

ENQUÊTE PUBLIQUE

18 mai 2026 au 18 juin 2026

ANALYSE du commissaire enquêteur suite au MÉMOIRE EN RÉPONSE

REMARQUES PREALABLES

Vu l'arrêté n° 1 du 21 avril 2026 de la communauté de communes Châtillonnais en Berry portant ouverture d'une enquête publique sur

- L'élaboration du PLUi de la communauté de communes du CHATILLONNAIS en BERRY.
- Abrogation de 2 cartes communales sur les communes de Cléré du Bois et le Tranger.
- Suppression partielle des plans d'alignement (servitude EL7) à Chatillon sur Indre.
- Création de 6 périmètres délimités aux abords de monuments historiques classés et inscrits sur Châtillon sur Indre, Clion sur Indre et Palluau sur Indre.

Vu le registre d'enquête tenus à la CDC de Châtillon sur Indre, le registre dématérialisé ouvert à l'adresse www.registre-dematerialise.fr/7296, résumant les 32 jours consécutifs pendant lesquels toutes observations pouvaient être consignées ou adressées au siège de l'enquête.

L'enquête publique citée ci-dessus ouverte le lundi 18 mai 2026 est close depuis le jeudi 18 juin 2026 à 17 heures. Le procès-verbal de synthèse prévu par l'article R. 1213-18 du code de l'environnement pour rassembler les observations et les questions a été remis . En retour, il a été produit, dans le délai de quinze jours, un mémoire en réponse sur les thèmes abordés.

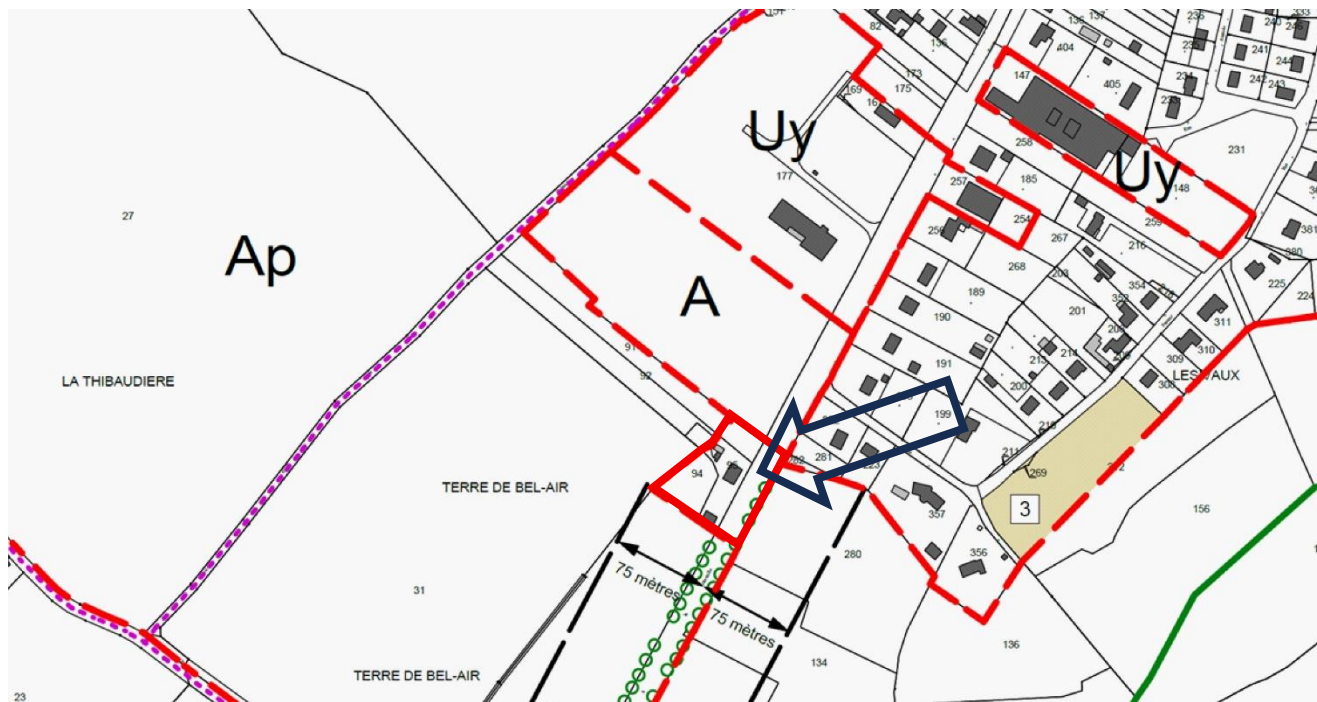
Ce mémoire fait donc l'objet d'une analyse du commissaire enquêteur.

REPONSES AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Demandes de changement du plan de zonage

Observation n°1. PHILIPPEAU Thierry. Parcelle BL0091. Châtillon-sur-Indre. Terres de Bel Air.

Demande de classement en zone constructible.



Réponse du porteur de projet :

La parcelle BL0091 est située en zone Ap du PLU communal (environ 4 300 m²). Dans le projet de PLUi, la parcelle est en partie maintenue en zone Ap (environ 3 750 m²), et en partie est classée en zone agricole A en premier rideau le long de la route du Blanc (environ 550 m²).

La zone Ap correspond à un secteur agricole à forte valeur paysagère à protéger. Dans ce secteur, la zone correspond à un bassin visuel dans l'espace rural à l'ouest de la ville, avec des vues en direction du centre-ville et de la tour César. Les covisibilités dans ce bassin visuel sont à préserver. Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP n°10) limitent donc fortement les possibilités de construction.

La zone A autorise certaines constructions. Notamment, la zone A comprend de l'habitat diffus non lié à l'activité agricole. Dans ce cas, les extensions des habitations et les annexes sont autorisées.

L'unité foncière intègre un ancien corps de ferme, sur la parcelle BL0095. Compte tenu de la présence de bâtiments anciens et réhabilitables, et de la possibilité de valoriser un unité foncière desservie par les réseaux, **nous proposons de classer en zone urbaine Uc la partie actuellement en zone agricole dans le projet, le long de la D975 : BL0094, et BL0091 et 0095 en partie : cf tracé sur l'extrait de plan ci-dessus.** Dans ce contexte, il ne s'agit pas de consommation d'espace.

Le reste de la parcelle BL0091, sur 200 mètres et tout en longueur, ne peut pas être classé en zone urbaine pour conserver un aspect regroupé du bâti en entrée d'agglomération, sans mitage.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dans la réponse, il apparaît que celle-ci a été étudiée en essayant de répondre au maximum aux attentes de Mr PHILLIPEAU. la parcelle BL 0091

Je prends acte de la réponse qui va dans le sens du PLUi. Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP n°10) limitent donc fortement les possibilités de construction sur cette parcelle.

L'unité foncière intègre un ancien corps de ferme, sur la parcelle BL0095. Compte tenu de la présence de bâtiments anciens et réhabilitables, et de la possibilité de valoriser un unité foncière desservie par les réseaux, **nous proposons de classer en zone urbaine Uc la partie actuellement en zone agricole dans le projet, le long de la D975 : BL0094, et BL0091 et 0095 en partie : cf tracé sur l'extrait de plan ci-dessus.** Dans ce contexte, il ne s'agit pas de consommation d'espace.

Observation n°20. Anonyme. Taux de vacance et dispositions favorisant la réhabilitation de logements vacants avant de recourir à l'ouverture de nouvelles zones constructibles. Observation générale, pour toutes communes.

Réponse du porteur de projet :

Le taux de vacance du parc de logements inscrit dans le rapport de présentation est de 13,7 % en 2021. Le rapport de présentation précise : « Ils représentent un important réservoir de création de résidences principales ».

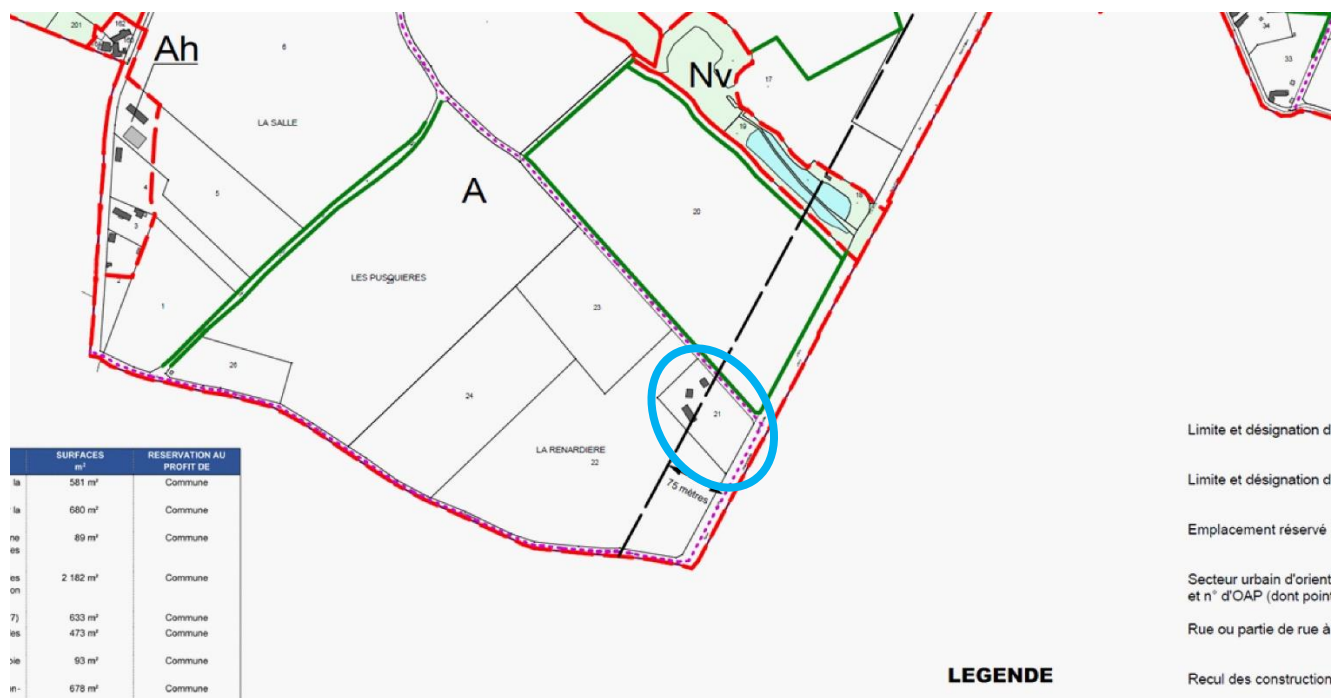
En traduction, le PADD précise au point 1.1 concernant la production des logements : « Pour atteindre ces objectifs, nous devons utiliser les moyens suivants : (...) - Recycler l'existant, en particulier reprendre les logements vacants et combler les dents creuses »

Ainsi une part de reprise de logements vacants est rentrée en ligne de compte dans le calcul de la consommation d'espace. Le PADD précise au point 1.8 : « Il est tenu compte pour notre territoire d'une baisse de 65 logements vacants, d'un potentiel de division foncière d'environ 2 ha et de comblements des dents creuses sur environ 20 ha. ». La partie justificative du rapport de présentation indique que « (...) la baisse de la vacance de 65 logements est prise en compte pour le calcul du nombre de 350 logements qui concerne uniquement le neuf ». Cela a donc limité la consommation de l'espace, à hauteur de 65 nouveaux logements qui auraient été à créer si nous n'avions pas tenu compte d'une baisse de la vacance.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte de la réponse.

Observation n°27. BLOT Patricia. Parcelle YH0021. Commune non précisée (Châtillon-sur-Indre - la Renardière). Demande de classement en zone permettant la restauration du bâti ancien patrimonial



Réponse du porteur de projet :

Réponse sous réserve de la bonne identification de la parcelle concernée, en l'absence de mention de la commune. La personne réside ou possède un logement à Murs, mais le cadastre de la commune de Murs ne comprend pas de planches cadastrales YH. Il s'agit vraisemblablement de la parcelle YH0021 située à la Renardière sur la commune de Châtillon-sur-Indre. Elle correspond à l'évolution de zonage décrite.

La parcelle YH0021 est située en zone Ah du PLU communal de Châtillon-sur-Indre (partie bâtie, sur environ 3 300 m²) et en zone A du PLU communal (partie non bâtie, sur environ 4 700 m²). Dans le projet de PLUi, la parcelle est en totalité classée en zone A.

Le projet de classement en zone A dans le projet de PLUi permet les extensions des habitations existantes et les annexes, car la zone A comprend de l'habitat diffus non lié à l'activité agricole. Contrairement au PLU communal de Châtillon-sur-Indre, il n'a pas été retenu dans le PLU, le principe de classer tous les écarts avec un secteur spécifique Ah, au risque de se faire reprocher la multiplication de la création de secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL), alors que leur nombre doit être exceptionnel (article L.151-13 du code de l'urbanisme).

Il a donc été retenu un principe plus conforme à l'esprit de la réglementation qui est de permettre en zone agricole A les extensions des habitations non agricoles existantes et les annexes, ce qui permet de faire vivre tout le bâti existant (article L.151-12 du code de l'urbanisme), sans risque d'en oublier dans le territoire.

Le règlement en zone A du projet de PLUi autorise la restauration des bâtiments existants. Il encadre les possibilités d'extension et de création d'annexes, pour éviter les dérives qui seraient de remettre en cause le caractère agricole et rural des lieux.

Le règlement de la zone A du projet de PLUi est comparable à celui de la zone Ah du PLU communal : restauration, extension mesurée et annexes sous conditions. Il est plus précis dans le projet de PLUi sur les surfaces concernées :

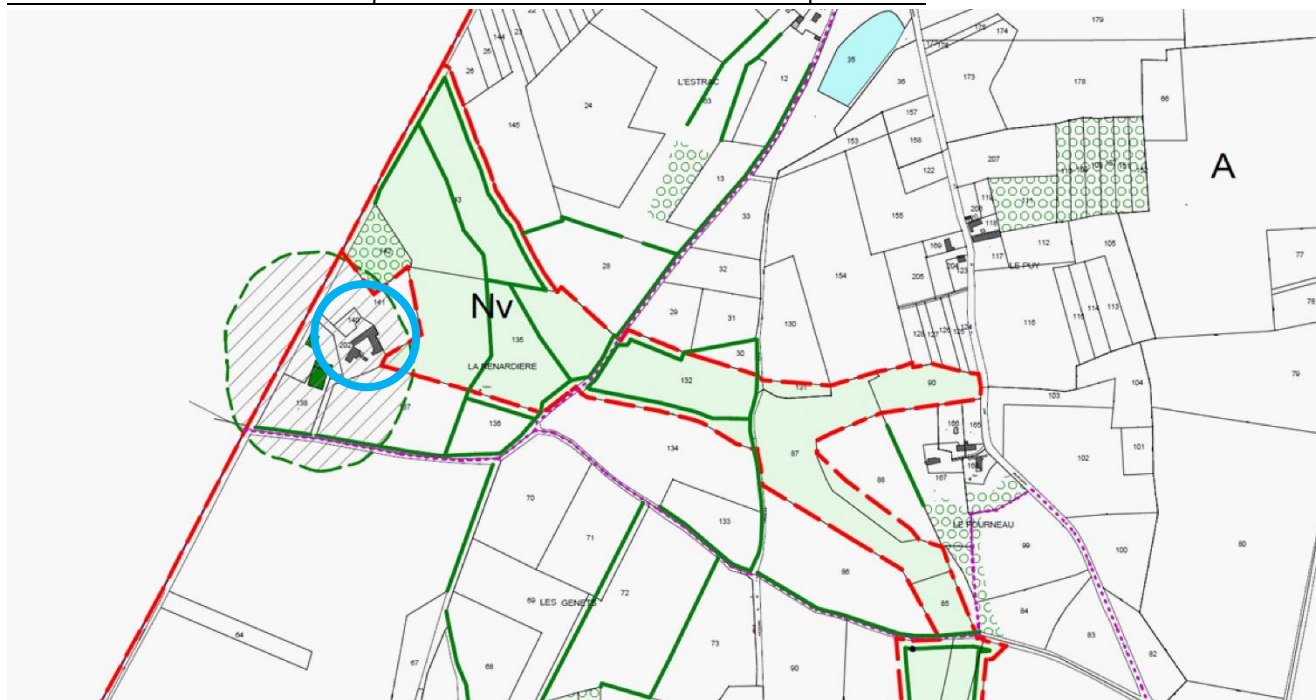
- L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 75 m², calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- La création de nouvelles annexes non accolées aux habitations existantes est autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol par unité foncière, hors piscine, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal, et ces annexes doivent être situées en totalité dans un périmètre de moins de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation.

Compte tenu de ce contexte réglementaire qui autorise le projet souhaité présenté par le demandeur, il n'est pas envisagé de modifier les contours de la zone agricole. Néanmoins, nous proposons d'indiquer la possibilité de changements de destination pour les bâtiments non agricoles, afin de permettre leur transformation et valorisation.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Cette réponse devrait aller dans le sens de la demande de Mme BLOT avec la possibilité de changements de destination pour les bâtiments non agricoles, afin de permettre leur transformation et valorisation

Observation n°28. BLOT Patricia. Parcelle AB0202. Murs. La Renardière
Demande de classement en zone permettant la restauration du bâti ancien patrimonial



Réponse du porteur de projet :

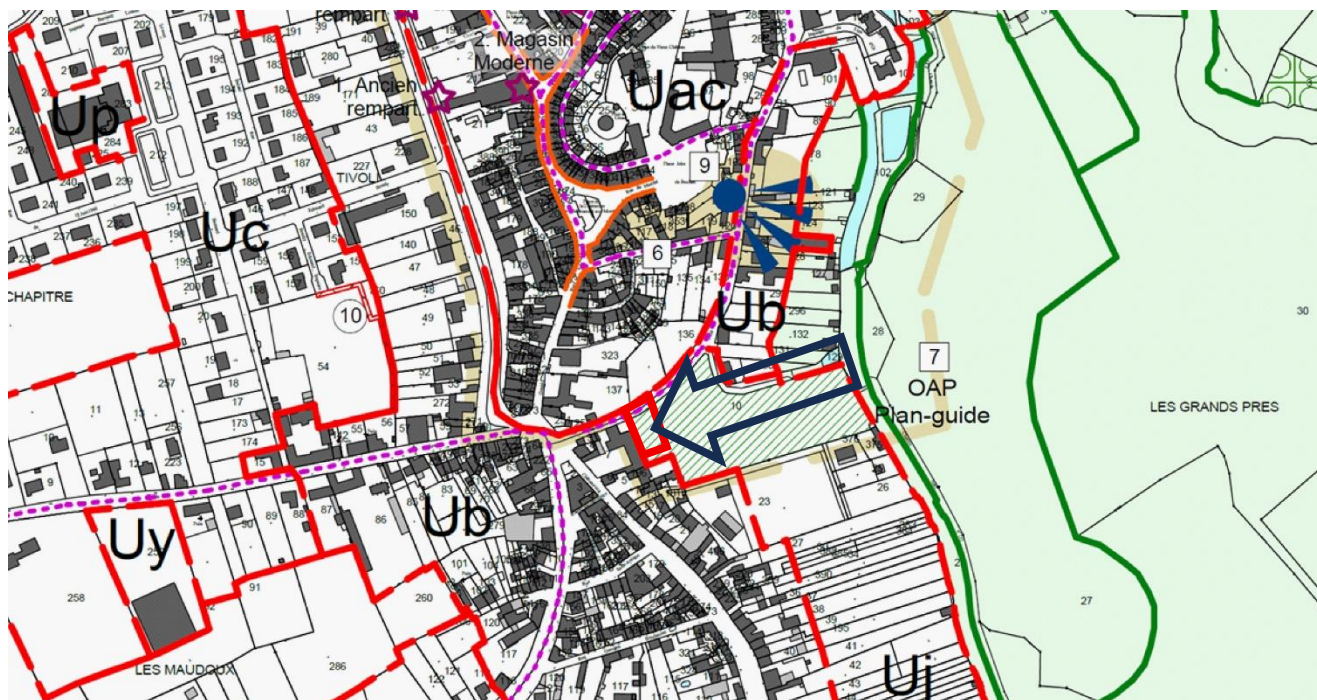
Même réponse que pour l'observation n°27 ci-dessus : en zone agricole A, le PLUi autorise les réhabilitations et extensions des habitations existantes et la création d'annexes. Des conditions sont définies, dont des conditions de surfaces, mais elles ne contraignent pas les projets dont l'objet est la restauration de bâtiments traditionnels.

