



Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry

1, rue Maurice Davailon  
36700 CHATILLON-SUR-INDRE

DEPARTEMENT DE L'INDRE

*J. Feuillets*

## REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CLION

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

### 3. NOTICE D'ENQUETE PUBLIQUE

Elaboration du Plan Local  
d'Urbanisme approuvée le 27  
février 2012

Vu pour être annexé à l'arrêté du  
Président de mise à l'enquête  
publique du projet de la révision  
allégée n°1 du PLU de la  
commune de Clion, du 21/08/2023

Fait à Châtillon-sur-Indre

Le 21 août 2023

Le Président  
Gérard NICAUD



*JM DEMAY*  
*(Commissaire  
Enquêteur)*

## SOMMAIRE

1. RESUME NON TECHNIQUE .....	3
1.1. Coordonnées du maître d'ouvrage .....	
1.2. Objet de l'enquête publique .....	
1.3. Caractéristiques les plus importantes du projet .....	
2. MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE .....	4
2.1. L'enquête publique .....	
2.2. L'insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative relative la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme .....	
2.3. Le déroulement de l'enquête publique .....	
2.4. Le terme de l'enquête publique .....	5
3. BILAN DE LA PROCEDURE DE CONCERTATION .....	6
4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES .....	7
4.1. Compte rendu de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et réponses apportées .....	
4.2. Mission régionale de l'autorité environnementale .....	11
4.3. Conseil Départemental de l'Indre .....	16
5. AVIS DES ASSOCIATIONS .....	17
5.1. Fédération départementale de pêche de l'Indre .....	

## 1. RESUME NON TECHNIQUE

### 1.1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry  
1, rue Maurice Davaillon  
36700 CHATILLON-SUR-INDRE

### 1.2. Objet de l'enquête publique

Le Plan local d'urbanisme de la commune de Clion a été approuvé le 27 février 2012. L'enquête publique porte sur la révision allégée n°1 du PLU communal, prescrite par délibération du Conseil communautaire du 1<sup>er</sup> décembre 2021.

### 1.3. Caractéristiques les plus importantes du projet

La révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme est engagée pour permettre un projet de l'entreprise VIGEAN, dont le siège est situé à Clion. Le projet concerne la réalisation d'un accueil clientèle pour les négociations commerciales dans un cadre paysager.

La procédure induit une modification du plan de zonage du PLU de 2012 :

- Classement d'un terrain actuellement classé en zone agricole A, en zone d'activité Uy, sur une surface de 5 550 m<sup>2</sup>.

Cette évolution du PLU conduit à réduire une zone agricole sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elle ne réduit pas une protection édictée en raison de risques de nuisances ou de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elle n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance. La révision peut être engagée selon la procédure allégée

Le projet permettra globalement de renforcer les actions de la Communauté de communes en faveur de l'économie. Il s'appuie sur un site existant, clairement identifié avec son magasin de vente directe situé le long de la D943, axe à grande circulation entre Châteauroux et Tours.

Il s'inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU qui définit parmi ses orientations fondamentales :

- Le renforcement de l'attractivité de la commune afin de maintenir le dynamisme de la vie locale (orientation 2) ;
- Le développement de l'activité économique (orientation 3).

Il est conforme aux orientations préalables définies par la délibération de prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Chatillonnais en Berry, prise le 14 avril 2021, qui précise parmi les attentes pour le futur PLUi :

- *Toutefois, ces documents contractuels (soit les documents d'urbanisme en vigueur) ne permettent pas de concrétiser certains projets économiques, qu'ils soient publics ou privés.*

Les modifications ont une incidence extrêmement limitée sur l'évolution de l'état initial de l'environnement puisqu'elles conduisent à classer un terrain aux caractéristiques suivantes :

- Une surface limitée à 5 550 m<sup>2</sup>, classée en zone urbaine Uy pour les activités ;
- Une situation à l'écart de la zone Natura 2000, du Plan de prévention du risque d'inondation de l'Indre hors agglomération de Châteauroux (à environ 1,6 km), et des zones inondables et humides qui ont été identifiées par le PLU de la commune dans les secteurs Nv, dont la vallée de l'Ozance ;
- Une proximité avec la D930 qui est une voie classée à grande circulation, soit une coupure forte dans le territoire par rapport aux ensembles protégés de la vallée de l'Indre, une source de dérangement pour la petite faune locale et un élément limitant pour la biodiversité ;
- Un aménagement déjà engagé suite à un précédent projet, situé dans une enveloppe urbaine ou domine les jardins en pourtour du bâti, sans activité agricole (elle débute au sud de la route des Essernaux) et sans impact pour l'agriculture.

