

PRÉFECTURE de l'INDRE
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LIMOGES



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE.

Enquête unique à :
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 clas-
sés et inscrits sur Châtillon sur Indre, Clion sur Indre et Palluau sur Indre.

Conclusions et avis motivé

Désignation du commissaire enquêteur du 24 mars 2026 n°E26000022/87 PLUi 36
Arrêté N°1 de la CDC du 21 avril 2026
Début de l'Enquête : 18 mai 2026
Clôture de l'Enquête : 18 juin 2026
Durée de la Consultation du public : 32 jours
Date de remise du rapport du Commissaire-Enquêteur : 13 Juillet 2026
Commissaire-Enquêteur, rédacteur du rapport : Lionel LALEVEE

Conclusion sur l'enquête UNIQUE concernant l'élaboration d'un PLUi, abrogation de deux
cartes communales, suppression d'un plan d'alignement et création de 6 périmètres délimités.

Sommaire

1. Objet de l'enquête	2
2. Présentation du projet	2
2.1. Description générale du site	2
2.2. Identification du demandeur	2
2.3. Caractéristiques principales du projet	3
3 Motivations de l'avis de la commission d'enquête	3
3.1. Remarques et observations recueillies	3
3.2. Comptabilisation des observations	3
3.3. Décomposition des observations	3
3.4 Motivations de l'avis de la commission d'enquête	4
3.4.1 Sur la concertation et le dossier d'enquête	4
3.4.2 Sur l'insertion du projet	5
3.4.3. Sur le déroulement de l'enquête	6
3.4.4 Sur les avis des communes et de leur communauté	8
3.4.5. Sur les objections du public et de la commission	8
4. Avis	10

1. OBJET DE L'ENQUETE

Enquête UNIQUE.

- Elaboration du plan local intercommunal de la communauté de communes du Châtillonnais en Berry.
- Abrogation des deux cartes communales en vigueur sur les communes de Cléré du Bois et le Tranger.
- Suppression de plans d'alignement (servitude EL 7) sur la commune de Châtillon sur Indre
- Création de six périmètres délimités aux abords définis autour des monuments historiques classés sur les communes de Châtillon sur Indre, Clion sur Indre, Palluau sur Indre.

2. PRÉSENTATION DU PROJET

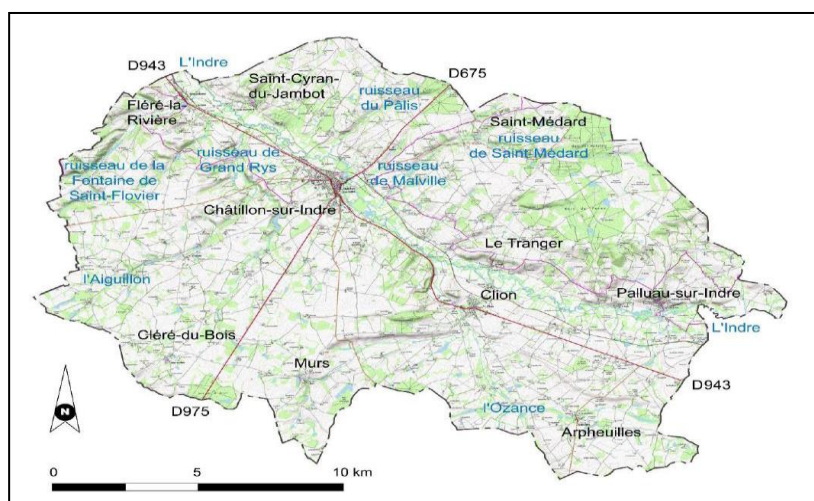
2.1. Description générale du site

Le territoire de la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry (36) est localisé à la limite nord-ouest du département de l'Indre, entre Loches et Châteauroux et appartient aux régions naturelles de la vallée de l'Indre et de Gâtines de l'Indre. Il regroupe 10 communes¹ couvrant une superficie de 276,4 km² et accueillant 5 638 habitants (Insee 2022). Le territoire intercommunal est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Valençay en Berry, approuvé le 12 avril 2018

La communauté de communes se compose d'une ville centre, Châtillon-sur-Indre (2 296 habitants en 2022), et de deux bourgs d'appui, Clion-sur-Indre et Fléré-la-Rivière, tous trois traversés par la route départementale D943 reliant Châteauroux à Tours. Elle affiche une décroissance démographique depuis 1968 et de -1.3 % par an entre 2016 et 2022, en raison d'un solde naturel négatif (-1.7 %).

Le territoire est principalement agricole, avec un modèle dominant de polyculture élevage (élevages de bovins lait ou allaitant), avec la présence de boisements au nord et dans la vallée de l'Indre. Il est traversé du nord-ouest au sud-est par la rivière de l'Indre, dont la vallée est identifiée comme zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) de type 2 et comme site Natura 2000 au titre de la directive Habitats.