Compte tenu de ce contexte réglementaire qui autorise le projet souhaité présenté par le demandeur, il n'est pas envisagé de modifier les contours de la zone agricole. Néanmoins, nous proposons d'indiquer la possibilité de changements de destination pour les bâtiments non agricoles, afin de permettre leur transformation et valorisation.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Cette réponse devrait aller dans le sens de la demande de Mme BLOT avec la possibilité de changements de destination pour les bâtiments non agricoles, afin de permettre leur transformation et valorisation.

Observation n°34. BROCCQ Gwenaël. Parcelle AL0420. Châtillon-sur-Indre. Route de Blois.
Demande de classement en zone urbaine Ub, à dominante résidentielle



Réponse du porteur de projet :

La parcelle AL0420 est située en zone Uj du projet de PLUi, correspondant à un secteur de jardin en zone urbaine. Dans ce secteur du bourg, le classement vise notamment à préserver les abords du canal et à limiter la consommation foncière en extension de la ville.

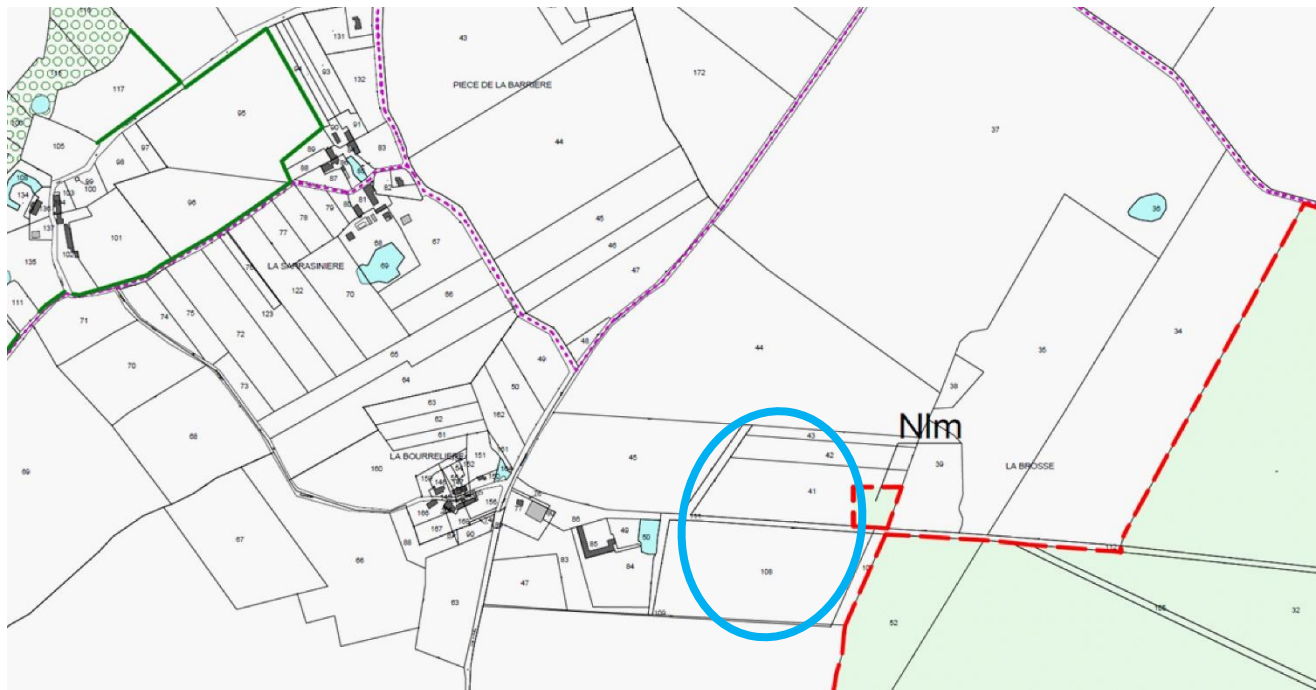
La demande du propriétaire est de prendre en compte une division foncière faite à son profit sur une partie de l'ancien jardin public attenant, lors de l'acquisition de la propriété bâtie. Cette division a conduit à créer une parcelle AL0420, précédemment AL0010 avec l'ensemble du jardin public.

Cette demande est justifiée par l'accord sur les surfaces entre les parties concernées lors de l'acquisition du bien. La surface est limitée, d'environ 820 m², et elle se distingue physiquement du reste du parc. **Nous proposons de classer la parcelle AL0420 en zone Ub et la partie identifiée en espace vert urbain sera supprimée sur cette parcelle, conformément à sa destination actuelle : terrasse et talus privés, devant la façade côté jardin public : cf tracé sur l'extrait de plan ci-dessus.**

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le porteur de projet a tenu compte de la demande de Mr BROCCQ.

Observation n°40. DE BILLY Isabelle. Parcelles AW0041, 0042, 0043, 0108, 0111. Cléré-du-Bois. La Bourrelière
Demande de signalement de la base ULM dans le PLUi



Réponse du porteur de projet :

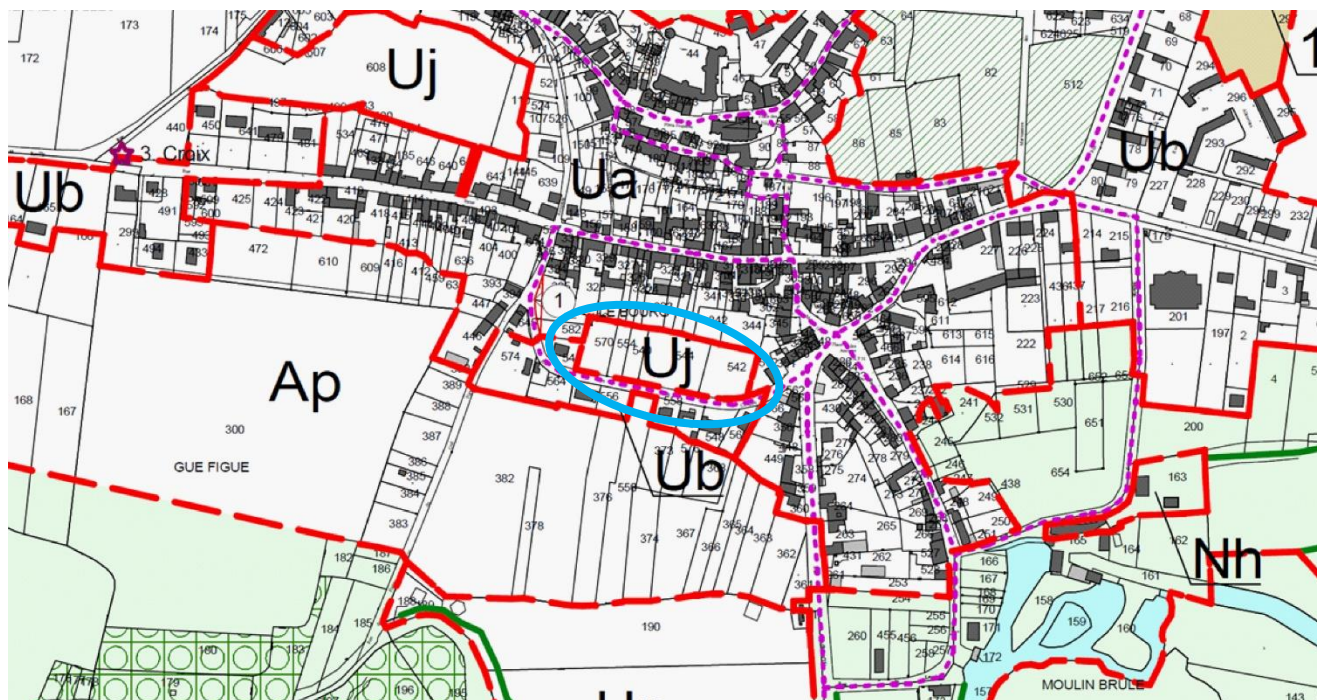
La piste ULM est située en zone agricole A. Elle bénéficie d'une autorisation administrative. Elle n'est pas cadastrée. Elle s'étend sur une bande recoupant le milieu de plusieurs parcelles en champ ouvert. C'est une piste à caractère rural, compatible avec un maintien en zone agricole. A la demande de la propriétaire faite dans le cadre de la concertation sur le projet de PLUi, un petit secteur Nlm a été précédemment créé dans le projet de PLUi, de façon à permettre des bâtiments pour le garage des ULM.

Nous proposons de préciser dans le règlement écrit, article A.1.2, point 1.2.4 concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics (p.46) : la piste d'aéronefs ultra légers motorisés (ULM) est autorisée à Cléré-du-Bois, sous réserve de conserver son caractère naturel et son intégration au paysage rural.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte de la réponse qui me convient.

Observation n°43. PINAULT Claude. Parcelle BD0544. Palluau-sur-Indre. Rue des Petits Champs.
Demande de classement en zone permettant la construction d'habitations



Réponse du porteur de projet :

La parcelle BD0544 est située en zone Nj du PLU communal (environ 2 040 m²). Dans le projet de PLUi, la parcelle est classée en zone Uj dans lequel sont autorisés les extensions et les annexes non accolées aux habitations existantes, ainsi que les équipements nécessaires au jardinage et à un jardin de type pédagogique, conservatoire.

Le propriétaire demande un classement en zone permettant la construction d'habitations ou une disposition autorisant une urbanisation encadrée. Comme le rappelle le propriétaire, un jugement a rejeté une précédente demande de classement en zone urbaine. Il s'agit d'un jugement du tribunal administratif de Limoges du 6 mars 2014, confirmé par la cour administrative d'appel de Bordeaux par un jugement du 22 février 2016. Le jugement de la CAA précise notamment :

- « Compte tenu du parti d'aménagement retenu par les auteurs du plan local d'urbanisme, qui ont voulu instituer des zones Nj pour séparer les zones agricoles et les espaces urbanisés du bourg, le classement de la parcelle de Mme C... en zone Nj n'est pas entaché d'erreur manifeste d'appréciation, alors même que la parcelle serait desservie par une voie communale et par les réseaux ».

Cette demande a aussi déjà été abordée à l'occasion de réunions de travail lors de l'élaboration du PLUi, dont une réunion avec les membres du conseil municipal précédent. Il avait été convenu de conserver le projet de classement de ce secteur en zone Uj.

Cependant, les terrains sont dans l'enveloppe urbaine, desservis par les réseaux et l'opportunité de constructions est avérée. Compte tenu de ce contexte, **nous proposons de classer les terrains en zone Ub (0,56 ha), sous conditions, et sur la base d'un parti d'aménagement que l'on fait évoluer pour combler un espace libre dans l'enveloppe urbaine et non plus pour conserver un espace de jardins. Les conditions :**

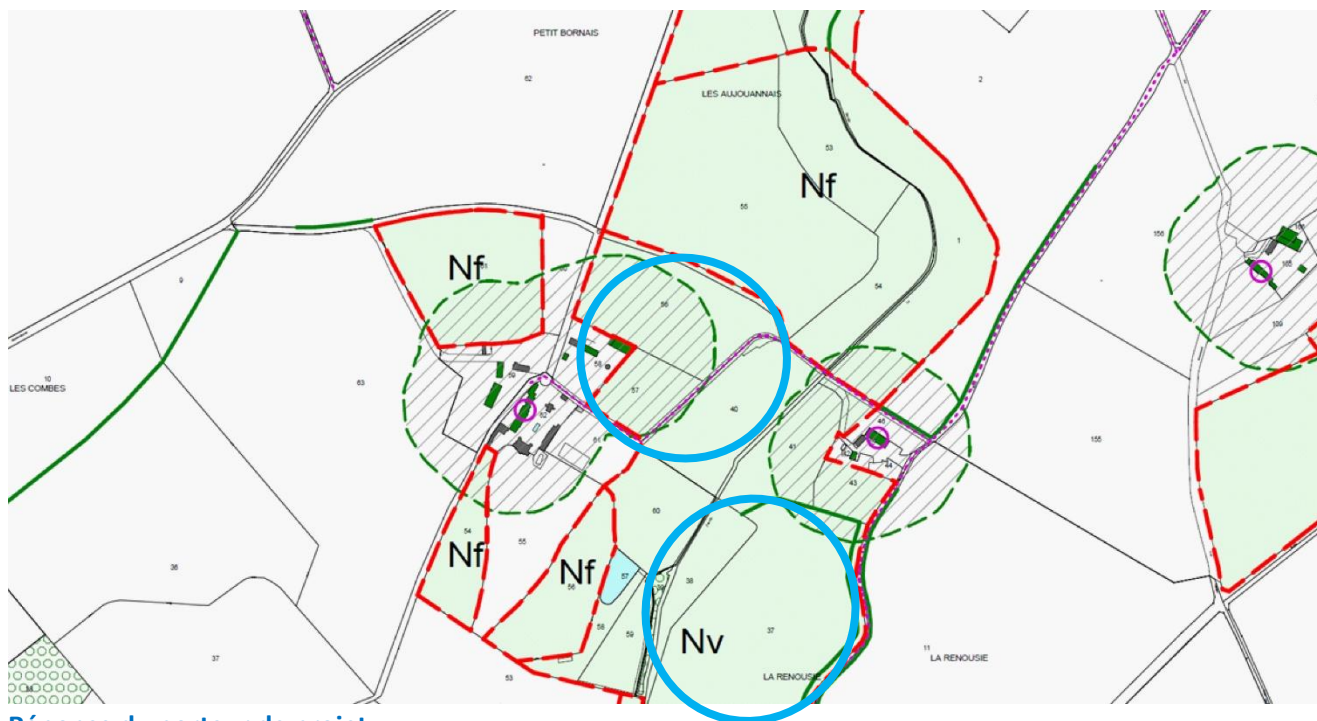
- En intégrant l'ensemble du secteur Uj en zone urbaine Ub ;
- En imposant un recul important du bâti futur par rapport à la limite haute du talus, une hauteur des constructions limitées, un paysagement massif et qualitatif de la partie supérieure du talus et de l'ensemble des parcelles, avec des essences locales ;
- En limitant la constructibilité en surface de ce nouveau secteur pris dans son ensemble (500 m² d'emprise au sol soit, pour environ 5 600 m², une emprise d'environ 9 %), représentant un potentiel d'environ 3 habitations avec annexes, pour assurer une nette prédominance des surfaces libres sur les surfaces bâties ;
- En limitant les accès sur la rue des Petits Champs aux accès existants, dans l'intérêt de la sécurité.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Cette réponse me paraît adaptée à la situation et à la demande de Mr PINAULT Claude. Des conditions sont prescrites.

Observation n°53. CARETTE Caroline. Châtillon-sur-Indre. Les Aulxjouannais

Interrogation sur le classement en zone Nv de 4 parcelles (BN0048, 0056, 0057 et BK0037) et demande de classement en zone agricole A / Demande de précision sur le linéaire de haies préservées en zone agricole / Demande de suppression d'un tronçon de chemin sur le Plan Départemental d'Itinéraire de Promenade et de Randonnée (PDIPPR)



Réponse du porteur de projet :

- La zone Nv correspond à une naturelle recouvrant des vallées affluentes de la rivière Indre ou à d'autres bassins versants. Un classement au titre du PLUi réglemente la constructibilité et non les types ou modes de cultures qui relèvent eux, de la politique agricole. Les parcelles pourront être exploitées pour l'agriculture, sans que le PLUi interfère, sauf en cas de construction.

Les parcelles BN0048, 0056, 0057 et BK0037 sont en secteur Nv et déclarées à la PAC. Un classement en zone agricole A tel qu'il est demandé par la propriétaire est envisageable car il n'interromprait pas la continuité de la vallée du Poinsonnet, il réduirait simplement son épaisseur, sans risque pour l'environnement les parcelles étant déjà agricoles. Compte tenu de ce contexte, **nous proposons de classer les parcelles concernées par la demande en zone agricole A :**

- **Totalité des parcelles BN0056 et 0057 ;**
- **Parcelles BN0048 (au nord par rapport à l'extrait de carte ci-dessus) et BK0037 en laissant une épaisseur de 6 mètres en zone Nv le long du cours d'eau dans la vallée du Poinsonnet.**

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je note les changements positifs qui accèdent à la demande de Mme CARETTE.

Réponse du porteur de projet :

- Des haies et alignements d'arbres ont déjà été supprimés suite à une demande faite par la propriétaire dans le cadre de la concertation sur le projet de PLUi (permanence de Châtillon-sur-Indre du 25 avril 2025) : BN0065 (haie qui n'existe plus sur une partie le long d'un chemin privé), BL0109 (alignement d'arbres le long de la voie communale n°4, et non haie), YL0023 (alignement d'arbres le long de la voie, et non haie).

Le règlement du PLUi précise pour les bois et haies préservées au titre du paysage (article L.151-23 code de l'urbanisme), que des coupes ponctuelles des bois et des haies préservées seront autorisées, pour permettre de nouveaux accès aux véhicules, ou pour des motifs sanitaires, paysagers ou de risques, si elles ne remettent pas en cause l'objectif général de préservation de l'élément paysagé concerné. Cela répond au questionnement de la propriétaire. La préservation est souple et adaptée à l'objectif de préservation.

Une déclaration préalable doit être déposée pour solliciter l'autorisation de coupe, sauf pour certaines coupes telles que l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ; application d'un plan simple de gestion agréé ; coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral... (articles L.421-23 et L.421-23-2 du code de l'urbanisme). **Cela répond aux interrogations de la propriétaire et confirme la souplesse de la préservation.**

Il n'est pas envisagé de modifier le plan de zonage.

- La question du PDIPR a déjà été abordée par la propriétaire dans le cadre de la concertation sur le projet de PLUi (permanence de Châtillon-sur-Indre du 25 avril 2025), car un chemin en antenne du PDIPR traverse la propriété et se termine devant la cour du château. La propriétaire maintient sa demande de suppression.

La carte du PDIPR de 2025 étant susceptible d'évoluer, elle sera retirée du plan de zonage et annexée au PLUi. Cette disposition permettra aux élus de poursuivre leur réflexion sur la suppression du tracé figurant ci-dessous, conformément à la demande de Madame Carette. Cette suppression devra, conformément à la réglementation en vigueur, faire l'objet d'une délibération du conseil municipal.

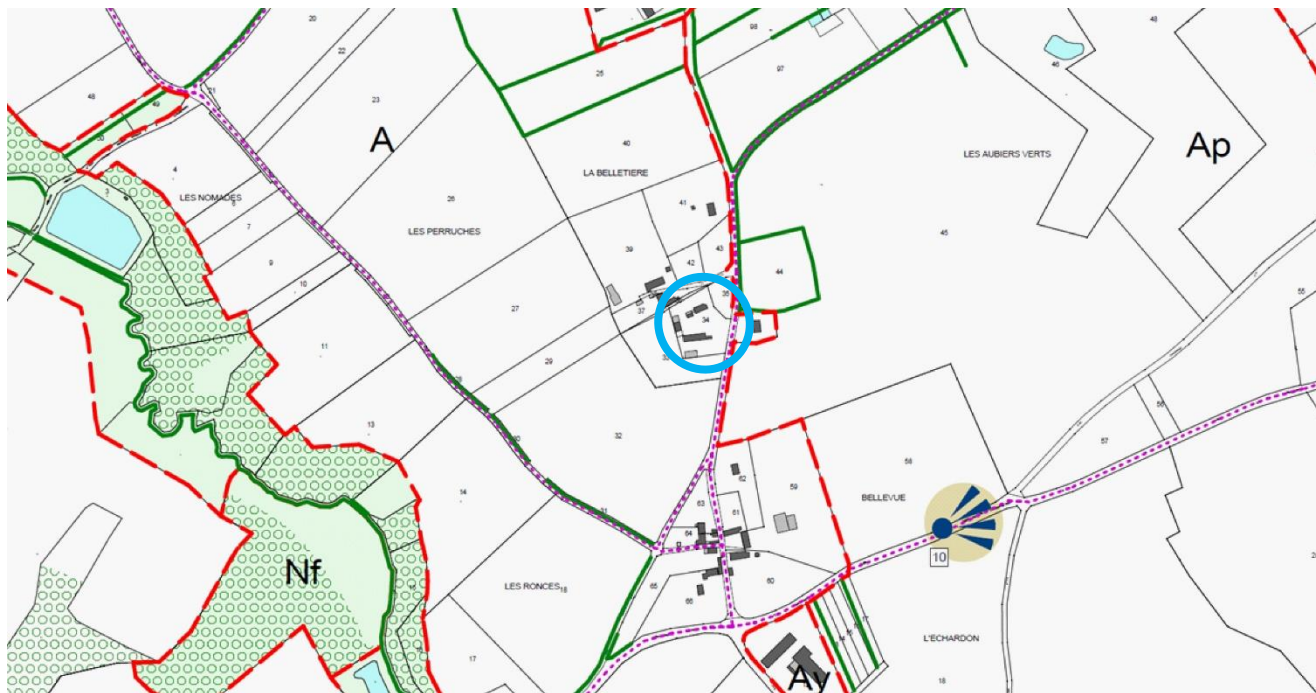


ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La réponse complète et précise concernant les haies et alignement d'arbres devrait aussi correspondre aux attentes de Mme CARETTE.