Les modifications apportées par la révision allégée n°1 ne présagent pas d'incidences directes ou indirectes pour les espaces protégés et notamment pour le site Natura 2000.

## 2. MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE

### 2.1. L'enquête publique

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle II, a réformé les enquêtes publiques et procédé à une réécriture des articles L.123-1 et suivants du code de l'environnement consacrés à l'enquête publique environnementale et à une harmonisation des autres catégories d'enquêtes publiques.

Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 réforme les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'environnement :

- « L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

Les textes relatifs aux enquêtes publiques :

- chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement relatif aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et articles R.123-1 et suivants ;
- code de l'Urbanisme notamment les articles L.153-19 et R.153-8 à R.153-12.

### 2.2. L'insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative relative la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Le Conseil communautaire a prescrit la révision allégée n°1 du PLU de la commune de Clion le 1er décembre 2021.

Le Conseil communautaire a arrêté le projet de la révision allégée n°1 du PLU le 21 septembre 2022.

Les personnes publiques associées à la procédure ont été invitées à une réunion officielle d'association le 15 novembre 2022.

Le dossier a fait l'objet d'un avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale Centre – Val de Loire daté du 23 janvier 2023.

Le dossier n'est pas soumis à avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), car le projet consiste en une réduction de zone agricole en présence du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Valençay-en-Berry qui a été approuvé le 12 avril 2018.

Le présent dossier de Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique conformément à l'article L.153-19 du code de l'Urbanisme :

- « Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire. »

### 2.3. Le déroulement de l'enquête publique

Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête

Le Président de l'EPCI ou le Maire saisit le tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête (et du ou des suppléants).

Arrêté d'enquête publique

Le Président de l'EPCI ou le Maire est l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Il prend un arrêté soumettant le projet à enquête publique.

## Mesures de publicité de l'enquête publique

Le Président de l'EPCI ou le Maire doit procéder à l'information du public 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci. L'avis d'enquête publique est publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés.

## Durée de l'enquête publique

La durée de l'enquête publique fixée par le Président de l'EPCI ou le maire, autorité compétente pour ouvrir et organiser cette enquête, ne peut être inférieure à 30 jours. Elle ne pourra excéder 2 mois, sauf dans le cas de suspension d'enquête ou d'enquête complémentaire.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête pourra, par décision motivée, prolonger l'enquête pour une durée maximale de 30 jours, notamment pour organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête

## Participation du public

Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à leur disposition dans le lieu où est déposé le dossier.

## Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui.

## Rapport et conclusions

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

## 2.4. Le terme de l'enquête publique

Le Plan Local d'Urbanisme est approuvé par le conseil communautaire, après enquête publique, conformément à l'article L.153-21 du code de l'urbanisme :

- « A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par :
  - 1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;
  - 2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L.153-8. ».

### 3. BILAN DE LA PROCEDURE DE CONCERTATION

Le conseil communautaire a délibéré le 1<sup>er</sup> décembre 2021 pour organiser une concertation avec la population :

- Un affichage de la délibération de prescription de la révision allégée n°1 pendant une durée de 1 mois au siège de la Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry et de la mairie de Clion ;
- L'information du public par la presse locale et sur les sites internet de la Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry et de la mairie de Clion ;
- La possibilité d'adresser des observations par écrit au Président de la Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry ;
- La tenue d'un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées tout au long de la procédure au siège de la Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry et de la mairie de Clion ;
- La présentation du dossier en réunion publique le 14 juin 2022, à la salle des fêtes de Clion. Cette réunion a été annoncée par voie de presse ;
- La concertation avec le propriétaire concerné par le projet d'extension de la zone Uy, rencontré le 28 février 2022, et les associations de protection de l'environnement et du patrimoine qui ont été destinataires du projet de dossier en mai 2022.

