	X
A titre consultatif, les délégués communautaires :			

	M. GAUTRON Mme PLANTUREUX 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	AE 	x X x X X x X x x x x x x x x x x x x x x
	Chargée de mission Plui communauté de communes du val de Bouzanne Mme ALLOUCHE	P	X
	Cheffe de projet Petites Villes de Demain Mme PAUZET		X
	Sécrétariat CDC Val de Bouzanne : Mme MENURET	AE	X
Organismes associés au titre des services de l'État : Préfecture de l'Indre BCL/CL - CS80583, 36020 Châteauroux cedex	prefecture@indre.gouv.fr		X
Ddt de l'Indre – SPREN/unité planification Cité administrative, CS 60616, 36020 Châteauroux cedex Tél. : 02 54 53 21 79	ddt-spren-planification@indre.gouv.fr LERMOYER Luis, luis.lermoyer@indre.gouv.fr	P	X x
DREAL , 5 avenue Buffon, BP 6407, 45064 Orléans cedex 2			X
UT DREAL , cité adm, Bp 613, 36020 Châteauroux cedex	ut36.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr		X
Drac , 6, rue de la Manufacture, 45000 Orléans	secretariat-sra.drac-centre@culture.gouv.fr		X
Ars , cité administrative, CC 30587, 36019 Châteauroux cedex	Ars-centre-dd36@ars.sante.fr		X
DDCSPP , cité administrative, Bp 613, 36020 Châteauroux cedex	ddcspp@indre.gouv.fr		X
Udap , cité administrative, CS 10514, 36020 Châteauroux cedex	M. SCHELLER udap.indre@culture.gouv.fr Emmanuel GERBAUD, emmanuel.gerbaud@culture.gouv.fr	AE P	X X x
Inao , 12 place Anatole-France, 37000 Tours,	INA0-TOURS@inao.gouv.fr	AE	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	Jeanne.chevalier@centrevaleloire.fr	P	X
Conseil départemental , hôtel du département, place de la Victoire et des Alliés, CS 20639, 36020 Châteauroux cedex, Tél. : 02 54 27 34 36	contact@indre.fr Nicolas.MOREAU, nicolas.moreau@indre.fr	P	X X
Chambre de commerce et d'industrie , 24, place Gambetta, 36000 Châteauroux, tél. : 02 54 53 52 51,	contact@indre.cci.fr		X
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	P	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 Laurence PLAIGE laurence.plaige@cnpf.fr	AE	X
Syndicat mixte de La Châtre en Berry, 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72	paysdelachatreberry@wanadoo.fr Dominique Yvernault	P	X x
SCOT La Châtre en Berry 15 rue d'Olmor, 36400 La Châtre, Tél. : 02 54 62 00 72	Janna Allouche scot.paysdelachatreberry@wanadoo.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 Alain Gourinat	P	X 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 et probablement aux évolutions des périmètres de protection des monuments historiques.

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
	17 décembre 2025	3 ^e réunion publique de présentation des orientations du dossier arrêté
	21 janvier 2025	4 ^e réunion publique de présentation des orientations du dossier arrêté
	21 janvier 2025	5 ^e réunion publique de présentation des orientations du dossier arrêté
	11 mars 2025	6 ^e réunion publique de présentation des

		orientations du dossier arrêté
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	
Arrêt projet 1		
MRAE Avis sur l'évaluation environnementale		
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

- Point préalable à l'arrêt du projet

Remarques de la Direction Départementale des Territoires

- Page 102 du RP : il existe des décalages entre le recensement des dents creuses et des extensions par rapport à la version présentée en octobre 2023. Les chargés d'étude précisent que ce recensement a été ajusté ces derniers mois pour mieux intégrer la notion d'extension. Il s'agit majoritairement d'une reventilation entre dents creuses et extensions. Dans tous les cas l'enveloppe d'espaces consommés, environ 34 hectares reste compatible avec le schéma de cohérence territoriale.
- Les espaces qui seront consommés par le PLU sont plus forts à Montipouret et Fougerolles, pourquoi. Les chargés d'études rappellent que les arguments : investissements réalisés pour la desserte par les réseaux d'assainissement et d'eau potable, raccordement à des axes de circulation structurant en direction de La Châtre et Chateauroux (Montipouret), présence d'équipements, scolaires notamment (à Montipouret), secteur de Montipouret objet de nombreuses demandes de permis de construire, PLU de Montipouret qui avait déjà été révisé et offrait des droits à construire assez généreux, il est difficile pour les élus d'avoir la sensation de reculer...
- PADD : être plus incisif et précis sur les objectifs de réduction de conso d'espace. Il faudrait les formaliser sous forme de chiffres.
- Quid de l'écart d'environ 18% concernant l'objectif de consommation d'espace du SCOT et celui du PLUi. Les chargés d'étude répondent que cela reste juridiquement compatible.
- Mieux valoriser l'effort de réduction d'espace dans le projet d'aménagement et de développement durables.
- Il reste à faire un effort sur les extensions linéaires

Chambre d'agriculture

- M. Métois ayant disposé d'un temps très limité pour prendre connaissance des documents transmis, ces remarques seront éventuellement confirmées ou précisées suite à la réunion.
- M. Métois reprend les remarques de la DDT au sujet des espaces en extensions proportionnellement plus importants pour les communes des Montipouret et Fougerolles et sur les extensions linéaires.