Concernant le chemin qui conduit à un lieu privé, la carte du PDIPR de 2025 étant susceptible d'évoluer, elle sera retirée du plan de zonage et annexée au PLUi. Cette suppression devra, conformément à la réglementation en vigueur, faire l'objet d'une délibération du conseil municipal.

Observation n°54. GENTILHOMME Didier. Parcelles YK0034, 0035. Châtillon-sur-Indre. La Belletière.
Demande d'autorisation de changements de destination des bâtiments d'un ancien corps de ferme en zone agricole



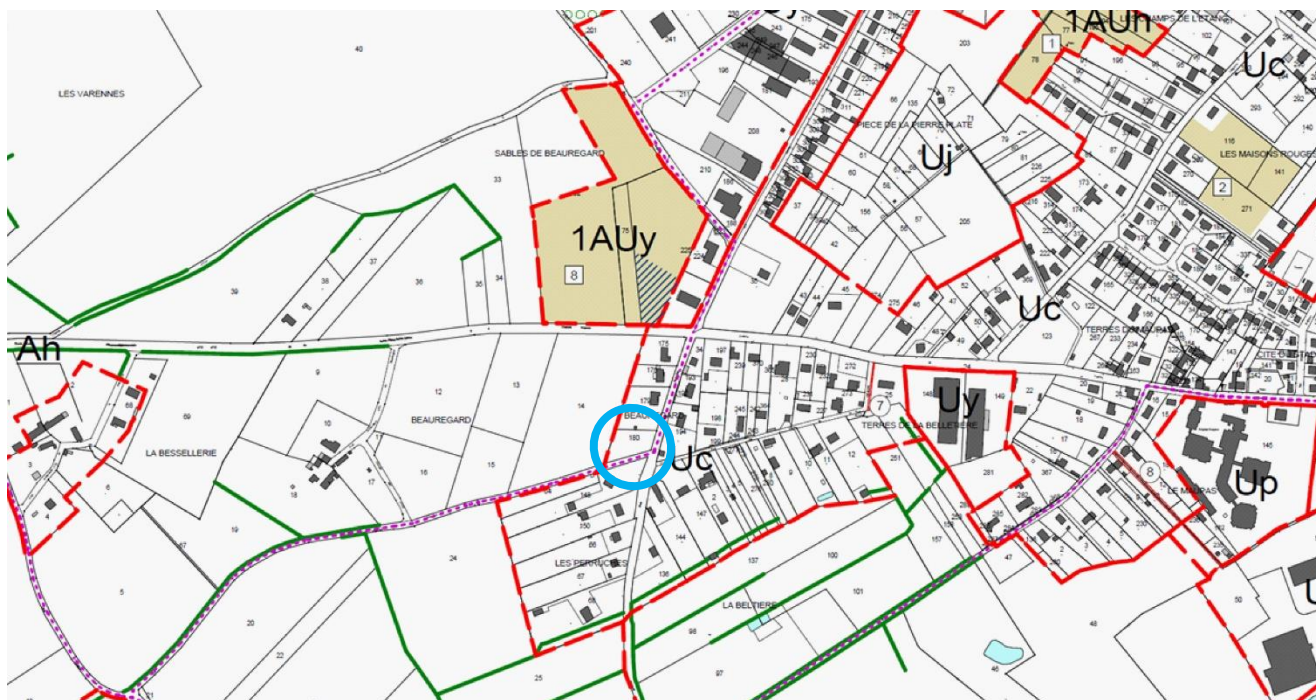
Réponse du porteur de projet :

Les bâtiments de l'ancien corps de ferme sont traditionnels et d'un bon intérêt architectural. Ils ne sont plus occupés par une activité agricole depuis longtemps et ils ne sont plus adaptés aux besoins actuels. **Il est proposé d'identifier des changements de destination possibles, pour favoriser leur reprise.**

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La réponse reste évasive mais il semblerait que la demande de Mr GENTILHOMME pourrait aboutir après étude des changements de destination possible.

Observation n°55. GENTILHOMME Claudette. Parcelle BM0180. Châtillon-sur-Indre. Rue des Perruches.
Demande de maintien de la parcelle en zone constructible

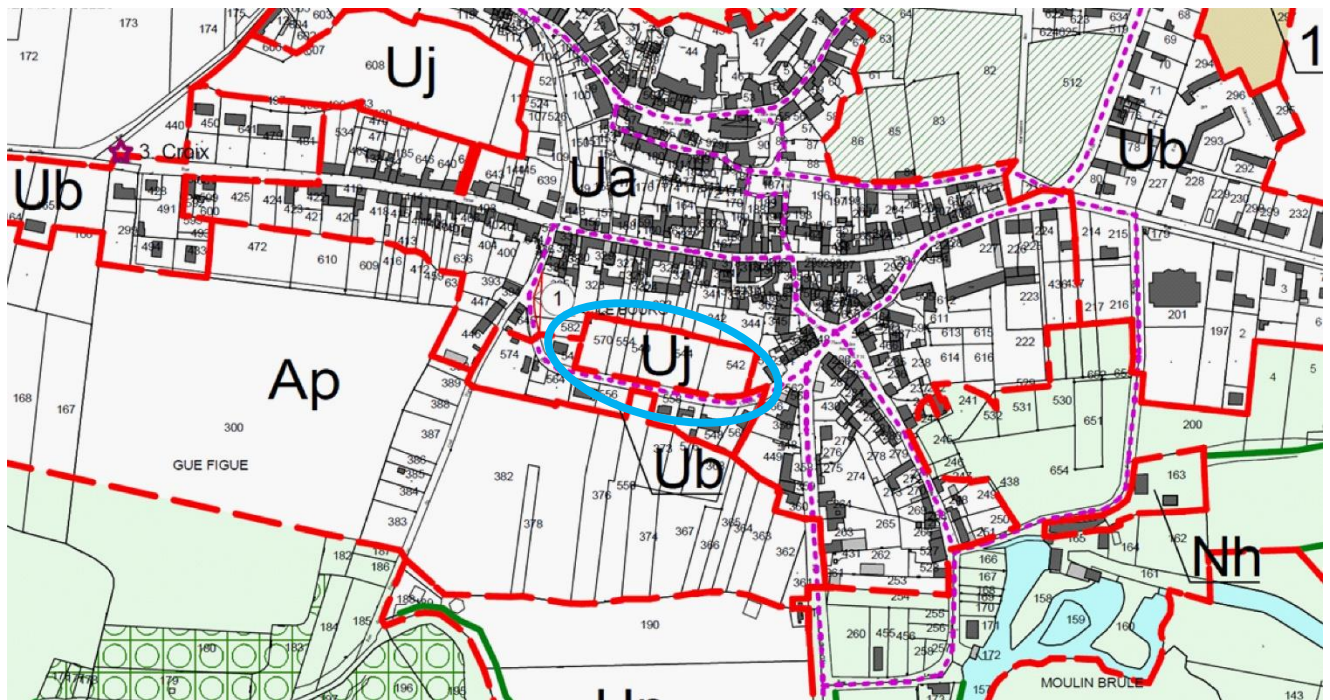


Nous confirmons que la parcelle BM0180 située rue des Perruches est conservée en zone constructible, car elle est dans l'enveloppe urbaine de la ville, entourée de parcelles construites. Son urbanisation ne supprimera pas d'accès au terrain agricole situé en second rideau par rapport à la rue des Perruches. Elle est classée dans la zone Uc qui correspond à des quartiers ou petits ensembles urbains résidentiels, majoritairement construits depuis le 20^{ème} siècle.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte de la réponse.

Observation n°56. MASSA Jany Claude. Parcelle BO0542. Palluau-sur-Indre. Rue des Petits Champs.
Demande d'examen du classement de la parcelle, en vue d'un classement en zone constructible



Réponse du porteur de projet :

Réponse sous réserve de la bonne identification de la parcelle concernée, en l'absence de planche BO dans le cadastre communal. Il s'agit vraisemblablement de la parcelle BD0542 située rue des Petits Champs sur la commune de Palluau-sur-Indre.

C'est le même cas de figure que celui de monsieur PINAULT Claude (observation 43, page 5 du présent document).

Nous proposons de classer les terrains en zone Ub (0,56 ha), sous conditions, et sur la base d'un parti d'aménagement que l'on fait évoluer pour combler un espace libre dans l'enveloppe urbaine et non plus pour conserver un espace de jardins. Les conditions :

- En intégrant l'ensemble du secteur Uj en zone urbaine Ub ;
- En imposant un recul important du bâti futur par rapport à la limite haute du talus, une hauteur des constructions limitées, un paysagement massif et qualitatif de la partie supérieure du talus et de l'ensemble des parcelles, avec des essences locales ;
- En limitant la constructibilité en surface de ce nouveau secteur pris dans son ensemble (500 m² d'emprise au sol soit, pour environ 5 600 m², une emprise d'environ 9 %), représentant un potentiel d'environ 3 habitations avec annexes, pour assurer une nette prédominance des surfaces libres sur les surfaces bâties ;
- En limitant les accès sur la rue des Petits Champs aux accès existants, dans l'intérêt de la sécurité.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Cette réponse me paraît adaptée à la situation et à la demande de Mme MASSA. Des conditions sont prescrites.

Observation n°7/1 du registre. NAUDET Mathieu. Parcelles ZL0230 à 0237. Clion-sur-Indre. La Brande des Gratsins.

Demande de classement en zone constructible agricole.



Réponse du porteur de projet :

Les parcelles sont situées en zone agricole A du PLUi. Le règlement de cette zone autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ce qui recouvre les équipements mentionnés par le demandeur qui est agriculteur : construction d'une fosse à lisiers.

Conformément aux articles R.151-22 et 23 du code de l'urbanisme, la possibilité de réaliser des équipements nécessaires à l'activité agricole est l'objet même de la création de zones agricoles dans les plans locaux d'urbanisme.

Compte tenu de ce contexte réglementaire qui autorise le projet souhaité présenté par le demandeur, il n'est pas nécessaire de modifier le PLUi.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Cette réponse n'appelle aucun commentaire, le projet envisagé pourrait être autorisé.

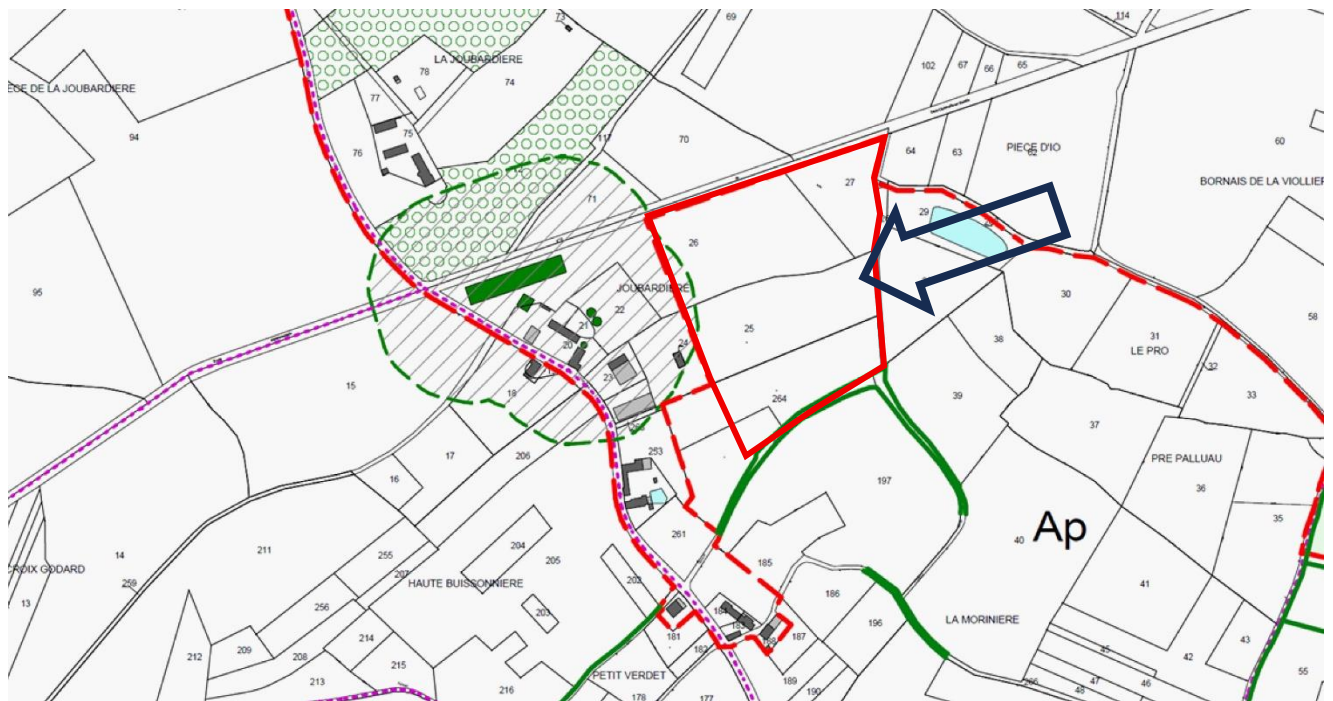
Observation n°7/2 du registre. NAUDET Mathieu. Parcelles AL0025, 0261 et 0264. Parcelles AL0001 à 0005. Parcelle AE0110. Palluau-sur-Indre.

Demande de classement en zone constructible agricole pour la réalisation de fosses à lisier semi-enterrées. La Joubardière et près de la Touche.

Demande de suppression d'un espace boisé à préserver pour la réalisation d'une fosse à lisier semi-enterrée. Près de Mornay.

Réponse du porteur de projet :

Les parcelles concernées par les demandes en zone constructible agricole sont situées dans le projet de PLUi en zone agricole A (AL0261) et en zone Ap (AL0025 et 0264. AL0001 à 0005).



La Joubardière

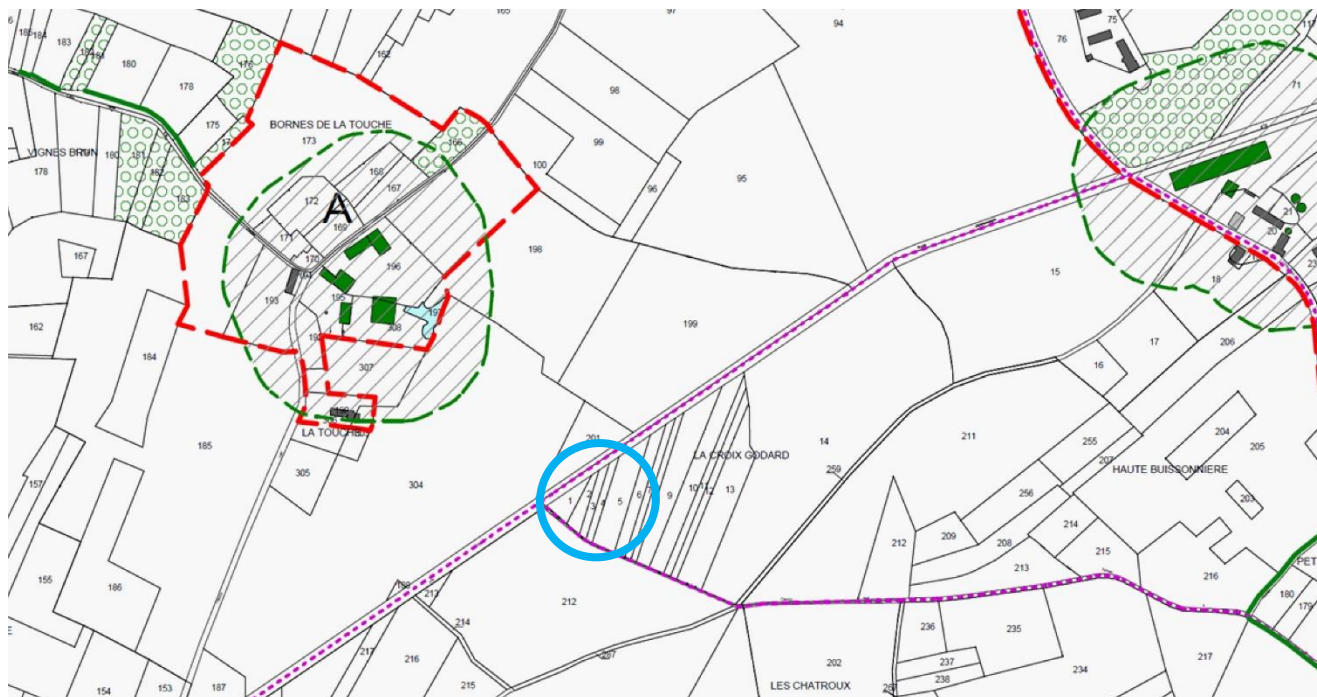
Le zone A autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ce qui recouvre les équipements mentionnés par le demandeur qui est agriculteur. Il n'est pas nécessaire de modifier le PLUi pour la parcelle déjà en zone A.

Par contre, la zone Ap comprend des espaces ouverts et agricoles permettent des vues d'ensemble sur des éléments importants du patrimoine bâti local, dont des monuments historiques, et sur le paysage remarquable du territoire, dont la vallée de l'Indre. Ces espaces sont à préserver. Le règlement limite fortement les possibilités de construction, conformément à cet objectif de préservation. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ne sont pas autorisées.