La concertation s'est passée conformément à cette délibération :

- Réunion publique du 14 juin 2022 : en présence de deux personnes qui n'ont pas exprimé d'opposition au projet. Après présentation du projet de révision allégée n°1 du PLU, le débat a concerné la procédure dont la concertation. Un compte-rendu de réunion a été fait, en date du 23 juin 2022 ;
- Entreprise Vigean, propriétaire concerné par le projet d'extension de la zone Uy : observation pour rappel des motifs de sa demande d'extension de la zone destinée aux activités Uy, pour le développement de l'entreprise ;
- Associations de protection de l'environnement et du patrimoine : courrier de la fédération départementale de pêche du 1er juin 2022, qui émet un avis favorable au projet sur la base de ses compétences sur les milieux aquatiques.

#### 4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

##### 4.1. Compte rendu de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et réponses apportées

**COMMUNAUTE DE COMMUNES  
CHATILLONNAIS EN BERRY  
REVISIONS DES PLU DES COMMUNES DE  
CLION ET FLERE-LA-RIVIERE**

**PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES -  
EXAMEN CONJOINT DU PROJET DU  
15/11/2022**

##### PERSONNES PRESENTES :

Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry	Vice-Président : Monsieur Marc ROUFFY. Directrice générale des services : Madame Françoise MORIN-MARQUENET. Directeur des services techniques : Monsieur Jean-Louis BEIGNEUX.
Commune de Clion	Maire : Madame Béatrice LE GLOANNEC.
Commune de Fléré-la-Rivière	Maire : Monsieur Michel BRAUD.
Pays de Valençay-en-Berry	Directrice : Madame Amandine ROUSSEAU.
Direction Départementale des Territoires de l'Indre - SPREN-UP	Chargée de planification : Madame Carole HAI. Chargé de planification : Monsieur Luis LERMOYER.
Chambre d'agriculture de l'Indre	Monsieur Romain METOIS.
Bureau d'études	Monsieur Thierry GUILLET.
<b>ORDRE DU JOUR :</b>	Examen conjoint des projets de révision allégée n°1 des PLU des communes de Clion et Fléré-la-Rivière.

#### FLERE-LA-RIVIERE

Objet : modification du plan de zonage pour la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à la Closerie et à la Forge, pour permettre deux projets d'hébergements touristiques, loisirs et activités évènementielles.

Le bureau d'études présente les objectifs de la révision allégée, les évolutions du zonage et du règlement, les conclusions de l'évaluation environnementale.

##### Observations :

- 1. La création du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à la Closerie permet de supprimer l'identification des bâtiments avec un changement de destination autorisé. Le changement de destination est autorisé de fait en STECAL, s'il répond aux destinations autorisées par le règlement. Les travaux ont été réalisés ou sont en cours pour le dernier des bâtiments identifiés. La Chambre d'agriculture demande si un avis conforme a été donné sur les projets de changement de destination par la Commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). La Chambre n'en a pas retrouvé la trace. Dans ce cas, le service instructeur doit normalement faire suivre les demandes de permis auprès de la CDPENAF. La transmission sur ce projet est à vérifier.
- 2. Le secteur Ag est en extension du côté est. La Chambre d'agriculture observe que la parcelle est classée au registre parcellaire graphique en tant que terre agricole (prairie). Les services présents sont réservés sur ce classement. Il est répondu que le projet ne remet pas en cause la présence de la prairie. Il semble que cette parcelle est simplement pâturée par des chevaux des propriétaires. Le classement en secteur Ag permet les équipements nécessaires au parcours de disc-golf. Ces équipements sont limités aux paniers. Sur cette parcelle, les paniers sont situés en limite avec la partie boisée. Le maintien de la prairie n'est pas remis en cause. A la demande des services, il est convenu de mettre dans la notice de présentation un plan situant les paniers, et de développer l'argumentation sur l'absence d'impact pour l'agriculture.
- 3. La DDT demande d'apporter des précisions dans le règlement du secteur At, pour le carré destiné à l'hébergement insolite : autoriser pour ce carré uniquement les bâtiments sans fondations. La DDT remet un courrier de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) de l'Indre. L'UDAP est favorable au projet mais elle demande d'indiquer des recommandations dans le règlement pour la restauration du bâti ancien, l'architecture contemporaine, et les haies situées en clôture. Ce courrier est annexé au compte-rendu.
- 4. A la Forge, le projet concerne la rénovation d'une ancienne chèvrerie. Tous les bâtiments actuels, y compris les hangars, seront utilisés par le projet. Un parking paysager et une microstation seront réalisés. Ce projet n'appelle pas d'observations particulières. Les recommandations de l'UDAP vues au point précédent concernent aussi ce secteur.