2.2. Localisation



Conclusion sur l'enquête UNIQUE concernant l'élaboration d'un PLUi, abrogation de deux cartes communales, suppression d'un plan d'alignement et création de 6 périmètres délimités.

2.3. Identification du maître d'ouvrage

Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry
1, rue Maurice Davaillon
36700 CHATILLON-SUR-INDRE
Tél : 02 54 39 01 16 – mail : accueil@chatillonnais-en-berry.fr

3. Motivations de l'avis du commissaire enquêteur

Les motivations tiennent compte des éléments suivants.
Après avoir rencontré le maître d'ouvrage,
Après avoir pris connaissance de l'ensemble du dossier,
Après avoir contrôlé la régularité de la procédure d'enquête publique,
Après avoir tenu 5 permanences totalisant 15 heures pour recevoir le public,
Après avoir pris connaissance et analysé les observations des Personnes Publiques Associées, des services de l'Etat.
Après avoir collecté et analysé les observations du Public,
Après avoir communiqué au maître d'ouvrage un rapport de synthèse des observations,
Après avoir pris connaissance du mémoire de réponse du maître d'ouvrage,
Après avoir rédigé son rapport d'enquête,
a établi les conclusions motivées suivantes

3.1. Comptabilisation des observations

Elles sont nombreuses et exprimées de plusieurs manières (registre papier et registre numérique).

- 11 observations sur le registre d'enquête tenu au siège de la CDC.
- 56 sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête.

Le plan de zonage apparaît comme étant le principal thème des contributions.
Le refus de l'éolien suscite un grand mécontentement des sociétés.

3.3. Motivations de l'avis .

Considérant

Que les 10 communes concernées par le projet ont délibéré et émis un avis.

Que les positions divergentes d'origine se sont ensuite rapprochées, jusqu'à obtenir un consensus sur le projet.

3.3.1 Sur la concertation et le dossier d'enquête

Considérant

Que la mise en place du Plan Local d'Urbanisme intercommunal permettra d'assurer une cohérence d'ensemble des objectifs et des projets urbains entre les 10 communes, en matière d'habitat, d'activité, de mobilité, d'équipement, d'environnement.

Que la concertation ou l'information avec le public a commencé par un conseil communautaire qui a délibéré le 1er décembre 2021 pour organiser une concertation avec la population.

Les communes, maires et conseillers, de par leur connaissance concrète de leurs territoires ont également utilement contribué à améliorer et à affiner le projet soit par leur participation lors de la concertation préalable, soit par leurs observations avant et pendant

Conclusion sur l'enquête UNIQUE concernant l'élaboration d'un PLUi, abrogation de deux cartes communales, suppression d'un plan d'alignement et création de 6 périmètres délimités.

l'enquête publique.

Que l'affichage des délibérations pendant toute la durée des études a été effectué.

Divers articles dans la presse locale (avis Nouvelle République du 19 mai 2022 et avis Renaissance Lochoise du 5 mars 2025) et dans le bulletin communautaire (2023, 2024 et 2025) ont été publiés.

Qu'une mise à disposition d'un registre tout au long de la procédure pour recevoir les avis et observations des habitants, aux heures d'ouverture habituelles du siège de la communauté de communes avec possibilité d'écrire au Président de la communauté de communes ;

Que des permanences dans les différentes communes, avec mise à disposition des projets de règlement et de plans de zonage. Trois permanences se sont en outre tenues en présence du bureau d'études à Palluau-sur-Indre le 11 avril 2025, à Fléré-la-Rivière le 18 avril 2025, et à Châtillon-sur-Indre le 25 avril 2025.

Considérant que plusieurs réunions publiques ont été organisées :

n°1 le 24 avril 2023 pour présenter les objectifs généraux du PLUi, l'impact du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Valençay-en-Berry, une synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, les principes de la concertation avec la population ;

n°2 le 6 juillet 2023 pour présenter une synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

n°3 le 11 mars 2025 pour présenter les différents types de zones et les dispositions réglementaires graphiques, en préalable à la mise à disposition dans les communes ;

Concertation avec les agriculteurs :

Réunion n°1 à Palluau-sur-Indre le 2 février 2022 ;

Réunion n°2 à Fléré-la-Rivière le 7 février 2022 ;

Envoi d'un questionnaire en mars 2022, pour les associer à la démarche et leur permettre d'exprimer leurs besoins ;

Concertation avec les commerçants et les entreprises :

Envoi d'un questionnaire en mars 2022, pour les associer à la démarche et leur permettre d'exprimer leurs besoins ;

Concertation avec les associations locales :

Envoi d'un courrier pour les informer de la procédure en cours et de la possibilité d'échanger sur le projet.