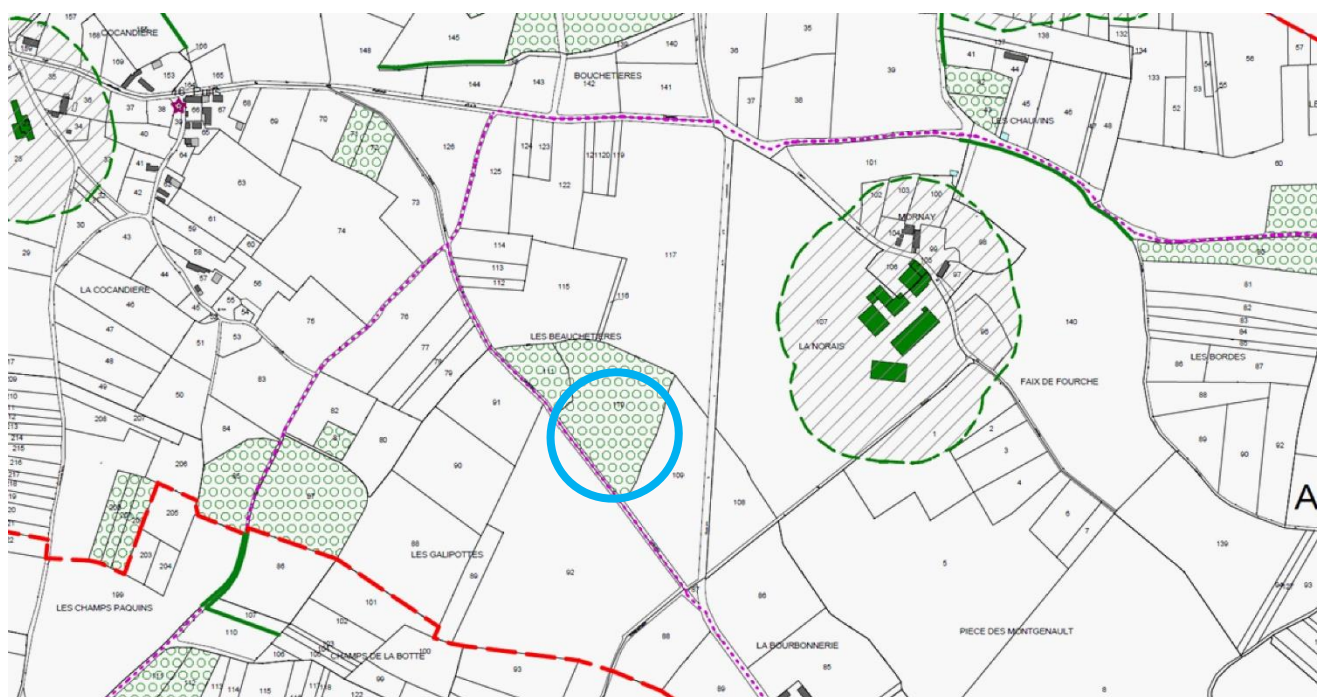
A la Joubardière, les parcelles AL0025, 0026 et 0027 peuvent être intégrées en zone A, car elles jouxtent cette zone dans le projet de PLUi et elles sont proches d'une exploitation agricole. Près du bâti de la Joubardière, elles impactent moins les grandes vues sur le paysage. Mais compte tenu de la présence d'une habitation sur la parcelle AL0253, nous proposons que le classement en zone A ne soit retenu que pour une partie de la parcelle 0264 : cf tracé sur l'extrait de plan ci-dessus.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je prends acte de cette décision qui me semble un bon compromis.



Près de la Touche



Près de la Norais

Les parcelles AL0001 à 0005 (près de la Touche) sont situées dans le paysage ouvert, près de la route départementale 15, au cœur du secteur Ap. La parcelle AE0110 occupée par l'espace boisé à préserver est située en zone A, près de la Norais. Pour le demandeur, ces deux demandes sont des alternatives.

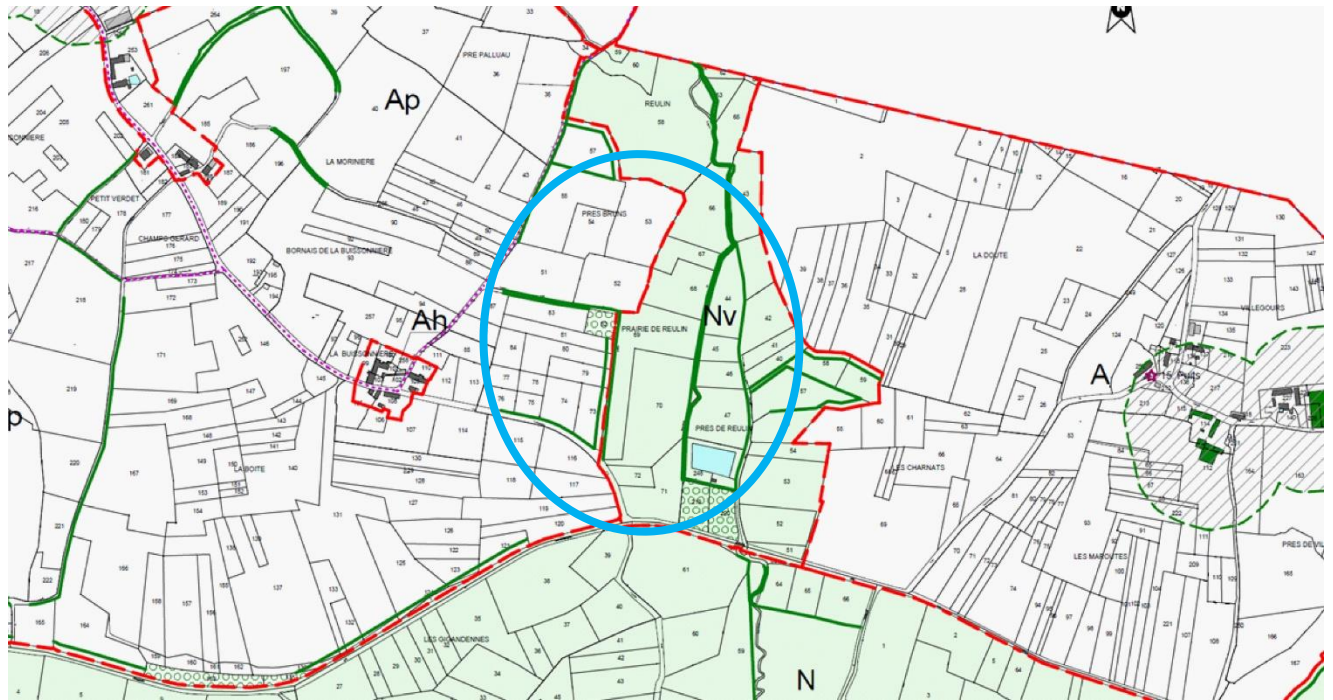
Nous proposons de classer les parcelles AL0001 à 0005 près de la route départementale 15 en zone agricole : secteur près de la Touche. Nous proposons de conserver le plan de zonage actuel près de la Norais, pour préserver le bois.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte , je suis en accord concernant la réponse où il est mentionné de conserver le plan de zonage actuel près de la Norais, pour préserver le bois.

Observation n°7/3 du registre. NAUDET Mathieu. Parcelles planches cadastrales AL (22 parcelles : 0051 à 0055, 0057, 0066 à 0072, 0079 à 0087) et AM (4 parcelles : 0044 à 0047). Palluau-sur-Indre. Entre Villegours et la Buissonnière.

Demande de classement en zone constructible agricole pour la réalisation d'un poulailler.



Réponse du porteur de projet :

Les parcelles mentionnées par le propriétaire sont recouvertes par les zones Ap et Nv dont les vocations respectives sont :

- Ap : elle comprend des espaces ouverts et agricoles permettent des vues d'ensemble sur des éléments importants du patrimoine bâti local, dont des monuments historiques, et sur le paysage remarquable du territoire, dont la vallée de l'Indre. Ces espaces sont à préserver ;
- Nv : elle correspond à des vallons où les ruisseaux sont des affluents de l'Indre. Les caractéristiques d'occupation sont proches de la zone N mais la zone Nv n'est pas couverte par des sites Natura 2000 ni par le PPRI de la vallée de l'Indre.

Le règlement de ces zones limite fortement les possibilités de construction, conformément à cet objectif de préservation. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ne sont pas autorisées.

Le projet pose plusieurs questions et nécessiterait une présentation précise de la part du demandeur, notamment au regard de :

- Son ampleur : environ 15 ha de parcelles sont mentionnés par le demandeur. Quelle sera le nombre de volailles dans ce contexte ?
- Son impact potentiel pour l'environnement : situation dans la vallée du Roulin qui conduit à la vallée de l'Indre via le ruisseau de la Cité, site Natura 2000 de la vallée de l'Indre à moins d'1 km, proximité du réservoir biologique de la vallée de l'Indre défini par le PLUi au sud de la route départementale 15E qui longe le site du projet ;
- Son impact en termes de risques et nuisances pour les habitations des hameaux de Villegours et la Buissonnière. Est-ce que ce sera une installation classée pour la protection de l'environnement ?

Nous ne pouvons pas en l'absence de précisions, modifier le PLUi. Le projet nécessite en outre d'échanger avec de nombreuses parties prenantes (services de l'Etat, gestionnaire du site Nature 2000, mairie, habitants...) avant de prendre une décision. Il est nécessaire que la commune prenne contact avec le porteur de projet pour convenir d'un échange.

Le cas échéant, un futur ajustement du PLUi pourrait éventuellement permettre d'intégrer ce projet, dans le cadre d'une procédure ultérieure, après concertation avec toutes les parties prenantes.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Cette réponse est satisfaisante et un ajustement du PLUi pourrait intervenir ultérieurement après avoir bien étudié tous les aspects du dossier. Les services de l'Etat, gestionnaire du site Natura 2000, mairie, habitants...) avant de prendre une décision. Il est nécessaire de présenter un dossier.

Observation n°8 du registre. Maire de Palluau-sur-Indre. Palluau-sur-Indre.
Délibérations de l'ancien conseil municipal contestant le projet de PLUi

Réponse du porteur de projet :

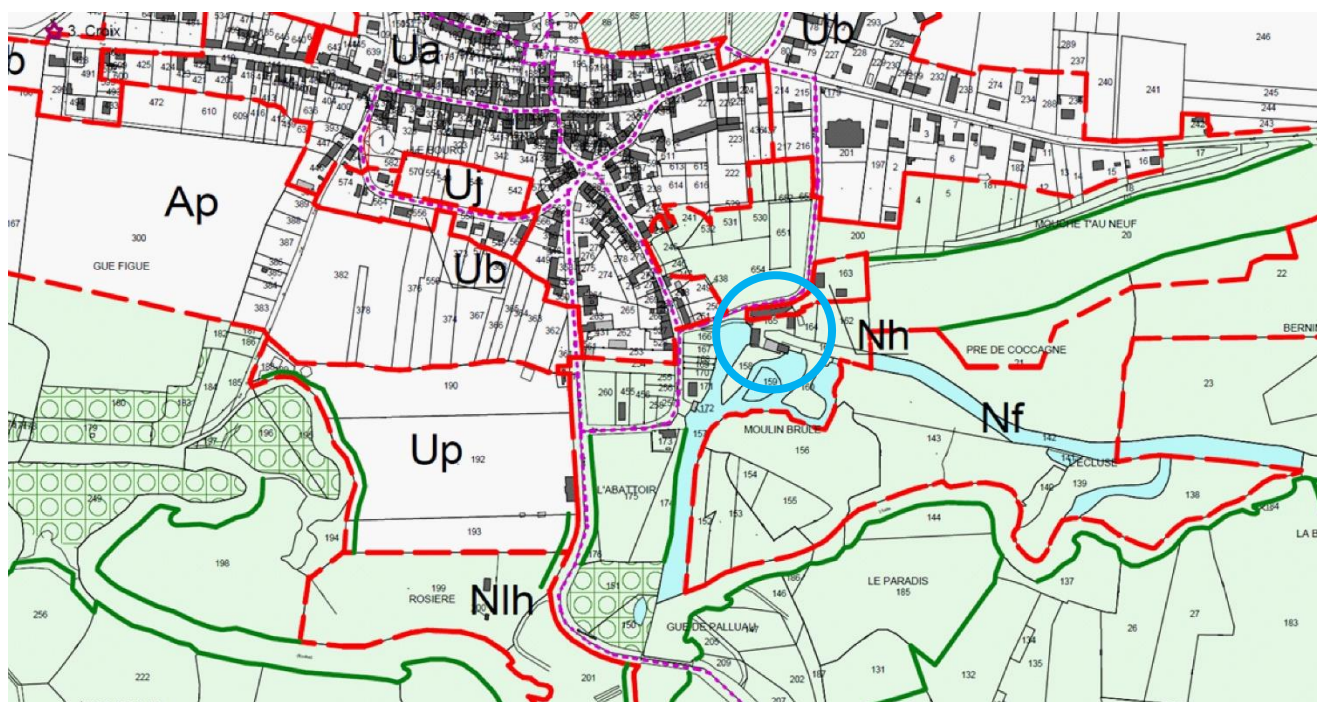
Les deux délibérations communales contestant le projet de PLUi datent du 3 mars 2025 et du 9 septembre 2024. Elles ont donc été prises durant la phase des études, avant l'arrêt officiel du projet par le conseil communautaire qui date du 9 juillet 2025.

La prise de ces deux délibérations contestant le projet de PLUi, a entraîné la tenue de deux réunions de travail avec les membres du conseil municipal de Palluau-sur-Indre. Elles se sont tenues en présence de Nicolas DELMAS, communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry, et de Thierry GUILLET, bureau d'études, le 30 septembre 2024 et le 25 mars 2025. Ces rencontres ont permis de rapprocher les points de vue et des ajustements de zonage ont été réalisés sur le projet pour répondre à certaines contestations, tels que la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ah pour permettre une construction supplémentaire au nord du village de Motte, la limitation de l'urbanisation au bas de la rue du Moulin, l'extension de la zone 1AUh au nord-est du bourg. **Ainsi, le projet de PLUi a été arrêté au conseil communautaire à l'unanimité, le 9 juillet 2025.**

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte de la réponse et n'apporte aucun commentaire.

Observation n°8 du registre. Maire de Palluau-sur-Indre. Parcelles AP0163 et 065. Palluau-sur-Indre. Moulin Brûlé.
Demande de classement en zone permettant les travaux sur le moulin et la production d'hydroélectricité



Réponse du porteur de projet :

La difficulté de ce secteur est d'être situé en partie dans la zone inondable de la vallée de l'Indre, définie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) arrêté par le Préfet de l'Indre le 14 janvier 2008 :

- Une partie de la parcelle AP0165 est classée en zone naturelle N et correspond au terrain situé en zone à préserver de toute urbanisation (A3, aléa le plus fort après A4) du PPRI. La partie du moulin est située dans ce secteur où peu de choses sont autorisées par le PPRI. Logiquement, le PLUi limite aussi les possibilités de construction mais permet néanmoins des extensions et des annexes sous conditions pour les habitations. Il autorise aussi au titre des équipements d'intérêt collectif et services publics, certains locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, en particulier les bâtiments et installations nécessaires à l'énergie renouvelable hydraulique, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la prévention du risque d'inondation. Ainsi, l'activité de production hydroélectrique présente est autorisée à partir du moment où elle est assimilable à de la production publique, parce qu'elle concourt à la production d'énergie et qu'elle alimente le réseau public ;
- Une partie de la parcelle AP0165 et la parcelle AP0163 sont classés en secteur Nh. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à dominante d'habitat. La construction est encadrée (limitation de l'emprise au sol, des hauteurs...) mais permet au bâti existant de vivre et de nouveaux bâtiments sont aussi permis. Nous sommes dans ce cas hors zone inondable du PPRI.

Ainsi, le projet tient compte du PPRI tout en permettant au bâti existant de vivre et à l'activité de production hydroélectrique de se poursuivre. Il n'est pas envisagé de modifier le plan de zonage.

Néanmoins, pour éviter le risque d'interprétation, **nous proposons d'ajouter une phrase au point 1.2.3. du règlement écrit de la zone N indiquant ce qui est autorisé (page 69, seconde phrase en gras, ci-dessous, en reprenant en partie la terminologie de l'annexe à l'arrêté du 10 novembre 2016 concernant la sous-destination des « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ») :**

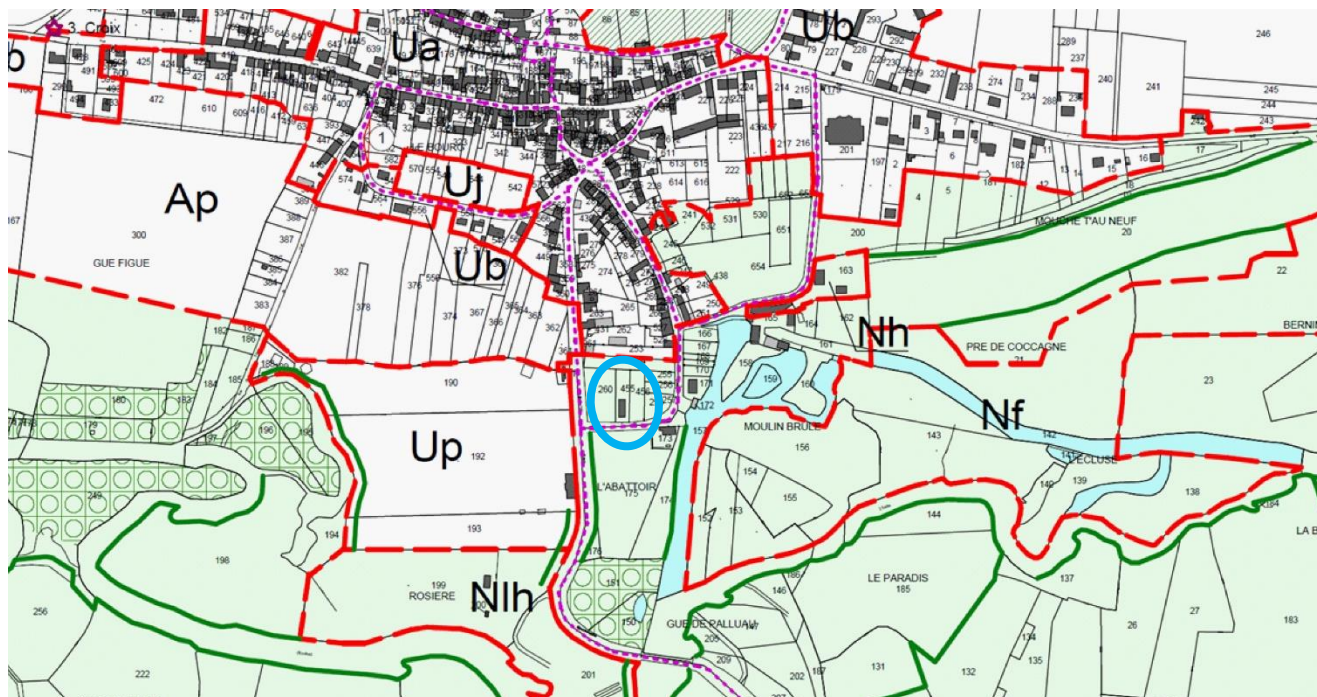
- Les bâtiments et installations nécessaires à l'énergie renouvelable hydraulique, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la prévention du risque d'inondation. **Cette sous-destination comprend les bâtiments et installations de statut privé concourant à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, ou permettant une autoconsommation.**

Le droit d'usage de l'eau évoqué par le demandeur n'est pas géré par un document d'urbanisme.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Cette réponse devrait répondre à la question de Mme le Maire de PALLUAU SUR INDRE.

Observation n°8 du registre. Maire de Palluau-sur-Indre. Parcelle BD0455. Palluau-sur-Indre. Rue du Lavoir.
Demande de classement en zone permettant le maintien d'une activité



Réponse du porteur de projet :

La parcelle est située dans la zone inondable de la vallée de l'Indre, définie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) arrêté par le Préfet de l'Indre le 14 janvier 2008 :

- La parcelle BD0455 est classée en zone naturelle N et correspond au terrain situé en zone à préserver de toute urbanisation (A1) du PPRI.