## CLION

Objet : modification du plan de zonage de l'une des zones d'activité, pour permettre un projet d'accueil clientèle de l'entreprise VIGEAN.

Le bureau d'études présente les objectifs de la révision allégée, les évolutions du zonage, les conclusions de l'évaluation environnementale.

### Observations :

- 1. La DDT rappelle que le SCOT du Pays de Valençay-en-Berry définit des principes d'aménagement pour les zones d'activité et la mise en valeur du paysage. Les aménagements actuels autour de la parcelle ne sont pas satisfaisants pour l'intégration dans le paysage. Le projet actuel de révision allégée ne comprend pas de modifications réglementaires. Il est donc demandé de compléter le règlement en vigueur de l'article 11 sur l'aspect extérieur du sous-secteur Uy, notamment pour imposer des essences locales, interdire les brises-vues en clôture... La DDT remet un courrier de l'UDAP de l'Indre. Il est favorable au projet mais il fait des recommandations pour les haies situées en clôture. Ce courrier est annexé au compte-rendu.  
Il est précisé que des essences méditerranéennes ont été plantées car elles renvoient à l'activité de l'entreprise, basée principalement sur l'huile d'olive. Le jardin est de type ornemental. Il est convenu d'imposer en clôture des haies champêtres, d'essences variées et à dominante locale.
- 2. La DDT demande de préciser à l'article 4 sur la desserte par les réseaux qu'une gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle, pour éviter les rejets dans le réseau ou le milieu naturel.
- 3. La DDT rappelle que le SCOT prévoit 3 ha de consommation foncière à horizon 2036 pour les zones d'activité de la commune de Clion. La consommation foncière résultant de la présente révision allégée n°1 (0,55 ha) devra être prise en compte dans cet objectif de 3 ha, à l'occasion de l'élaboration du PLUi de la Communauté de communes Châtillonnais-en-Berry.

## DOSSIERS DES REVISIONS ALLEGEES

Les dossiers doivent être envoyés à la CDPENAF pour avis. Les dossiers ayant été officiellement arrêtés par la Communauté de communes, ils ne pourront être revus et complétés qu'au stade de l'approbation du projet. En l'attente, une pièce sur les avis des personnes publiques associées sera ajoutée dans chaque dossier. Elle comprendra le présent compte-rendu de la réunion d'examen conjoint, les avis des services qui ont été transmis, dont l'avis UDAP ci-annexé, et les réponses apportées par la collectivité. Cette pièce sera jointe au dossier envoyé à la CDPENAF. Elle sera aussi dans le dossier d'enquête publique.

La DDT informe qu'une commission de la CDPENAF se tiendra le 19 janvier 2023. Les dossiers pourront être présentés à cette commission.

Châteauroux, le 02 décembre 2022 - T GUILLET





## Direction Régionale des Affaires Culturelles

Unité Départementale de l'Architecture  
et du Patrimoine de l'Indre

Affaire suivie par Emmanuel GERBAUD

Ref : GS / EG / n° 104

Châteauroux, le 05/11/2022

L'architecte des bâtiments de France

à  
La responsable de l'unité planification  
DDT de l'Indre

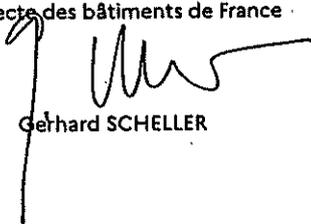
### **OBIET** : Révision allégée n°1 du PLU de Clion-sur-Indre

L'extension proposée du secteur à vocation d'activité Uy pour le développement de l'entreprise locale Vigean ne se situe pas en espaces protégés au titre du code du patrimoine (abords de monuments historiques) ou du code de l'environnement (sites).

L'extension ne porte pas atteinte à la qualité de l'entrée de bourg par la RD 943. Les parcelles actuellement classées en zone agricole A sont d'ores et déjà aménagées par l'entreprise en espaces de circulation, espaces de stockage et espaces verts.

Je n'ai donc pas d'objection particulière à formuler sur ce projet mais je recommande la plantation d'une haie bocagère coupe-vent composée d'essences locales sur les clôtures Est et Sud de la parcelle ZV 595, en remplacement de la haie d'élaeagnus et des brise-vues en plastique vert, afin d'intégrer le projet d'extension dans le paysage local.