Les observations et demandes ont été analysées pour l'arrêt du projet de PLUi du 9 juillet 2025 :

Les demandes non compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de PLUi et les réglementations qui s'appliquent sur notre territoire, ne peuvent pas être prises en compte.

Sont concernées :

Demande de changement de destination de bâtiments non cadastrés lieu-dit le Moulin Boisse-reau à Châtillon-sur-Indre, car ce sont des ruines, sauf pour le bâtiment en cours de travaux ;

demande d'interdiction de constructions dépassant la cote de 190 mètres NGF par l'association « Vent de colère » pour préserver l'ensemble des bassins visuels du territoire.

Les demandes compatibles avec le PADD du projet de PLUi et les réglementations qui s'appliquent sur notre territoire, ont été prises en compte.

Que la concertation avec le public est aboutie.

le projet s'est adapté aux différentes demandes. Mais , l'enquête publique a permis au public de se faire connaître, de finaliser leurs questions .

Que le dossier d'enquête, très volumineux, comporte toutes les pièces et les éléments d'étude prévus à l'article R. 512-6 du code de l'environnement ;

Que le porteur de projet a répondu aux questions complétives sans réticence et a fourni les documents complémentaires demandés avant le début de l'enquête ;

Que ces éléments ont été joints au dossier ainsi que les réponses aux questions posées.

Conclusion sur l'enquête UNIQUE concernant l'élaboration d'un PLUi, abrogation de deux cartes communales, suppression d'un plan d'alignement et création de 6 périmètres délimités.

Que ce dossier est bien structuré et reste compréhensible malgré son importance dues essentiellement aux obligations réglementaires .

les principaux éléments sont :

- 1.1 produire des logements pour répondre aux objectifs démographiques/
- 1.2. adapter les logements aux profils des ménages cibles : jeunes ménages actifs et personnes âgées
- 1.3. développer les équipements pour l'enfance.
- 1.4 créer des emplois.
- 1.5. améliorer les conditions de déplacement.
- 1.6. utiliser les nouvelles technologies.
- 1.7. s'appuyer sur le réseau des associations.
- 1.8. objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il apparait donc qu'un échange constructif a été réalisé. Tous les avis des PPA ont été pris en compte.

3.3.2. Sur le déroulement de l'enquête

Considérant

Que le dossier complet mis à l'enquête nous apparaît conforme aux textes réglementaires en vigueur ;

Qu'il a été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la communauté de communes Chatillonnais en Berry, pendant toute la durée de l'enquête du 18 mai 2026 au 18 juin 2026, soit sur 32 jours consécutifs conformément à l'article L. 123-9 du code de l'environnement.

Que le public pouvait ainsi le consulter sur support papier ;

Que le dossier pouvait également être consulté sur le site le site du registre dématérialisé ouvert à cet effet ; celui-ci n'a fait l'objet d'aucun dysfonctionnement.

Que le public pouvait émettre ses observations sur le registre d'enquête au siège de l'enquête, ou sur le registre dématérialisé ou par courrier adressé au commissaire enquêteur.

Que l'affichage réglementaire préalable à l'ouverture de l'enquête publique quinze jours avant l'ouverture de cette dernière a été réalisé sur les lieux par le demandeur.

Que les mesures de publicité dans la presse ont été effectuées conformément à la réglementation en vigueur dans deux journaux locaux diffusés quinze jours avant le début de l'enquête et rappelées dans les huit premiers jours de celle-ci ;

Que l'affichage de l'avis d'enquête publique a été effectué dans la mairie d'implantation et dans les mairies des communes à savoir :

Arpheuilles, Châtillon sur Indre, Cléré du Bois, Clion sur Indre, Fléré la Rivière, Murs, Palluau sur Indre, St Cyran du Jambot, St Médard et le Tranger.

Que cet affichage réglementaire a été contrôlé .

Que les 5 permanences prévues par l'arrêté n°1 de la CDC du 21 avril 2026 ont été effectuées.

Qu'aucun incident n'a été constaté au cours de cette enquête ; que les échanges ont été courtois entre les personnes ;

Que toutes les personnes qui désiraient déposer une ou plusieurs contributions ont eu la possibilité de le faire, il n'y a eu aucun obstacle.

Que j'ai été associé à la préparation de l'enquête publique, notamment dans le cadre de la rédaction de l'arrêté prescrivant l'enquête et l'avis d'enquête, mais également pour l'utilisation du registre dématérialisé et du traitement des observations du public

Conclusion sur l'enquête UNIQUE concernant l'élaboration d'un PLUi, abrogation de deux cartes communales, suppression d'un plan d'alignement et création de 6 périmètres délimités.

Considérant

Que tous les avis des services et établissements de l'État sont favorables, que les rectificatifs et modifications ont été réalisées.