Une activité professionnelle qui existe n'est pas menacée d'arrêt par le zonage du PLUi. Compte tenu de la limite du PPRI, il n'est pas envisagé de modifier le plan de zonage. Mais **nous proposons de compléter le règlement écrit de la zone N pour préciser que sont autorisés au titre des « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :**

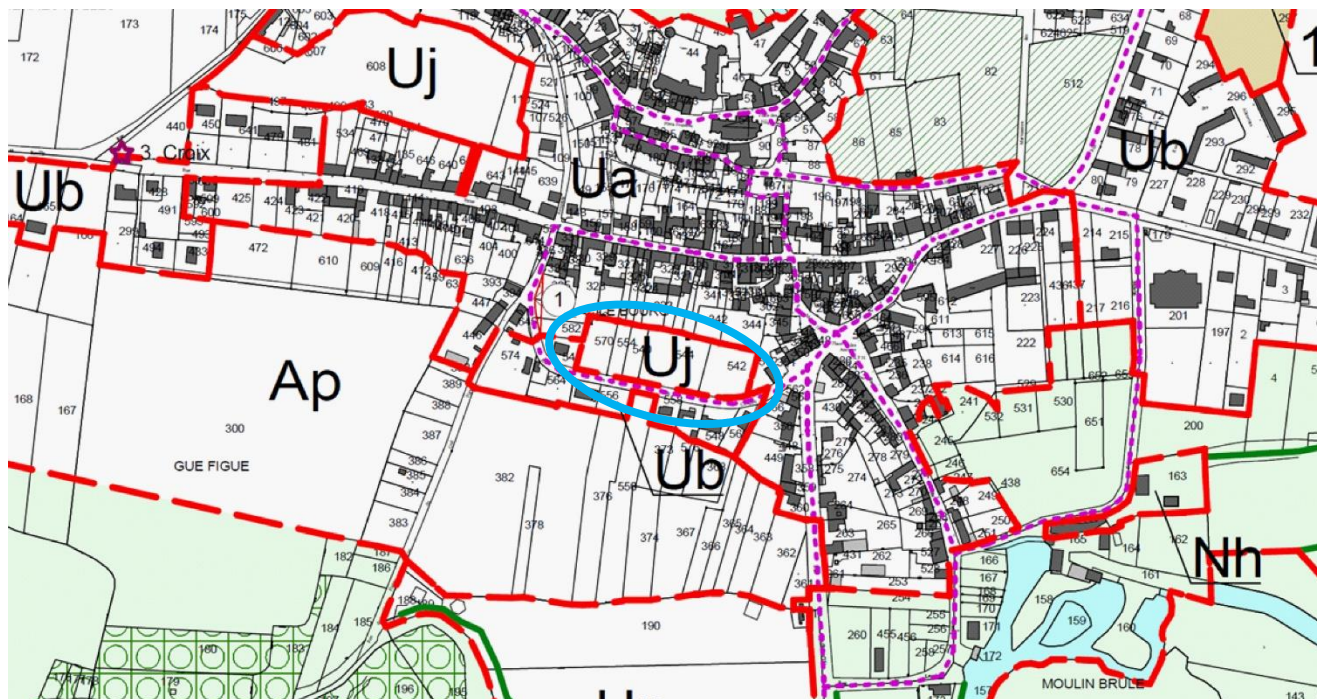
- **Le maintien et l'extension d'une construction artisanale du secteur de la construction et de l'industrie, rue du Lavoir à Palluau-sur-Indre. L'extension sera autorisée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante, sous réserve de limiter la vulnérabilité, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal.**

Nous proposons donc de retenir la possibilité d'extension dans le PLUi, le PPRI le prévoyant sous conditions en secteur A1 et à pourcentage égal d'extension de l'emprise au sol.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Cette réponse me semble satisfaisante et devrait satisfaire les demandeurs.

Observation n°8 du registre. Maire de Palluau-sur-Indre. Parcelles BD0540, 0542, 0544, 0554, 0570. Palluau-sur-Indre. Rue des Petits Champs.
Demande de classement en zone constructible



Réponse du porteur de projet :

C'est le même cas de figure que ceux de monsieur PINAULT Claude et de madame MASSA Jany Claude, dont les parcelles sont mentionnées dans la liste de la Maire de Palluau-sur-Indre. L'analyse urbaine est donc identique. Nous rappelons qu'un jugement a rejeté une précédente demande de classement en zone urbaine (voir page 3 du présent document).

C'est le même cas de figure que celui de monsieur PINAULT Claude (observation 43, page 5 du présent document).

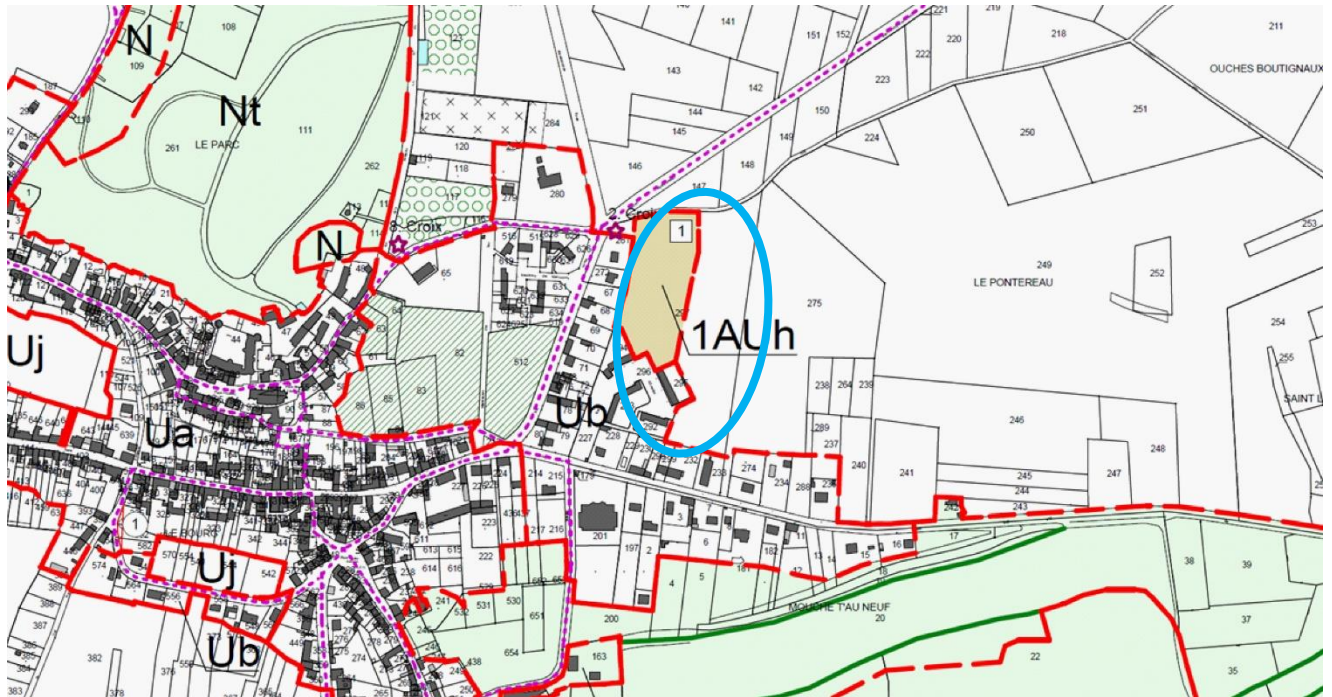
Nous proposons de classer les terrains en zone Ub (0,56 ha), sous conditions, et sur la base d'un parti d'aménagement que l'on fait évoluer pour combler un espace libre dans l'enveloppe urbaine et non plus pour conserver un espace de jardins. Les conditions :

- En intégrant l'ensemble du secteur Uj en zone urbaine Ub ;
- En imposant un recul important du bâti futur par rapport à la limite haute du talus, une hauteur des constructions limitées, un paysagement massif et qualitatif de la partie supérieure du talus et de l'ensemble des parcelles, avec des essences locales ;
- En limitant la constructibilité en surface de ce nouveau secteur pris dans son ensemble (500 m² d'emprise au sol soit, pour environ 5 600 m², une emprise d'environ 9 %), représentant un potentiel d'environ 3 habitations avec annexes, pour assurer une nette prédominance des surfaces libres sur les surfaces bâties ;
- En limitant les accès sur la rue des Petits Champs aux accès existants, dans l'intérêt de la sécurité.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La question a été bien étudiée, la réponse est précise et pleine de bons sens. Des conditions sont exigées.

Observation n°8 du registre. Maire de Palluau-sur-Indre. Parcelle AK0297. Palluau-sur-Indre. Le Pontereau.
Demande du classement en zone urbaine Ua ou Ub de la totalité de la parcelle



Réponse du porteur de projet :

La parcelle AK0297 est située pour partie en zone AU, pour partie en zone AUy, et sur une très petite surface en zone Ub du PLU communal. Cette parcelle est classée dans le projet de PLUi pour partie en zone 1AUh et pour partie en zone Ap.

Dans le projet, la consommation d'espace par le PLUi sur la base des potentiels en dents creuses et extensions est actuellement de 35,21 ha, ce qui excède déjà un peu le reste à consommer sur l'enveloppe SCOT qui est de 33,74 ha.

Le SCOT du Pays de Valençay-en-Berry prévoit que la consommation d'espace doit être de 28 ha pour l'habitat sur la communauté de communes entre 2016 et 2036. Le reste à consommer pour l'habitat est de 21,5 ha de 2024 à 2036 sachant que le SCOT prévoit 55 % des logements à Châtillon-sur-Indre, 20 % à Clion-sur-Indre et 25 % pour l'ensemble des huit autres communes (ce qui représente à densité équivalente environ 5,4 ha) dont Palluau-sur-Indre.

La commune de Palluau-sur-Indre dispose de 2,34 ha de potentiel en zone urbaine et 0,97 ha en zone à urbaniser soit 3,31 ha au total, ce qui représente plus de la moitié de ce qui est attribué par le SCOT aux huit autres communes. Les évolutions apportées par l'enquête publique conduisent aussi à classer 0,56 ha supplémentaires rue des Petits Champs et 0,37 ha à la Motte. La demande de la commune concernant la zone 1AUh conduirait à classer en zone urbaine 1,5 ha supplémentaires. L'équilibre de consommation foncière trouvé entre les communes ne peut pas être remis en cause dans ses proportions. Ces principes qui découlent des objectifs obligatoires de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, sont contenus dans le PADD qui constitue le projet politique du PLUi : orientation 1 / Objectif général / point 1.8.

Lors d'une rencontre sur le PLUi le 17 juillet 2024 avec la précédente équipe municipale, il avait été indiqué : « A l'est du centre-bourg, une zone AU a été prévue par le PLU en vigueur. Elle ne peut pas être conservée compte tenu des surfaces en potentiel de construction dans le bourg ».

Compte tenu de ce contexte, il n'est pas envisagé de modifier le plan de zonage. Lorsque l'urbanisation de la partie classée dans le projet en 1AUh sera avancée, il sera réétudié la question de l'extension de la zone d'urbanisation future 1AUh.

Précisions au regard de la demande de classement en zone U : les grands terrains ouverts à l'urbanisation et nécessitant une viabilisation et un programme d'ensemble, sont classés en zone à urbaniser (AU) et non en zone urbaine (U).

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il en ressort que de nombreuses demandes de changement de zonage ont déjà abouties et les évolutions apportées par l'enquête publique conduisent aussi à classer 0,56 ha supplémentaires rue des Petits Champs et 0,37 ha à la Motte. Il apparaît opportun de se conformer à la réponse du porteur de projet et lorsque l'urbanisation de la partie classée dans le projet en 1AUh sera avancée, la question de l'extension de la zone d'urbanisation future 1AUh pourra éventuellement être reconsidérée.

Observation n°8 du registre. Maire de Palluau-sur-Indre. Palluau-sur-Indre.

Diverses observations

Réponse du porteur de projet :

Certaines haies ont été identifiées à préserver et n'existent plus :

- Nous ne pouvons qu'observer, en réponse, que le travail est fait à une date donnée et que les évolutions postérieures ne pourront pas être intégrées après l'approbation du PLUi. Si des haies ont été supprimées, elles doivent être localisées pour actualisation avant approbation. **Il n'est pas envisagé de modifier le plan de zonage.**

Revoir les terrains constructibles qui ont été mis en zone A sur Mont et la Motte :

- Nous renvoyons aux calculs de consommation de l'espace présentés ci-dessus dans la partie concernant la demande de classement en zone urbaine de la parcelle communale AK0297. Les surfaces disponibles à la construction sur la commune sont importantes. **Il n'est pas envisagé de modifier le plan de zonage à Mont. Pour la Motte, cf ci-dessous.**

Retirer les lavoirs des éléments du patrimoine à préserver :

- **Nous supprimerons les lavoirs préservés au titre du paysage sur la commune de Palluau-sur-Indre.**

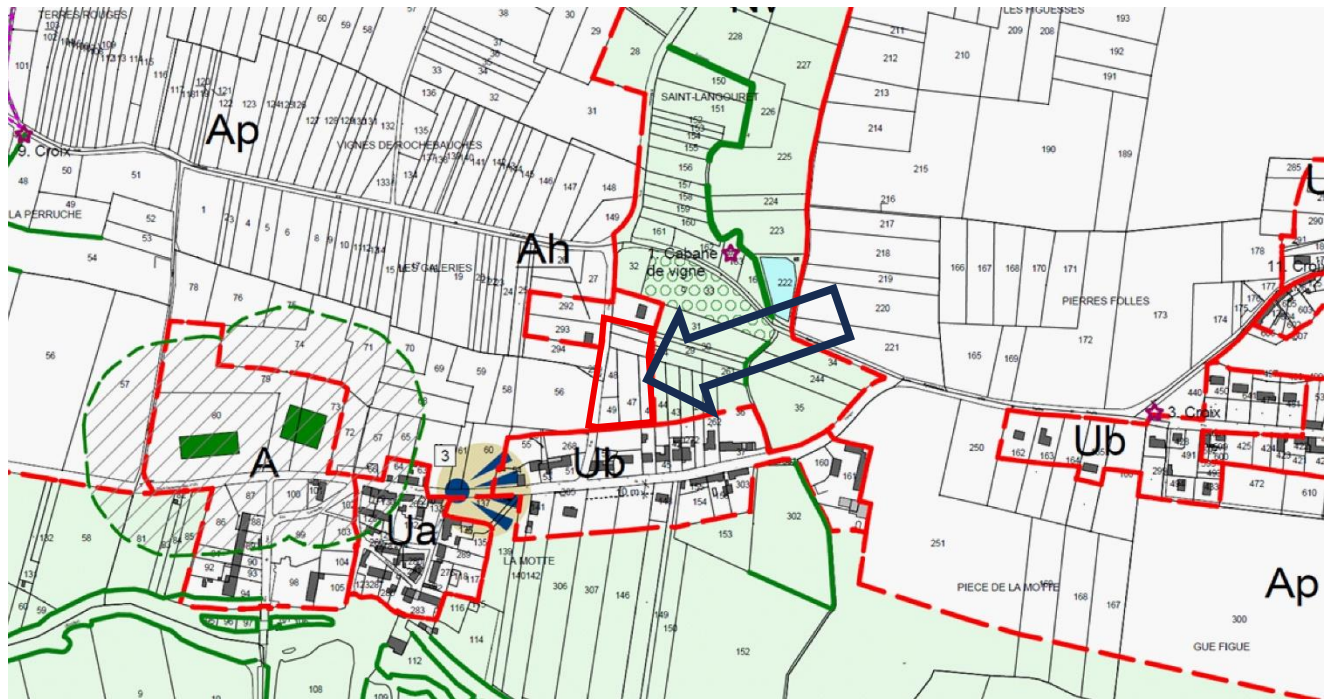
ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Concernant les haies si, effectivement des haies ont été supprimées, elles doivent être localisées pour actualisation avant approbation. Je prends acte qu'actuellement il n'est pas envisagé de modifier le plan de zonage.

Concernant les terrains constructibles qui ont été placés en zone A sur Mont et la Motte , il apparaît que le porteur de projet a semble-t-il fait un effort , les surfaces disponibles à la construction sont importantes. Il n'est donc pas prévu de modifier le plan de zonage.

il est envisagé de supprimer les lavoirs préservés au titre du paysage sur la commune de Palluau-sur-Indre.

Observation n°9 du registre. LANDUREAU Agnès. Parcelle BC0047. Palluau-sur-Indre. La Motte.
Demande de classement en secteur Ah et non Ap



Réponse du porteur de projet :

La parcelle BC0047 située à La Motte est classée en zone Ub du PLU communal. Elle est en partie en zone Ub et en partie en zone Ap dans le projet de PLUi.

Compte tenu de la présence de bâtiments dont certains sont récents, et de la possibilité de valoriser du foncier desservi par les réseaux, **nous proposons de classer en zone urbaine la parcelle BC0047. Pour la cohérence d'ensemble, nous proposons aussi de classer en zone urbaine les parcelles attenantes qui sont de petite taille et dont certaines longent la route : cf tracé sur l'extrait de plan ci-dessus.**

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je note un changement positif concernant la parcelle BC 0047 ainsi que pour les parcelles attenantes.

Observation n°10 du registre. Maire de Murs. Murs.

Demande d'identification de bâtiments agricoles avec changement de destination possible

Réponse du porteur de projet :

Une longue liste de bâtiments agricoles avec changement de destination possible est donnée, qui s'ajoute aux 27 bâtiments déjà identifiés par le projet de PLUi sur la commune.

Depuis la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement du 25 novembre 2025, l'article L. 152-6-9 du code l'urbanisme permet de déroger aux règles du PLU(i) sur les changements de destination. Ces changements de destination peuvent désormais être autorisés même si le bâtiment n'a pas été préalablement identifié par le PLU(i) :

- « En tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment à destination d'exploitation agricole et forestière en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ».

Le maire peut donc apprécier la demande au cas par cas, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Recueillir l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, la communauté de communes dans notre cas, durant l'instruction de la demande d'autorisation ;
- Démontré que lesdits bâtiments ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans. Pour cela, une déclaration du Maire est suffisante. Elle est jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme, pour instruction ;
- Recueillir l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en zone agricole, ou de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone naturelle. Cette condition est déjà requise sous le régime des autorisations de changement de destination par les PLU(i).

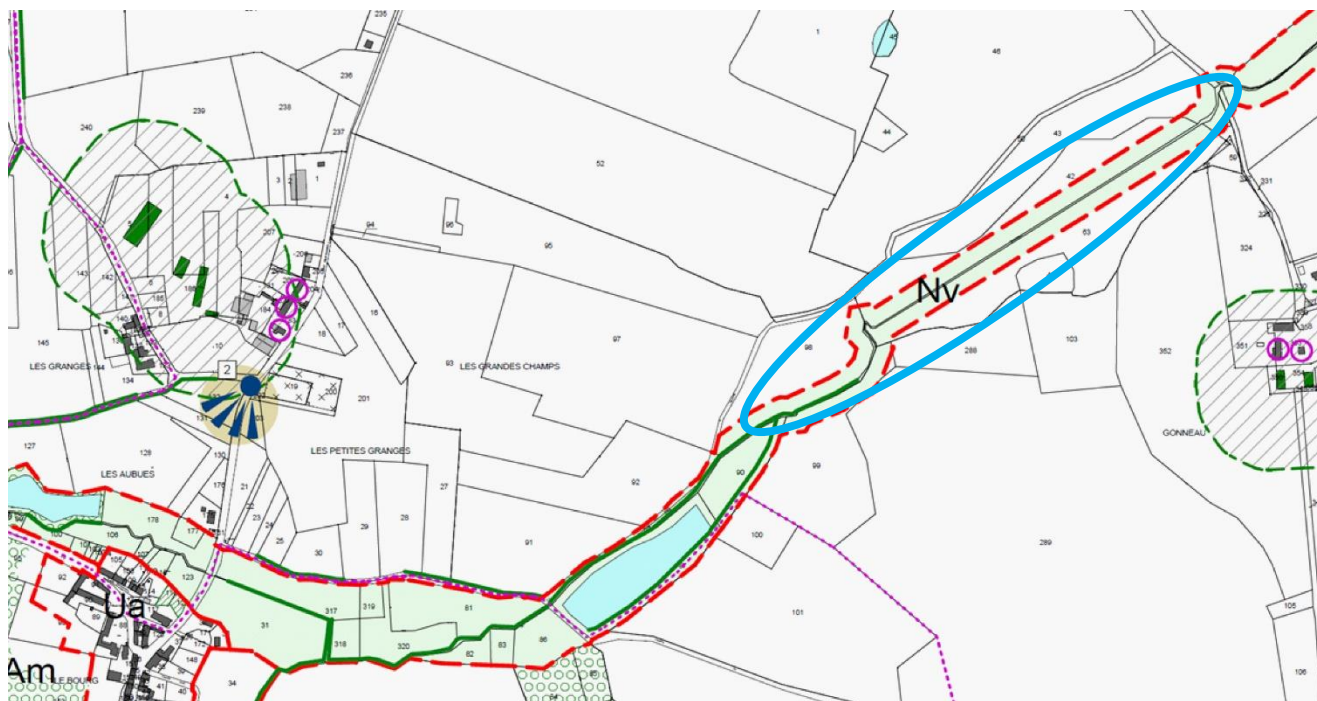
Néanmoins, pour plus de sécurité sur les possibilités de changer la destination des bâtiments, **les élus proposent d'identifier tous les changements de destination proposée à Murs sur le plan de zonage. Une localisation précise sur plan des bâtiments concernés sera adressée au bureau d'études, afin de faire précisément ce report.**

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il apparait que la demande a été prise en compte et qu'elle pourrait évoluer. Car, il ressort qu'une localisation précise sur plan des bâtiments concernés sera adressée au bureau d'études, afin de faire précisément ce report.