- Globalement l'enveloppe de consommation paraît raisonnable, ce sont surtout les formes urbaines induites par ces extensions qui restent très discutables et qui risquent d'induire des remarques négatives de la chambre d'agriculture. Ces extensions linéaires sont maintenant proscrites compte tenu de leur fort impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers notamment en termes d'accès aux parcelles. D'autre part, outre la consommation en valeur absolue, de telles formes ont finalement un impact plus fort sur le terrain puisqu'elles pourraient compromettre la destination agricole des parcelles se retrouvant enclavées. M. Métois propose donc que ces extensions linéaires soient réinterrogées à l'aune de leur impact sur l'activité agricole.
- Gestion des zones agricoles et naturelles : répartition assez cohérente
- Au règlement :
 - forme des tableaux des articles 1 et 2 à améliorer pour la zone agricole
 - la zone A est plus contraignante que la zone N pour les activités agricoles, il faut revoir cela.
 - Pour les activités directement nécessaires à l'activité agricole ou dans la continuité, reprendre la terminologie (hébergement, accueil, vente directe, transformation...)
 - éviter le mitage à proximité des bâtiments agricoles, les chargés d'étude proposent de supprimer la règle des 100 m.
- OAP
 - Préciser la traduction de l'enjeu de densité en nombre de logements pour chaque OAP
 - Ajouter des OAP pour maintenir des accès aux parcelles cultivées
- Zonage
 - Photovoltaïque au sol : pas besoin de zonage : faire référence à la doctrine départementale
 - **Haie** : avoir une vision et une stratégie de protection hiérarchisée. M. Métois recommande **chaudemment** aux élus de supprimer les haies non stratégiques du repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Si toutefois, il est maintenu, il faudrait plutôt formaliser ce repérage dans l'orientation d'aménagement ou un document graphique annexé au règlement.

Conseil départemental

- Attention, certaines OAP accèderont par des routes départementales, cela peut générer des problèmes de sécurité et conduire au refus d'accorder le permis de construire ou d'aménager. Les OAP seront réinterrogées en fonction et complétées et ajustées le cas échéant.
- Quid des principes d'accès sur Fondeville (Lys-Saint-Georges) : prévoir un accès unique.
- Malicornay et Maillet : être plus explicite sur les OAP.

UDAP

- Renforcer les prescriptions des OAP, notamment concernant l'implantation des constructions, l'axe des toitures, les accès...
- Insertion paysagère des extensions et qualité des entrées de ville
- Isolation thermique par l'extérieur interdite sur le bâti ancien ? a minima mieux encadrer ! Attention aux façades avec modénatures. Les chargés d'étude proposent que l'on se base sur le tracé de la zone Uap et que l'on interdise l'isolation par l'extérieur pour les bâtiments construits avant 1950. Mme Chauvat propose que ce soit pour les bâtiments construits avant 1900. M. Gerbaud précise que cela ne changera rien puisqu'il ne sera pas possible de distinguer les bâtiments construits avant 1950 ou avant 1900 le permis de construire n'existant que depuis 1945.
- Proposer une liste des éléments de patrimoine repérés.
- Mettre en cohérence les communes vis-à-vis des zones Uap, pour ce faire le bourg de Lys-Saint-Georges passera également en Uap.
- Volets roulants, en Uap, ils sont interdits s'ils donnent directement sur l'espace public. Il faudrait étendre cette prescription en Ua ou au minimum imposer le maintien des volets à battants existants. M. Gerbaud rappelle également la possibilité de motoriser

les volets battants existants pour améliorer le confort notamment pour les personnes âgées.

- En Ua et Uap, menuiseries : interdire le blanc pur
- Annexes : remplacer le guide de pose des panneaux solaires par celui de la région Centre.
- L'Udap a proposé d'ajouter des propositions d'évolutions des périmètres de protection des périmètres des monuments historiques par des périmètres délimités des abords, ce qui permettra ainsi de profiter de l'enquête publique à réaliser dans le cadre de l'élaboration du PLUI. Au total, les communes concernées sont :
 - Cluis
 - Fougerolles
 - Lys-Saint-Georges
 - Montipouret
 - Mouhers
 - Neuvy-Saint-Sépulchre

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.
- 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 les chargés d'études

- Proposer les évolutions de zonage et OAP à la DDT et la chambre d'agriculture et valider.

Fait à Chartres, le 21 mars 2025, Mathieu Pichon