Le conseil communautaire de la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par une délibération du 1er décembre 2021.

Le conseil communautaire a débattu du projet d'aménagement et de développement durables lors de sa séance du 19 février 2025.

Le conseil communautaire a arrêté le projet d'élaboration du PLUi par une délibération du 9 juillet 2025.

Les personnes publiques associées à la procédure ont été invitées à des réunions officielles d'association les 24 avril 2023 (présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement), le 3 décembre 2024 (présentation du projet d'aménagement et de développement durables), le 4 février 2025 (présentation du projet de règlement et de plan de zonage) et le 3 juin 2025 (projet d'ensemble du PLUi).

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Centre-Val de Loire a été saisie le 21 juillet 2025 et s'est prononcée par un avis en date du 21 octobre 2025.

Le dossier a été présenté en commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), le 23 septembre 2025.

Les personnes publiques associées ont été consultées pour un avis officiel sur le projet de PLU arrêté, conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme. Les personnes publiques associées suivantes se sont prononcées par des avis :

La DDT attire l'attention qu'il faudra faire une étude sur le paysage afin de pouvoir interdire éolien sur certaines parties du territoire. L'interdiction doit être justifiée. La jurisprudence a sanctionné l'interdiction générale et absolue, le projet PLUi encourt donc un risque juridique en cas de contentieux.

Considérant

Que j'ai pris en compte toutes les observations formulées sur les différents registres, les courriers ainsi que les réponses du responsable du projet.

Que le mémoire a bien pris en compte les demandes formulées par les particuliers.

Que les réponses sont personnalisées, le dossier n'était pas figé et encore flexible en accord avec les textes en vigueur. Faisant suite à la synthèse du commissaire enquêteur énormément d'observations du public (zonage, les moulins notamment) ont été prises en considération et ont évolué positivement.

Le maître d'ouvrage a opté pour des réponses exhaustives les réponses sont précises et que le maître d'ouvrage a adopté une posture d'ouverture en inscrivant ses réponses dans un souci de cohérence et d'équité.

Un énorme travail a été réalisé pour répondre non seulement aux questions du commissaire enquêteur mais systématiquement à chaque observation du public.

Qu'il n'y a aucune observation défavorable concernant la suppression des plans d'alignement.

Qu'il n'y a aucune observation défavorable concernant l'abrogation des 2 cartes communales de Cléré les Bois et Le Tranger.

Conclusion sur l'enquête UNIQUE concernant l'élaboration d'un PLUi, abrogation de deux cartes communales, suppression d'un plan d'alignement et création de 6 périmètres délimités.

Qu'il n'y a qu'une observation qui pourrait être défavorable concernant la création de 6 périmètres délimités aux abords des monuments classés et inscrits sur Chatillon sur Indre, Clion sur Indre et Palluau sur Indre.

Que le PLUi permet de préserver et faire évoluer le territoire Berry Touraine.

Avis

Dans ses conclusions, le commissaire enquêteur donne son avis sur la globalité du projet soumis à l'enquête et dans le cas d'une enquête unique, un avis motivé sur chaque sujet soumis à son appréciation. Elle peut rendre un avis défavorable, ou favorable assorti ou non de réserves ou de recommandations. L'autorité compétente peut tenir compte ou non des recommandations.

Si les réserves qui assortissent un avis favorable ne sont pas prises en considération et levées, l'avis du commissaire enquêteur sera considéré comme défavorable.

Tiers indépendants, il prononce son avis en toute liberté et indépendance, pleine conscience et honnêteté.

En conséquence, après avoir analysé tous les éléments du dossier et compte tenu des réponses du porteur de projet, et de l'ensemble des points évoqués ci-dessus le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE pour** :

- Le PLUi.
- pour l'abrogation des 2 cartes communales de Cléré les Bois et Le Tranger.
- La suppression des plans d'alignement.
- Et enfin pour la création de 6 périmètres délimités aux abords des monuments classés et inscrits sur Chatillon sur Indre, Clion sur Indre et Palluau sur Indre.

L'avis favorable au projet de PLUi est assorti d'une « observation » concernant :

Les projets éoliens où il apparait peut-être une difficulté en interdisant totalement l'éolien. Il faudra faire une étude sur le paysage afin de pouvoir interdire éolien sur certaines parties du territoire. L'interdiction doit être justifiée . La jurisprudence a sanctionné l'interdiction générale et absolue , le projet PLUi encourt donc un risque juridique en cas de contentieux (voir l'avis de la DDT.)

Fait et clos le 13 juillet 2026.

Le commissaire enquêteur,

Lionel LALEVEE



Conclusion sur l'enquête UNIQUE concernant l'élaboration d'un PLUi, abrogation de deux cartes communales, suppression d'un plan d'alignement et création de 6 périmètres délimités.