Observation n°10 du registre. Maire de Murs. Parcelles AI0098, 0116, 0117, 0286 et AD0037, 0038, 0042, 0060, 0063. Murs. Ruisseau de Murs.

Demande de suppression d'un secteur Nv pour étendre la zone agricole A



Réponse du porteur de projet :

Les parcelles sont classées en partie en zone A et en partie en zone Nv. Le zone Nv correspond aux vallées affluentes de la rivière Indre ou à d'autres bassins versants. Les caractéristiques d'occupation sont proches de la zone naturelle N mais la zone Nv n'est pas couverte par des sites Natura 2000 ni par le PPRI de la vallée de l'Indre.

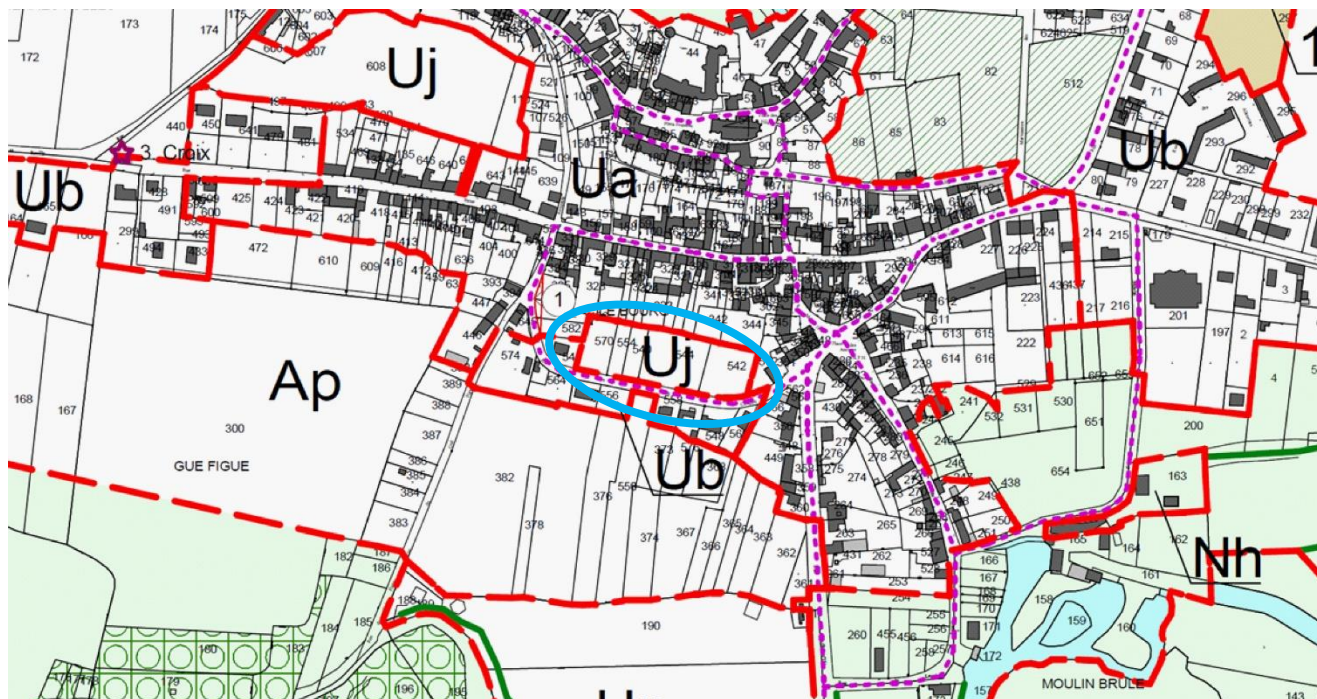
Afin de prendre en compte la demande mais de conserver la continuité de la trame aquatique, il est proposé de maintenir 6 mètres en zone Nv de chaque côté du cours d'eau.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La demande a été prise en compte avec proposition de maintien de 6 m de chaque côté du cours d'eau.

Observation n°11 du registre. MALASSENET Sébastien. Parcelle BD0540. Palluau-sur-Indre. Rue des Petits Champs.

Demande d'examen du classement de la parcelle, en vue d'un classement en zone constructible



Réponse du porteur de projet :

C'est le même cas de figure que celui de monsieur PINAULT Claude (observation 43, page 5 du présent document).

Nous proposons de classer les terrains en zone Ub (0,56 ha), sous conditions, et sur la base d'un parti d'aménagement que l'on fait évoluer pour combler un espace libre dans l'enveloppe urbaine et non plus pour conserver un espace de jardins. Les conditions :

- En intégrant l'ensemble du secteur Uj en zone urbaine Ub ;
- En imposant un recul important du bâti futur par rapport à la limite haute du talus, une hauteur des constructions limitées, un paysagement massif et qualitatif de la partie supérieure du talus et de l'ensemble des parcelles, avec des essences locales ;
- En limitant la constructibilité en surface de ce nouveau secteur pris dans son ensemble (500 m² d'emprise au sol soit, pour environ 5 600 m², une emprise d'environ 9 %), représentant un potentiel d'environ 3 habitations avec annexes, pour assurer une nette prédominance des surfaces libres sur les surfaces bâties ;
- En limitant les accès sur la rue des Petits Champs aux accès existants, dans l'intérêt de la sécurité.
-

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Il est proposé de classer les terrains en zone Ub (0,56 ha), sous conditions énumérées ci-dessus.

2. Le chemin près des rivières Indre et Ozance

Observation n°1. LEDUC Jean-Loup. APPMA Amicale des Pêcheurs Châtillon-Clion sur-Indre / Observation n°2. GODARD Marie / Observation n°3. Anonyme / Observation n°4. BAZIER Kevin / Observation n°5. BIAIS Laurence / Observation n°32 (et n°2 du registre). DAVID Jean. Amicale des pêcheurs à la ligne / Observation n°33 (et n°3 du registre) PAILLISSON Gérard.

Chemin en rive des rivières Indre et Ozance

Réponse du porteur de projet :

L'AAPPMA Amicale des Pêcheurs Châtillon-Clion sur-Indre et les différentes personnes susmentionnées émettent un avis favorable au projet des chemins de rives de Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre. Ils permettent de développer les activités sportives et le tourisme.

Le PLUi prévoit en effet plusieurs dispositions en matière de mobilités douces. Le long de l'Indre et de l'Ozance, de nombreux emplacements réservés ont été repris des PLU communaux mais aussi créés par la présente élaboration du PLUi pour faciliter les déplacements doux, notamment le long de l'Indre, et améliorer la sécurité des déplacements :

- 4 emplacements réservés à Châtillon-sur-Indre dont un nouvel emplacement réservé pour l'acquisition du canal latéral à l'Indre au nouveau de la Forge jusqu'à la limite communale avec Clion-sur-Indre de 34 057 m² ;
- 3 emplacements réservés à Clion-sur-Indre.

L'objectif est d'assurer des continuités piétonnes utiles aux pêcheurs et aux usagers du territoire, habitants, marcheurs, touristes dont les cyclistes sur la piste Cyclo Bohème passant par nos communes. Certains des emplacements font ainsi simplement des jonctions, assurant ainsi de plus vastes continuités dans la vallée de l'Indre.

Ces orientations sont conformes au projet de politique d'urbanisme contenu dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui précise dans son orientation 6 « Un tourisme de découverte autour des thèmes de la nature et du patrimoine » :

- 6.1. Un tourisme organisé autour de deux axes : la nature et le patrimoine : « Le PLUi est un outil pour nous permettre de conserver les équipements existants et les mettre en valeur » Pour l'axe Nature il précise notamment les cibles suivantes : « les paysages ruraux, la Cyclo Bohème, la randonnée, les bases de loisirs près de l'Indre et la piscine, la pêche (...) » ;
- 6.3. Connecter nos cheminements et les étendre en direction de la Brenne : « Pour renforcer l'activité de tourisme et de loisirs, nous voulons développer les cheminements, relier les bourgs de vallée à l'Indre et aux parcours à vélo, et jouer sur la complémentarité entre patrimoine culturel et nature » ; « Au sud du territoire, des liaisons avec les chemins de la Brenne sont à trouver pour élargir les possibilités de se déplacer à partir des routes et chemins de la vallée de l'Indre. » ; « Au nord du territoire, les liaisons existent. Elles se sont mises en place à partir du GR du Pays de Valençay-en-Berry et elles permettent notamment de rejoindre le train touristique du Bas-Berry. Les cheminements sont essentiellement à préserver dans ce cas. ».

L'orientation d'aménagement et de programmation n°6.3 Chemin le long du canal à Châtillon-sur-Indre et continuités, a été créée pour compléter le plan de zonage. Elle est justifiée dans le rapport de présentation par les éléments suivants :

- « L'OAP expose le principe de continuité des déplacements à assurer le long du canal pour irriguer la ville. Des points de passage sont identifiés à traiter pour assurer la sécurité et la fluidité des déplacements dans la ville et envisager des continuités dans l'espace rural. Les cheminements le long du canal participent à la mise en valeur de la ceinture de ville. Ils offrent une alternative à la voiture pour les déplacements entre les quartiers habités et le centre-ville, et pour les déplacements des jeunes vers la zone de loisirs dans la vallée de l'Indre, dont la piscine. »

Ces cheminements ont donc aussi pour une part une fonction urbaine car ils irriguent la ville et ils offrent une alternative à la voiture pour des déplacements de courte distance.

Nous rappelons par ailleurs que les chemins du plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) ont été reportés sur les plans de zonage, que la réglementation qui les concerne est rappelée, ce qui permet de conforter leurs maintiens.

L'avis favorable de l'AAPPMA Amicale des Pêcheurs Châtillon-Clion sur-Indre et des différentes personnes susmentionnées, contribue à valider la nécessité de ces dispositions en valeur des mobilités douces et de leurs différents usages. Cet avis n'appelle pas de modifications sur le PLUi.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le PLUi prévoit en effet plusieurs dispositions en matière de mobilités douces. Le long de l'Indre et de l'Ozance, de nombreux emplacements réservés ont été repris pour faciliter les déplacements doux, notamment le long de l'Indre, et améliorer la sécurité des déplacements :

L'objectif est d'assurer des continuités piétonnes utiles aux pêcheurs et aux usagers du territoire, habitants, marcheurs, touristes dont les cyclistes sur la piste Cyclo Bohème passant par les communes. Certains des emplacements font ainsi simplement des jonctions, assurant ainsi de plus vastes continuités dans la vallée de l'Indre.

Les chemins le long des rivières sont mentionnés dans le PLUi et seront toujours d'actualité avec modifications si nécessaire, la CDC est consciente de l'aspect très positif de ces activités.

3. L'éolien

Observation n°6. ARNOULD Ségolène / Observation n°7. ARNOULD Corinne / Observations n°8 et 10. ARNOULD Henry / Observation n°9. LAUNAY Romain / Observations n°22, 37 et 41. GRIMOUARD Ghislain / Observation n°23 ERNST Maggy / Observation n°34. BROCC Gwenaél / Observation n°35. Association VENT DE COLERE / Observation n°38. TELLIER / Observation n°42. HERVEY / Observation n°48. VARENARD Melchior.

Opposition aux projets éoliens

Réponse du porteur de projet :

Les contributeurs sont opposés aux éoliennes pour cause de :

- Dégradation des sites, des paysages et de la valeur patrimoniale (6, 8, 10, 42) dans un contexte de tourisme vert et patrimonial en croissance (6, 22) ;
- Baisse de valeur des propriétés rurales autour des éoliennes, et dans un territoire où les résidences secondaires sont importantes (7) ;
- Atteinte à l'avifaune et aux chauves-souris par collision, alors que le territoire est dans un couloir migratoire et abrite plusieurs espèces protégées, risque de barrage pour les grues, passage de cigognes noires ce qui assure une protection certaine contre tout projet éolien (9, 38, 42) ;
- Richesse de la biodiversité, attestée par les inventaires faune réalisés chaque année par l'association. D'autres dispositifs EnR sont plus adaptés au territoire (35) ;
- Non nécessité de renforcer la filière éolienne départementale, en se référant à l'Arrêté du 19 juillet 2023 du Préfet de l'Indre refusant le projet de la SAS Parc éolien de Buzançais, à une note du Haut Commissaires à l'Energie Atomique au 1^{er} Ministre du 10 juillet 2025 (PJ) relevant que devant une surproduction d'énergie électrique en France, toute nouvelle production d'EnRI ne pourrait techniquement et financièrement être absorbée par le réseau EDF, et à une circulaire de la DDT de l'Indre notant que les postes sources de raccordement de l'Indre sont saturés pour plusieurs années (22) ;
- Prise en compte des orientations des zones d'accélération des énergies renouvelables et le PLUI ne prévoit pas de refus généralisé des EnR, la France est en situation de surcapacité de puissance électrique et de surproduction d'électricité, la région Centre est la seule région à être autonome en énergie et elle produit 4 fois plus d'électricité qu'elle n'en consomme, l'Indre a d'ailleurs une part importante dans la production de la région, l'Indre est peu ventée, il n'y a aucune urgence en France à prévoir de nouveaux projets qui seront des projets échoués que l'on devra payer pour ne pas produire compte tenu de la capacité des projets déjà engagés d'énergies renouvelables (23) ;
- Principe de précaution paysagère et légitimité du modèle de développement du PADD en faveur d'une préservation forte des paysages, du patrimoine et de l'environnement, à proximité immédiate de plusieurs ensembles touristiques et patrimoniaux majeurs (34, 37).

Les avis des contributeurs rejoignent les orientations politiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUI, dans ses orientations 3 et 6 sur le paysage, la nature, l'environnement :

- Orientation 3. Protéger l'environnement, marqué par le passage de la vallée de l'Indre au cœur des Gâtines Berrichonnes : 3.1. Préserver la trame verte et bleue ; 3.2. Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale ;

- Orientation 6. Un tourisme de découverte autour des thèmes de la nature et du patrimoine : 6.1. Un tourisme organisé autour de deux axes : la nature et le patrimoine.

Nous rappelons que, comme cela est rappelé par l'un des avis (n°22), nous ciblons le potentiel pour le développement des énergies renouvelables principalement sur certaines filières (orientation 3.5.) et que l'interdiction des énergies renouvelables n'est pas généralisée. Les EnR autorisées sont orientées sur les filières adaptées aux enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux du territoire, conformément à la décision prise lors du débat du conseil communautaire du 4 décembre 2023 sur l'identification des zones d'accélération des énergies renouvelables.

Nous compléterons les analyses du rapport de présentation avec les données transmises dont le suivi de la présence de la grue cendrée, lorsqu'elles sont clairement étayées et documentées.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte de la position des élus de la CDC.

Observation n°11. VOLKWING / Observation n°49. SEPALE / Observation n°50. EOLISE / Observation n°51. WPD / Observation n°52. ABO Energy.

Réponse du porteur de projet :

Les contributeurs sont des sociétés éoliennes qui contestent l'interdiction de l'éolien par le PLUi :

- Contraire au droit en vigueur car il s'agit d'une interdiction générale et absolue posant un problème de proportionnalité, contraire aux ambitions d'électrification en France notamment issues de la loi APER et de la Programmation Pluriannuelle de l'Energie 2026 (11, 49, 50, 51, 52), dont contradiction avec les objectifs de la loi APER concernant la définition des zones d'accélération des énergies renouvelables, qui ne vise pas, en première intention, à interdire une filière (49) ;
- Insuffisance d'étude d'insertion paysagère et problème de la méthode retenue (11, 49, 50, 51) ;
- Contestation de la méthode pour l'évaluation environnementale, sur la notion de « surfaces nécessaires » évoquée comme argument par le PLUi mais que l'on doit estimer faible pour l'éolien par rapport à d'autres filières (49) ;
- Le SCOT autorise l'énergie éolienne, comme une composante du mix énergétique territorial (49, 50, 51) ;
- Les énergies renouvelables sont créatrices d'emplois et de fiscalité, et l'interdiction privera les territoires d'une ressource durable (11, 50, 52) ;
- Les objectifs régionaux quantitatifs en production éolienne figurant dans le SRADDET ne sont pas atteints. Les objectifs doivent être pris en compte par les PLUi (49, 51) ;
- Le Schéma Régional Eolien identifie un potentiel éolien au nord et au sud du territoire (49, 50) ;
- La réglementation pour encadrer les projets (règles d'éloignements, servitudes d'utilité publiques) est déjà en place et les études d'implantation s'adaptent à chaque territoire (52) ;
- Les implantations des projets existants ne sont pas présentées (49) ;
- Projet en cours sur Le Tranger avec une étude environnementale qui ne conclut pas à des impacts avérés pour le patrimoine, l'avifaune et les chiroptères (50). Des mesures Eviter-Réduire-Compenser (ERC) peuvent le cas échéant être mises en œuvre (50, 52).

Ils demandent collectivement la possibilité de faire des projets éoliens en zone agricole (11, 49, 50, 51, 52), naturelles N et Nv (49, 50, 51, 52). Ces projets feront l'objet d'une approche environnementale et paysagère au cas par cas (11).

Nous répondons à ces observations et demandes dans les paragraphes qui suivent.

L'interdiction générale d'une énergie renouvelable peut éventuellement poser une difficulté juridique. Cependant, l'interdiction des éoliennes décidée localement est le résultat d'un diagnostic étayé et documenté sur les unités paysagères sur tout le territoire, la valeur patrimoniale et environnementale du territoire, notamment par la traversée par la vallée de l'Indre, et les covisibilités généralisées du fait d'une organisation topographique en vallées/versants. Elle est aussi étayée par des données sur la production locale et ses perspectives en fonction des projets existants dans le département, et par les décisions prises par les élus locaux dans le cadre de la définition des zones d'accélération des énergies

renouvelables. Enfin, elle concerne un petit territoire, représentant seulement 4 % de la superficie du département de l'Indre, et à la très haute valeur patrimoniale.

Le rapport de présentation dans sa partie justificative présente les motifs de leur interdiction (pages 363 à 370) :

- En conséquence du débat sur l'identification des zones d'accélération d'énergies renouvelables, qui ne s'oppose pas à cette accélération de la production ENR mais l'encadre du point de vue des filières autorisées ;
- Compatibilité avec le document d'orientations et d'objectifs du SCOT qui précise dans son orientation 2.2. - objectif 2.2.2. : « Le SCOT ne définit aucun secteur pour l'implantation de l'éolien. Les documents d'urbanisme étudieront l'intérêt ou non de ces implantations en fonction : (...) - des enjeux écologiques, paysagers et patrimoniaux dans le cadre d'une concertation » ;
- Valeur environnementale, patrimoniale et paysagère, incompatible avec la présence d'éoliennes : notamment risque visuel d'un effet d'écrasement des éoliennes sur leur environnement ; présence de 16 monuments historiques à Châtillon-sur-Indre (9) dont la tour César élément vertical qui ne peut être mis en concurrence visuel avec des mats disproportionnés par rapport à l'échelle de la tour César (18 mètres sur la motte castrale d'un dizaine de mètres de hauteur) dans le paysage local, Clion-sur-Indre (3), Palluau-sur-Indre (4), et site inscrit du village de Palluau-sur-Indre ; vaste bassin visuel de la vallée de l'Indre ;
- Identification de cônes de vue préservés par les orientations d'aménagement de programmation ;
- Difficulté d'insertion dans la trame verte et bleue locale définie par le SCOT et précisée par le PLUi, très resserrée ;
- Présence d'espèces protégées à enjeux majeurs de préservation : grues cendrées, cigognes noires, et espèces significatives de la ZPS Brenne ;
- Les grandes arrivées routières dans le département par le Nord sont porteuses d'une image de l'Indre qui ne peut pas être systématiquement accaparée par les éoliennes. La vallée de l'Indre dans notre secteur, c'est le seuil entre le Berry et la Touraine ;
- Les projets éoliens passés et actuels sont présentés et les positions des communes concernées sur ces projets sont rappelées (pages 369 et 370) ;
- En 2023, la présentation des services de l'Etat sur la loi d'accélération des énergies renouvelables notait aussi que les projets connus permettraient de positionner dès à présent le département sur l'atteinte des objectifs 2050 en éolien et en photovoltaïque (Loi d'accélération des énergies renouvelables. 19 septembre 2023. Page 13 La trajectoire pour les années à venir). L'ouverture de nouveaux secteurs à l'éolien n'est pas un enjeu majeur dans les 10 à 15 ans à venir, si les objectifs départementaux sont déjà susceptibles d'être atteints par les projets existants ou engagés ;
- La collectivité fait le choix de la réalisation de l'Ecopôle du Porteau pour développer les énergies renouvelables sur son territoire, à partir d'un pôle existant (prévu : 3 GWh/an en provenance des panneaux photovoltaïques, 1 138 800 m³/an de biométhane en provenance de la méthanisation), et elle est ouverte aux autres filières EnR. Plusieurs projets agrivoltaïques ou photovoltaïques sont en étude, à Châtillon-sur-Indre et Saint-Cyran-du-Jambot.

A noter : le règlement du secteur Nd créé pour l'Ecopôle du Porteau autorise les équipements et les installations nécessaires aux énergies renouvelables ainsi que leurs bâtiments et équipements connexes. Cela n'exclut pas les éoliennes. Cependant, le projet est orienté sur d'autres énergies et l'interdiction des éoliennes est affichée dans notre PADD.

Nous notons que le SRADDET Centre-Val de Loire fixe un objectif de 100 % d'énergies renouvelables en 2050 et une production éolienne régionale d'environ 12,3 TWh, mais il ne répartit pas cet objectif entre les départements. La localisation des projets relève toujours des choix du territoire et de leur justification dans les PLUi. Le département de l'Indre est très engagé en matière d'éolien avec 35 sites de production et 633 GWh d'énergie produite en 2024 soit 20 % de l'énergie produite dans la région Centre-Val de Loire, deuxième production régionale derrière le département de l'Eure-et-Loir (<https://ssm-ecologie.shinyapps.io/outilEtatdesLieuxEnR/>).

Nous notons aussi que les capacités des postes sources pour les énergies renouvelables sont actuellement très limitées :

- Le schéma régional de raccordement au réseau des énergies renouvelables (S3REnR) Centre-Val de Loire indique les capacités réservées au 31 décembre 2024. Dans son annexe 5, il précise pour Châtillon-sur-Indre une capacité réservée sur le poste de 36,5 MW, pour une capacité réservée affectée de 36,4 MW, soit une capacité réservée résiduelle de 0,1 MW, ce qui ne permet pas un projet éolien et doit de

plus être considéré en prenant notamment en compte le projet d'Ecopôle du Porteau qui comprend la création d'énergies renouvelables ;

- Le site Caparéseau RTE/Enedis indique en juillet 2026 pour Châtillon-sur-Indre que le taux de remplissage de la capacité réservée est de 95 % ;
- A proximité du Châtillonnais-en-Berry, la situation sur Buzançais est comparable à celle de Châtillon-sur-Indre.

L'accueil de nouvelles puissances repose donc sur des ouvrages encore à réaliser. Il n'y a pas de travaux de renforcement programmés à ce jour. RTE rappelle ainsi que les capacités réservées au titre des S3REnR sont mises à disposition au fur et à mesure de l'avancement des travaux d'adaptation du réseau.

Nous notons que les retombées en termes d'emplois évoquées parmi les arguments de certains contributeurs sont en réalité très faibles pour nos territoires ruraux. Les sociétés sont extérieures au territoire. Par contre, les résidences secondaires sont en net développement, comme indiqué par l'un des contributeurs opposés aux éoliennes. On compte 621 résidences secondaires en 2021, contre 477 en 1999, soit 30 % de plus en 20 ans. C'est aussi pour le territoire un enjeu patrimonial et financier.

Nous précisons aussi la notion de « surfaces nécessaires » évoqué par l'un des avis, qui renvoie à un impact global des projets, par parc éolien donc par unité géographique impactée, au-delà de la seule emprise au sol des mats. Cette notion s'additionne aux autres points évoqués d'impact sur le paysage et l'environnement spécifiques au territoire.

Pour compléter la réponse, nous soulignons qu'après avis des personnes publiques associées, nous nous sommes aussi engagés à conforter le PLUi sur les autres points suivants : nous compléterons l'analyse territoriale justifiant l'interdiction des éoliennes, par des analyses sur la topographie et les covisibilités par bassin visuel (forte sensibilité du territoire aux éléments bâtis verticaux comme le montrent la proximité château d'eau/Tour César à Châtillon-sur-Indre, et le détachement sur l'horizon des éoliennes de Saint-Genou), la vallée patrimoniale de Loches à Buzançais (seuil géographique et historique entre Touraine et Berry), l'environnement dont les couloirs de passage des oiseaux entre Brenne et vallée de l'Indre, le potentiel agronomique des sols.

Nous mentionnerons la décision de la cour administrative d'appel de Versailles du 10 avril 2026 annulant un projet d'éolien sur des motifs paysagers (vue panoramique), historiques, culturels et architecturaux.

Pour renforcer les justifications, nous ferons aussi référence aux décisions récentes et locales qui ont justifié le refus de projets éoliens au regard de la présence de la cigogne noire, espèce protégée et en danger d'extinction, observable localement :

- Arrêté préfectoral du 26 juillet 2024. Commune de Saint-Genou. Projet de 3 éoliennes ;
- Arrêt de la cour administrative de Bordeaux du 16 décembre 2025. Commune de Buzançais. Confirmation d'un refus par arrêté préfectoral d'un projet de 5 éoliennes ;
- Arrêt de la cour administrative de Versailles du 12 juillet 2024. Communes de Charnizay et du Petit-Pressigny. Confirmation d'un refus par arrêté préfectoral d'un projet de 7 éoliennes.

Ces décisions indiquent que la présence et les enjeux de conservation de la cigogne noire constituent un élément déterminant pour refuser les projets éoliens. L'espèce est vulnérable en migration et elle est en danger d'extinction en France. Sa population est très restreinte, de 60 à 80 couples disséminés sur le territoire national. Elle est aussi classée en danger critique sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de la région Centre-Val de Loire.

Un site de nidification est évoqué par l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2024. Il est situé en forêt sur la commune de Vendœuvres. L'arrêté indique aussi que la vallée du Rideau est fonctionnelle en tant que zone d'alimentation pour l'espèce. L'avis MRAE sur ce projet, en date du 5 janvier 2024, précise : « (...) l'éloignement du parc vis-à-vis de la vallée du Rideau (7-8 km), zone d'alimentation avérée pour cette espèce, ne peut être considéré comme une mesure efficace d'évitement en raison d'une distance insuffisante ».

La vallée du Rideau est située sur le périmètre du PLUi, sur la commune d'Arpheuilles, ce qui fait de la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry un territoire particulièrement sensible pour cette espèce. La totalité du territoire est situé à moins de 20 km de la vallée du Rideau.

En synthèse, la sensibilité du territoire conduit la communauté de communes à limiter les énergies renouvelables autorisées. Au regard de la superposition des contraintes et sensibilités identifiées, le territoire ne présente pas de secteur permettant une implantation d'éoliennes compatible avec les objectifs de préservation paysagère, patrimoniale et environnementale du projet de territoire.

La communauté de communes réalise actuellement un plan paysage qui conforte l'analyse du PLUi sur la forte sensibilité du territoire aux éléments bâtis verticaux : 4 bassins versants unis par l'Indre, les promontoires et les crêtes structurent des vues panoramiques reliant les points hauts aux vallons et à la rivière Indre.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte de la position des élus de la CDC. Il a été répondu à la question en sachant bien qu'une action en justice est toujours possible.

4. La biodiversité, l'environnement

Observations n°12 et 16. ALBAN Michel / Observation n°13. D'AVOUT Hortense / Observations n°14 et 17. MALLERAY Emmanuel / Observations n°15 et 18. VARENARD Melchior / Observation n°19. Anonyme / Observation n°34 (n°5 du registre). BROCC Gwenaël / Observation n°24. PELLETIER Patrick / Observation n°35 Association VENT DE COLERE / Observation n°38. TELLIER / Observation n°41. GRIMOUARD Ghislain / Observation n°44. ADEMCA

Réponse du porteur de projet :

- Les contributeurs souhaitent une protection forte du paysage et de la biodiversité :
 - Protéger le paysage des constructions trop visibles et des grandes infrastructures ;
 - Protéger le paysage et le cadre de vie, notamment dans un contexte de tourisme vert en croissance (gîtes, chambres d'hôtes, marchés, spectacles...) ;
 - Protéger le patrimoine naturel, prendre en compte la biodiversité et la proximité de la Brenne ;
 - Protéger la biodiversité dont la faune remarquable (grues cendrées, cigognes noires, chiroptères...) ;
 - Protéger les abords de la Tour César, belvédère permettant de voir à 360°, à des dizaines de km à la ronde ;
 - Protéger les abords des châteaux (Allogny, L'Isle-Savary, Le Tranger) qui font l'identité du pays ;
 - Préserver le grand paysage et les cônes de vue, principe de précaution à favoriser pour la gestion du paysage notamment éviter les implantations qui l'altèrent durablement dont les éoliennes ;
 - Légitimité des choix locaux en matière de protection des paysages, le paysage est une ressource stratégique dont la préservation participe à l'attractivité, à la qualité de vie et à la valorisation économique du territoire ;
 - L'association Vent de colère indique que le contenu du PLUi renforce son action et facilite sa mission : inventaire faune, analyse du paysage et de son évolution ;
 - Une contributrice souhaite la préservation de la biodiversité et remet une étude sur la présence des grues cendrées durant l'hiver 2025-2026 ;
 - Protéger la cigogne noire, en risque d'extinction (en danger sur la liste rouge nationale et en danger critique sur la liste rouge régionale des oiseaux nicheurs) ;
 - Protéger l'environnement car la Brenne et ses environs sont l'une des régions de France les plus riches en faune et flore. Présence d'oiseaux migrateurs dont grues cendrées et cigognes noires.

Les avis des contributeurs rejoignent les orientations politiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi, dans ses orientations 3 et 6 sur le paysage, la nature, l'environnement :

- Orientation 3. Protéger l'environnement, marqué par le passage de la vallée de l'Indre au cœur des Gâtines Berrichonnes : 3.1. Préserver la trame verte et bleue ; 3.2. Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale ;
- Orientation 6. Un tourisme de découverte autour des thèmes de la nature et du patrimoine : 6.1. Un tourisme organisé autour de deux axes : la nature et le patrimoine.

Ces orientations du PADD ont été traduites dans :

- Le plan de zonage et le règlement, avec notamment des zones naturelles de protection pour la vallée de l'Indre et ses vallons affluents (N et Nv), des secteurs agricoles à forte valeur paysagère et à protéger (Ap), la préservation de bois et de haies notamment dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, la préservation d'éléments bâtis et de certains fossés utiles à la gestion de l'eau ;
- Le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation, avec la définition de cônes de vue à protéger et des dispositions pour la végétation et la construction à l'intérieur de ces cônes ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation, avec des principes de préservation de la trame verte et bleue et de la trame noire : préservation des espaces naturels et principes d'intégration pour les constructions, préservation des haies des lisières urbaines.

Nous compléterons les analyses du rapport de présentation avec les données transmises dont le suivi de la présence de la grue cendrée, lorsqu'elles sont clairement étayées et documentées.

- Un contributeur demande comment les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Centre-Val de Loire ont-ils été traduits dans le zonage et le règlement du PLUi, et quelles dispositions spécifiques protègent les zones humides des vallées de l'Indre et de l'Indrois contre toute urbanisation ou artificialisation ?

La trame verte et bleue définit les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. La trame du SRCE a été précisée par le SCOT du Pays de Valençay en Berry, puis par le PLUi du Châtillonnais-en-Berry, conformément à la réglementation. Une carte précise a été produite, que l'on retrouve dans le rapport de présentation et les orientations d'aménagement et de programmation.

La trame verte et bleue a notamment été traduite à travers :

- Le plan de zonage et le règlement, avec notamment des zones naturelles de protection pour la vallée de l'Indre et ses vallons affluents (N et Nv), la préservation de bois et de haies notamment dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation, avec des principes de préservation de la trame verte et bleue et de la trame noire, de la page 67 à la page 74 : préservation des espaces naturels et principes d'intégration pour les constructions, préservation des haies des lisières urbaines.

Les dispositions traduisent les objectifs du PADD de maintien des milieux remarquables dont le site Natura 2000, et de gestion du risque d'inondation dans les vallées. Elles contribuent à l'objectif de contenir l'urbanisation. Dans les espaces urbains, elles favorisent l'aménagement d'îlots de fraîcheur pour limiter l'intensité des températures.

La lutte contre la pollution lumineuse a pour objectif d'éviter les dérangements pour la faune nocturne. Les espaces urbains en limite des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques sont concernés par ces dispositions. Pour conforter la trame verte et bleue, des recommandations sont faites pour que dans les espaces urbains, les éclairages publics ou privés participent à la préservation du cycle de vie des espèces nocturnes (durée d'éclairage et orientation de la lumière, éclairage passif...).

Les zones humides ont été prises en compte dans la définition des zones urbaines, de façon à les éviter. Des dispositions ponctuelles ont été prises par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, pour les préserver lorsqu'elles ne pouvaient être exclues géographiquement d'une zone urbaine ou à urbaniser :

- Zone 1AUy - Urbanisation future pour les activités économiques, aux Sables de Beauregard, règlement et orientation d'aménagement et de programmation ;
- Zone 1AUh de la Pierre Plate, orientation d'aménagement et de programmation.

La vallée de l'Indre et ses zones humides sont classées en zone naturelle N stricte pour leur conservation. La zone naturelle couvre les 6 communes traversées par la vallée de l'Indre. Elles sont couvertes par le site Natura 2000 et par le plan de prévention du risque d'inondation. Ce contexte environnemental particulier est pris en compte par le règlement. Les constructions ne sont pas nombreuses mais il faut leur permettre d'évoluer, sous des conditions restreintes. Il n'est pas autorisé de constructions neuves hormis des annexes aux habitations et certains équipements rendus nécessaire compte tenu des lieux : bâtiments et installations, liés ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux et à la gestion du risque d'inondation, bâtiments et installations nécessaires à l'énergie renouvelable hydraulique, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la prévention du risque d'inondation. Le règlement rappelle que les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du plan de prévention du risque d'inondation. Quatre

petits secteurs en dehors de la vallée mais couverts par le site Natura 2000 sont aussi classés en zone N, à Palluau-sur-Indre et au Tranger : sites pour chiroptères.

Nous précisons que l'Indrois ne s'écoule pas dans le territoire de la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry (19). Il s'écoule au nord, sur la commune de Préaux, avant de rejoindre l'Indre-et-Loire.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il me semble que ce sujet a été initialement correctement traité, ces précisions confortent le choix de la CDC de préserver la nature, la biodiversité, l'environnement.

5. Les moulins

Observations n°21 et 29. DELOBEL Claude / Observation n°25. CHICHERY Jacques / Observation n°30. BRULE Jean. SCI du moulin de la Motte

Réponse du porteur de projet :

Les contributeurs souhaitent la prise en compte de la production d'hydroélectricité en zone N :

- Autoriser ces activités dans le règlement de la zone N (21, 25, 29 et 30) ;
- Classer dans une même zone tous les bâtiments de la propriété sur la parcelle AP0165, ensemble bâti cohérent et historiquement indissociable (21 et 29).

● Pour les observations n°21 et 29, déjà vues à travers les réponses faites à madame le Maire de Palluau-sur-Indre, nous rappelons que la difficulté de ce secteur est d'être situé en partie dans la zone inondable de la vallée de l'Indre, définie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) arrêté par le Préfet de l'Indre le 14 janvier 2008 :

- Une partie de la parcelle AP0165 est classée en zone naturelle N et correspond au terrain situé en zone à préserver de toute urbanisation (A3, aléa le plus fort après A4) du PPRI. La partie du moulin est située dans ce secteur où peu de choses sont autorisées par le PPRI. Logiquement, le PLUi limite aussi les possibilités de construction mais permet néanmoins des extensions et des annexes sous conditions pour les habitations. Il autorise aussi au titre des équipements d'intérêt collectif et services publics, certains locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, en particulier les bâtiments et installations nécessaires à l'énergie renouvelable hydraulique, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la prévention du risque d'inondation. Ainsi, l'activité de production hydroélectrique présente est autorisée à partir du moment où elle est assimilable à de la production publique, parce qu'elle concourt à la production d'énergie et qu'elle alimente le réseau public ;
- Une partie de la parcelle AP0165 et la parcelle AP0163 sont classés en secteur Nh. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à dominante d'habitat. La construction est encadrée (limitation de l'emprise au sol, des hauteurs...) mais permet au bâti existant de vivre et de nouveaux bâtiments sont aussi permis. Nous sommes dans ce cas hors zone inondable du PPRI.

Ainsi, le projet tient compte du PPRI tout en permettant au bâti existant de vivre et à l'activité de production hydroélectrique de se poursuivre. Il n'est pas envisagé de modifier le plan de zonage. Il faut aussi noter que le terrain est en outre situé dans le site Natura 2000 de la vallée de l'Indre ce qui doit accroître la vigilance sur ce qui est autorisé.

Néanmoins, pour éviter le risque d'interprétation et pour sécuriser le propriétaire, nous ajouterons une phrase au point 1.2.3 du règlement écrit de la zone N indiquant ce qui est autorisé (page 69, seconde phrase en gras, ci-dessous, en reprenant en partie la terminologie de l'annexe à l'arrêté du 10 novembre 2016 concernant la sous-destination des « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ») :

- Les bâtiments et installations nécessaires à l'énergie renouvelable hydraulique, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la prévention du risque d'inondation. **Cette sous-destination comprend les bâtiments et installations de statut privé concourant à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, ou permettant une autoconsommation.**

Le droit d'usage de l'eau évoqué par le demandeur n'est pas géré par un document d'urbanisme.

● Pour les observations n°25 concernant le moulin de la Grange sur la commune de Châtillon-sur-Indre, et n°30 concernant le moulin de la Motte sur la commune de Palluau-sur-Indre, nous faisons la même réponse que précédemment :

- La zone naturelle autorise bien au titre des équipements d'intérêt collectif et services publics, certains locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, en particulier les bâtiments et installations nécessaires à l'énergie renouvelable hydraulique, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la prévention du risque d'inondation. Ainsi, l'activité de production hydroélectrique présente est autorisée à partir du moment où elle est assimilable à de la production publique, parce qu'elle concourt à la production d'énergie et qu'elle alimente le réseau public ;
- Le complément réglementaire indiqué ci-dessus pour la zone naturelle N autorisera plus explicitement l'activité de production hydroélectrique privée : **Cette sous-destination comprend les bâtiments et installations de statut privé concourant à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, ou permettant une autoconsommation.**

Le secteur du moulin de la Grange sur la commune de Châtillon-sur-Indre est en partie situé dans le site Natura 2000 de la vallée de l'Indre et il est dans la zone inondable d'aléa A3 du PPRI, ce qui doit accroître la vigilance sur ce qui est autorisé. Le secteur du moulin de la Motte sur la commune de Palluau-sur-Indre est très proche du site Natura 2000 et fonctionnellement lié, et il est dans la zone inondable d'aléa A3 du PPRI. La même vigilance est à accorder.

Le règlement de la zone N est adapté à ces enjeux.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La réponse apparaît comme conforme aux demandes des intéressés. Il sera ajouté une phrase au point 1.2.3 du règlement écrit de la zone N indiquant ce qui est autorisé (page 69, seconde phrase en gras, ci-dessous, en reprenant en partie la terminologie de l'annexe à l'arrêté du 10 novembre 2016 concernant la sous-destination des « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ») :

Les bâtiments et installations nécessaires à l'énergie renouvelable hydraulique, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la prévention du risque d'inondation. Cette sous-destination comprend les bâtiments et installations de statut privé concourant à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, ou permettant une autoconsommation.

6. Le photovoltaïque et le zonage

Observation n°26. EPSE 21 B SAS / Observation n°36. CHICHERY François / Observation n°39. CAMINADE Corentin. Société JPee

Réponse du porteur de projet :

Les contributeurs demandent la prise en compte de projets de parcs agrivoltaïques ou photovoltaïques :

- Un projet photovoltaïque est situé sur l'actuelle zone AUyb (zone d'activités) du PLU communal de Châtillon-sur-Indre, lieu-dit les Chérelles, parcelles YV0067 et 0070 (26) ;
- Un projet agrivoltaïque est situé en zones N (vallée de l'Indre recouvrant le site Natura 2000 Vallée de l'Indre) et Nv (vallées affluentes de la rivière Indre ou à d'autres bassins versants) du projet de PLUi, commune de Châtillon-sur-Indre, près du ruisseau du Pâlis, parcelles ZI0003 et 0014 (36) ;
- Un projet photovoltaïque est situé en zone A (zone agricole) du projet de PLUi, commune de Saint-Cyran-du-Jambot, lieu-dit Puy Guérin, parcelles ZB0017 et 0027 (39).

● Concernant l'observation n°26, les Chérelles à Châtillon-sur-Indre, la société EPSE 21 B SAS précise qu'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Châtillon-sur-Indre a été engagée, avec l'accord de la collectivité, pour autoriser le projet en zone AUyb du PLU. Cette procédure n'a pas encore été conduite à son terme et une demande d'autorisation a été refusée.

Le projet de PLUi classe ces terrains en zone agricole, ce qui ne permettra pas d'autoriser le projet photovoltaïque.

La société EPSE 21 B SAS demande donc le classement du terrain du projet dans une zone adaptée. Des mesures d'évitement et de réduction sont prévues pour limiter les impacts environnementaux dans les études qui ont été menées. Le projet est l'opportunité de valoriser la zone AUyb qui n'a fait l'objet d'aucun projet précédemment. Le projet participe aux objectifs de production d'une énergie électrique décarbonée. La demande date du 5 juin 2026. Un mémoire est joint.

En réponse, nous précisons les points suivants concernant la zone d'activité des Chérelles inscrite au PLU :

- Le zone des Chérelles est immédiatement apparue comme étant incompatible avec le respect des objectifs du SCOT du Pays de Valençay en Berry en matière de consommation foncière. Elle représente une surface de 23,20 ha, soit à elle seule plus que les objectifs du SCOT à horizon 2036 pour toutes les communes du Châtillonnais-en-Berry en matière de zones d'activité, et alors que 7 ha sont alloués par ce SCOT à la commune de Châtillon-sur-Indre en tant que pôle structurant. Il s'agit en outre d'une zone isolée, en mitage dans le territoire rural. Ce fait s'explique par son origine : constitution d'une réserve foncière communale dans le cadre d'un remembrement ;
- La faible demande des entreprises pour des terrains en zone d'activité, ne justifiait pas non plus son maintien ;
- La création des zones d'activité doit répondre à un besoin de création d'emplois sur notre territoire. C'est la base de leur utilité ;
- Les développements pour les activités ont été retenus sur des terrains en contact avec la ville, notamment à la zone des Sables de Beauregard. De ce fait, il a été fait le choix de classer les terrains aux Chérelles dans la zone agricole A ;

Compte tenu de ces éléments, il ne pouvait pas être envisagé le maintien d'une zone d'activité pour une seule activité de production photovoltaïque.

Sur la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Châtillon-sur-Indre :

- Une procédure menée à son terme aurait pu conduire à intégrer le projet dans le PLUi. Cela n'est pas le cas et les oppositions au projet exprimées par plusieurs personnes publiques associées fragilisent la procédure et le projet ;
- La collectivité s'est progressivement orientée vers une solution plus conforme à la réglementation : projets agrivoltaïques en zone agricole A, projets photovoltaïques sur les terrains identifiés par le document cadre élaboré par la chambre d'agriculture (surfaces agricoles et forestières ouvertes à un projet d'installation photovoltaïque compatible avec l'exercice d'une activité agricole). Or, ce terrain situé aux Chérelles n'est pas dans le document cadre.

Nous proposons de ne pas retenir la demande de la société EPSE 21 B SAS. Les personnes publiques associées souhaitent une évolution de ce projet en parc agrivoltaïque, ce qui est autorisé par nature en zone agricole (l'agrivoltaïque relève du régime agricole).

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dont acte, le projet pourrait évoluer en parc agrivoltaïque, ce qui est autorisé par nature en zone agricole (l'agrivoltaïque relève du régime agricole). le dossier n'est pas clos et pourrait évoluer.

Réponse du porteur de projet :

- Concernant l'observation n°36 de CHICHERY François, sur la commune de Châtillon-sur-Indre, le contributeur précise que des développeurs se sont manifestés au vu de la proximité du poste source Enedis. Il demande une modification du zonage ou une dérogation pour permettre un projet de parc.

Le projet de PLUi classe ces terrains en zones naturelles N et Nv, ce qui ne permettra pas d'autoriser un projet photovoltaïque. Les terrains ne sont pas inclus dans le document cadre de la chambre d'agriculture (surfaces agricoles et forestières ouvertes à un projet d'installation photovoltaïque compatible avec l'exercice d'une activité agricole). L'article L.111-29 du code de l'urbanisme précise : « *Aucun ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, hors installations agrivoltaïques au sens de l'[article L. 314-36 du code de l'énergie](#), ne peut*

être implanté en dehors des surfaces identifiées dans un document-cadre arrêté en application du deuxième alinéa du présent article ». Les parcelles sont déclarées à la PAC.

Le règlement de PLUi ne permet pas les exploitations agricoles, ce qui ne permet donc pas non plus les installations agrivoltaïques car elles relèvent de cette destination. Seule l'énergie renouvelable hydraulique est autorisée dans ces zones.

Le classement des parcelles dans ces zones naturelles est motivé par les points suivants :

- La vallée de Pâlis est classé dans la ZNIEFF de type 1 du « Ruisseau le Pâlis » : « Cette zone est remarquable car très peu artificialisée, contrairement aux environs qui sont soumis à une céréaliculture intensive. 7 espèces de poissons y ont été recensées, dont 4 déterminantes pour les ZNIEFF en région Centre » ; « Du point de vue piscicole, le Pâlis est sans aucun doute le ruisseau salmonicole de meilleure qualité du bassin de l'Indre aval ». Source : fiche descriptive ZNIEFF. INPN, SPN-MNHN. La vallée du Pâlis s'inscrit ainsi dans la trame verte et bleue du Châtillonnais-en-Berry, ce qui motive une protection forte du milieu.
- La parcelle ZI0003 et une petite partie de la parcelle ZI0014 sont situées dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) arrêté par le Préfet de l'Indre le 14 janvier 2008, ce qui renforce le souci de protection du milieu (zone rouge dite à préserver de toute urbanisation). Pour un éventuel projet, il faudrait aussi respecter le règlement du PPRI, servitude d'utilité publique s'appliquant quelles que soient les règles du PLUi. Sans être rédhibitoire, cela accroît les difficultés d'implantation.

Ce classement avait aussi été retenu par le PLU communal (N et Nv). Il recouvre le bas du versant conduisant à la vallée de l'Indre. Nous proposons de conserver ce classement qui correspond aux enjeux environnementaux et paysagers du secteur.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les contraintes environnementales ne permettent pas en l'état d'accéder à la demande de Mr CHICHERY François

Réponse du porteur de projet :

● Concernant l'observation n°39 de CAMINADE Corentin, Société JPee, sur la commune de Saint-Cyran-du-Jambot, le contributeur précise qu'un permis a été délivré le 13 mai 2025 pour la réalisation du projet photovoltaïque. Le projet s'inscrit dans les objectifs de la transition énergétique. La puissance installée sera d'environ 17 MWc (soit environ 4 500 foyers).

Le site présente une faible valeur agronomique. Le projet prévoit le maintien d'une activité de pâturage ovin sur le site pendant la durée d'exploitation de la centrale. Le contributeur fait état d'un projet photovoltaïque mais sa note fait aussi référence à l'agrivoltaïque et il précise que l'intégration du projet a été renforcée au cours de son instruction.

Il demande la création d'un secteur autorisant les installations de production d'énergie renouvelable (NEnR ou Npv). Il s'agit donc d'une demande pour une zone naturelle de type Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour le solaire ou photovoltaïque, sur 19 ha.

Nous faisons les observations suivantes :

- Le projet de PLUi classe ces terrains en zones agricole A, et le document cadre de la chambre d'agriculture n'inclus pas ces terrains, ce qui ne permettra plus d'autoriser un projet photovoltaïque (article L.111-29 du code de l'urbanisme) ;
- Le projet a été autorisé le 13 mai 2025 selon l'information fournie par le contributeur, et cette autorisation est toujours en cours de validité ;
- Le projet de PLUi classe ces terrains en zone agricole. Les projets agrivoltaïques y sont autorisés.

Nous proposons de classer les terrains en secteur Npv, comme le demande la société JPee, de façon à sécuriser son projet qui a obtenu un permis de construire. Le secteur est à créer avec un règlement adapté, essentiellement pour permettre le photovoltaïque et favoriser l'intégration dans le paysage des installations.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je note la réponse favorable.

7. L'impact du trafic

Observation n°34 (n°5 du registre). BROCC Gwenaël / Observation n°46. RENEE Martine

Réponse du porteur de projet :

Les contributeurs demandent la prise en compte du trafic routier dans le projet de PLUi :

- Observation n°34 : nuisances dans la traversée urbaine de Châtillon-sur-Indre (le trafic de poids lourds ; l'aménagement du croisement de la D943 avec la D975 qui ne permet pas de modérer la vitesse ; des enjeux de santé publique dont classement de la D943 pour le transport de matières dangereuses, nuisances sonores, qualité de vie) et affichage du PADD de limiter les nuisances dans les traversées urbaines et d'améliorer la qualité de vie ;
Etudier en conséquence les possibilités de contournement de la ville pour détourner le trafic de transit du centre, ne pas le rendre impossible à terme, en définissant des corridors de principe inclus dans le PLUi, traduits avec le temps par des emplacements réservés ;
Sécuriser la traversée urbaine à court terme notamment par des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Observation n°46 : dangerosité au croisement de la D943 avec la D18 et près de l'épicerie proche de ce croisement, dans le centre de Clion-sur-Indre. Qu'est-il prévu ?

La question du trafic routier dans la traversée de Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre a été abordé par le PLUi et traduit dans le PADD et les pièces règlementaires. Le PADD inscrit dans son orientation 5 - Développer progressivement les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière : « (...) nous nous fixons pour objectif de limiter les nuisances dans les traversées urbaines par la D943. Des aménagements adaptés sont à concevoir, routiers et urbains, et le PLUi est l'occasion de définir ces principes d'aménagement. L'enjeu est aussi de faciliter la reprise des logements situés le long de la voie ». Le point 5.3 précise l'orientation retenue et indique « Le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation seront utilisés pour définir les principes d'urbanisation ».

Plusieurs orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées sur ce thème. En ce qui concerne les traversées de Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre :

- Traduction du plan-guide en centre-ville de Châtillon-sur-Indre (pages 17 à 23) : le plan-guide est un outil pour gérer de façon coordonnée dans le temps les projets urbains. Le plan-guide du centre-ville de Châtillon-sur-Indre a été élaboré en 2021 et 2022. Les grands principes d'aménagement retenus sont intégrés aux orientations d'aménagement et de programmation du PLUi pour assurer leur réalisation dans le temps, en respectant leurs contenus. Le périmètre débute au croisement de la D943 avec la D975. Pour la D943 dans sa traversée de la ville, l'un des principes est de passer du statut de route longeant la ville à avenue amenant à la ville, pour favoriser le cadre de vie et la sécurité ;
- Traduction du plan-guide en centre-ville de Clion-sur-Indre (pages 35 à 39) : le périmètre comprend le croisement de la D943 avec la D18. Des principes d'aménagement sont retenus pour les places du centre-ville, qui répondent notamment aux problèmes évoqués : aménagement et la place de la mairie et du parvis de l'église ;
- Les études complémentaires conduites pour le lancement des phases opérationnelles préciseront les projets sur les secteurs évoqués par les contributeurs. Nous précisons que la programmation n'est pas encore arrêtée.

La question du contournement relève d'un travail partenarial et d'études approfondies conduites en particulier avec le Département de l'Indre, car il s'agit de voies départementales. Il n'y a pas actuellement de volontés affichées permettant d'engager de telles études. L'indication de corridors ou d'emplacements réservés dans le PLUi n'est pas envisageable en l'absence de cette volonté et de ces études.

Les restrictions règlementaires du plan de zonage à l'ouest de la ville, notamment par les classements en zone A (agricole) et Ap (secteur agricole à forte valeur paysagère à protéger) vont dans le sens de la

préservation de cette partie du territoire. Sans être le résultat d'une anticipation volontaire en faveur d'un futur contournement, ces dispositions du plan de zonage ménagent les possibilités du long terme.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Effectivement un chantier du contournement demande réflexions et de nombreuses études le plan de zonage ménage des possibilités à long terme.

8. Le plan d'alignement

Observation n°34 (n°5 du registre). BROCC Gwenaël

Réponse du porteur de projet :

Le contributeur demande une extension du périmètre de suppression du plan d'alignement le long de la route de Châteauroux, sur la commune de Châtillon-sur-Indre, pour une cohérence de l'approche à l'échelle de toute la traversée du centre-ville et en lien avec les objectifs de préservation du patrimoine bâti et de la modération du trafic routier.

Nous indiquons en réponse que la commune de Châtillon-sur-Indre a convenu de ne pas annexer au PLUi, la servitude EL7 de plan d'alignement. Cet ajustement sera réalisé dans le dossier d'approbation. Selon une méthode régulièrement pratiquée, ce non report de la servitude permettra de suspendre son opposabilité à compter d'un an après l'entrée en vigueur du PLUi, sans juridiquement la supprimer. Ce choix de la commune répond à la demande du contributeur.

De ce fait, un paragraphe du point « 5.3. Limiter les nuisances routières dans les traversées des bourgs » du PADD (page 22), sera reprécisé, en gras ci-après : « Certaines sections urbaines de la route sont concernées par des servitudes d'alignement. Ces servitudes seront **globalement** conservées car elles peuvent ponctuellement être utiles à la sécurisation des traversées. Nous souhaitons néanmoins qu'elles permettent de préserver notre patrimoine bâti, **aussi des aménagements ponctuels seront apportés à ces servitudes.** ».

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les choix de la commune devraient répondre à la demande du contributeur.

9. Anticipation des futurs projets

Observation n°34 (n°5 du registre). BROCC Gwenaël

Réponse du porteur de projet :

Le contributeur souhaite apporter une contribution relative aux objectifs de développement et d'attraction :

- Ne pas spécialiser fortement le territoire pour l'habitat, les activités, le tourisme... ;
- Incohérence avec l'objectif d'attractivité du PLUi ;
- Profiter des flux touristiques ;
- La capacité des projets est limitée ;
- Permettre plus de souplesse réglementaire, pour plus de mixité des fonctions.

De nombreux points développés par le contributeur ont été pris en compte par le PLUi. Le problème qui se pose est celui de ce que permet ou non le code de l'urbanisme. Le cadre réglementaire est contraint et l'on ne peut pas multiplier les zones permettant de la constructibilité pour l'habitat, les activités, le tourisme... et de la mixité, au risque d'être en opposition avec les objectifs désormais majeurs de limitation de la consommation de l'espace, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation de l'environnement et de la biodiversité.

Nous avons donc utilisé les outils du code de l'urbanisme :

- Espaces agricoles naturels et forestiers : les objectifs de limitation de la consommation de l'espace et leur réservation générale pour des activités agricoles et forestières, oblige à passer par la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), mais ils ne peuvent être créés qu'à titre exceptionnel. On ne peut pas provoquer un mitage du territoire. De nombreux bâtiments agricoles ont par ailleurs été

identifiés pour permettre des changements de destination, pour l'habitat et l'hébergement touristique notamment.

Sont aussi à prendre en compte dans ces espaces : le niveau de la desserte en réseaux collectifs car ils sont dus par la collectivité, et les difficultés à faire cohabiter certaines activités. La présence de l'agriculture est en particulier à privilégier dans ces secteurs, entre autres au regard des objectifs nationaux d'indépendance alimentaire.

Le projet de PLUi renvoie donc à une réelle prise en compte des possibilités de valorisation des secteurs ruraux, attestée par la diversité des STECAL créés, mais en tenant compte des possibilités offertes par la réglementation. Dans la méthode, le déroulement de la concertation avec la population a permis de détecter les projets. Le PLUi est donc adapté aux besoins actuels. Si des besoins futurs se manifestent et respectent les attentes de la réglementation, des procédures de modification du PLUi pourront alors être utilisés ;

- Espaces urbains et à urbaniser : les mêmes objectifs de limitation de la consommation de l'espace encadrent les choix. Des objectifs démographiques et de création d'emplois sont à assurer. Néanmoins, le règlement des zones à dominante Habitat est ouvert à la mixité des fonctions urbaines pour associer habitat et activités compatibles comme les commerces, services, activités artisanales, et les activités touristiques (chambres d'hôtes, meublés de tourisme sous conditions...). Les règlements des zones pour les activités sont moins ouverts à la mixité, pour assurer la poursuite des objectifs de création d'emplois et parce que la cohabitation de certaines activités avec d'autres destinations est aussi moins évidente que dans les tissus urbains mixtes.

Nous ne notons aucune incohérence avec les objectifs du PADD, mais une mise en œuvre respectant les attentes du code de l'urbanisme.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte de la réponse qui est satisfaisante.

9. Question du commissaire enquêteur

Quelle procédure va être appliquée suite aux votes défavorables de la commune de Palluau-sur-Indre ?

Réponse du porteur de projet :

Nous avons répondu à cette interrogation dans le cadre de l'observation n°8 du registre de madame le Maire de Palluau-sur-Indre. Nous rappelons ci-dessous la réponse :

- Les deux délibérations communales contestant le projet de PLUi datent du 3 mars 2025 et du 9 septembre 2024. Elles ont donc été prises durant la phase des études, avant l'arrêt officiel du projet par le conseil communautaire qui date du 9 juillet 2025 ;
- La prise de ces deux délibérations contestant le projet de PLUi, a entraîné la tenue de deux réunions de travail avec les membres du conseil municipal de Palluau-sur-Indre (équipe municipale précédente). Elles se sont tenues en présence de Nicolas DELMAS, communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry, et de Thierry GUILLET, bureau d'études, le 30 septembre 2024 et le 25 mars 2025. Ces rencontres ont permis de rapprocher les points de vue et des ajustements de zonage ont été réalisés sur le projet pour répondre à certaines contestations, tels que la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ah pour permettre une construction supplémentaire au nord du village de Motte, la limitation de l'urbanisation au bas de la rue du Moulin, l'extension de la zone 1AUh au nord-est du bourg. **Ainsi, le projet de PLUi a été arrêté au conseil communautaire à l'unanimité, le 9 juillet 2025.**

La décision d'arrêter le projet PLUi à l'unanimité démontre que les positions divergentes d'origine se sont ensuite rapprochées, jusqu'à obtenir un consensus sur le projet.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte de la réponse et note que les positions divergentes d'origine se sont ensuite rapprochées, jusqu'à obtenir un consensus sur le projet.

10. Autre point

Observation n°47. ACDD36

Réponse du porteur de projet :

Le contributeur souhaite de façon générale la préservation du paysage, du patrimoine bâti, de l'environnement, de la biodiversité et du sous-sol (ne plus accorder de possibilité d'étendre le site pour l'enfouissement des déchets). Il rappelle que la France est en surcapacité de puissance électrique et il appelle à résister à des projets couteux sur le plan économique et environnemental.

Ces observations sont notées. Le PLUI a cherché à assurer un équilibre entre les différentes vocations du territoire, en tenant compte de ces atouts et de ces potentiels pour le futur.

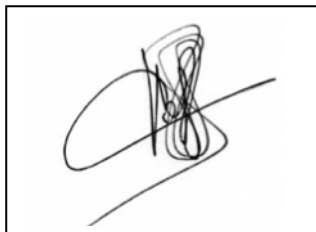
ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Cette réponse n'appelle aucun commentaire de ma part.

fait et clos le 12 juillet 2026.

le commissaire enquêteur.

Lionel LALEVEE

A handwritten signature in black ink, enclosed in a rectangular box. The signature is stylized, with a large loop on the left and a series of vertical strokes on the right.