Le chef de l'unité départementale  
de l'architecture et du patrimoine de l'Indre,  
architecte des bâtiments de France

  
Gerhard SCHELLER

REUNION D'EXAMEN CONJOINT : REPONSES APORTEES

Observations :

- 1. La DDT rappelle que le SCOT du Pays de Valençay-en-Berry définit des principes d'aménagement pour les zones d'activité et la mise en valeur du paysage. Les aménagements actuels autour de la parcelle ne sont pas satisfaisants pour l'intégration dans le paysage. Le projet actuel de révision allégée ne comprend pas de modifications réglementaires. Il est donc demandé de compléter le règlement en vigueur de l'article 11 sur l'aspect extérieur du sous-secteur Uy, notamment pour imposer des essences locales, interdire les brises-vues en clôture... La DDT remet un courrier de l'UDAP de l'Indre. Il est favorable au projet mais il fait des recommandations pour les haies situées en clôture. Ce courrier est annexé au compte-rendu.  
Il est précisé que des essences méditerranéennes ont été plantées car elles renvoient à l'activité de l'entreprise, basée principalement sur l'huile d'olive. Le jardin est de type ornemental. Il est convenu d'imposer en clôture des haies champêtres, d'essences variées et à dominante locale.
- 2. La DDT demande de préciser à l'article 4 sur la desserte par les réseaux qu'une gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle, pour éviter les rejets dans le réseau ou le milieu naturel.
- 3. La DDT rappelle que le SCOT prévoit 3 ha de consommation foncière à horizon 2036 pour les zones d'activité de la commune de Clion. La consommation foncière résultant de la présente révision allégée n°1 (0,55 ha) devra être prise en compte dans cet objectif de 3 ha, à l'occasion de l'élaboration du PLUi de la Communauté de communes Châtillonnais-en-Berry.

Observations	Réponses de la collectivité
Point 1 du compte-rendu. Demande de compléments dans le règlement pour favoriser l'intégration paysagère de l'opération (recommandations UDAP)	<p><i>Le règlement de la zone Uy sera complété conformément à la demande, à l'article 11 concernant l'aspect extérieur, point 2 sur les clôtures :</i></p> <p><i>En limite avec une zone agricole ou naturelle :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Les clôtures seront constituées de haies bocagères coupe-vent, d'essences variées et à dominante locale ;</i></li> <li>- <i>Les brise-vues sont interdits ;</i></li> <li>- <i>Un grillage souple est autorisé en accompagnement des clôtures végétales, uniquement s'il est de couleur sombre et intégré dans la végétation.</i></li> </ul>
Point 2 du compte-rendu. Demande de compléments dans le règlement pour gérer les eaux pluviales à la parcelle.	<p><i>Le règlement de la zone Uy sera complété conformément à la demande, à l'article 4 concernant la desserte par les réseaux, point 2b sur les eaux pluviales :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique. En cas d'impossibilité technique, tout aménagement doit être conçu de façon à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales de la propriété dans le réseau public ou les exutoires.</i></li> </ul>
Point 3 du compte-rendu. Demande de prise en compte de la consommation foncière de la présente procédure dans les objectifs SCOT.	<p><i>La demande est notée. La consommation foncière de 0,5 ha sera prise en compte dans la consommation d'ensemble par les zones d'activité de Clion, dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Châtillonnais-en-Berry.</i></p>

#### 4.2. Mission régionale de l'autorité environnementale



#### Inspection générale de l'environnement et du développement durable

**Avis délibéré  
Révision allégée du  
plan local d'urbanisme (PLU)  
de Clion-sur-Indre (36)**

N°MRAe 2022-3893



## PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 23 janvier 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de Clion-sur-Indre (36).

Étaient présents et ont délibéré : Christian Le COZ, Jérôme DUCHENE, Isabelle La JEUNESSE et Corinne LARRUE.

La MRAe a été saisie par la communauté de communes du Châtillonnais en Berry. Le dossier a été reçu le 20 octobre 2022.

Cette saisine était conforme à l'article R. 104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 26 octobre 2022 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 22 novembre 2022.

Sur la base des travaux préparatoires de la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2022-3893 en date du 23 janvier 2023

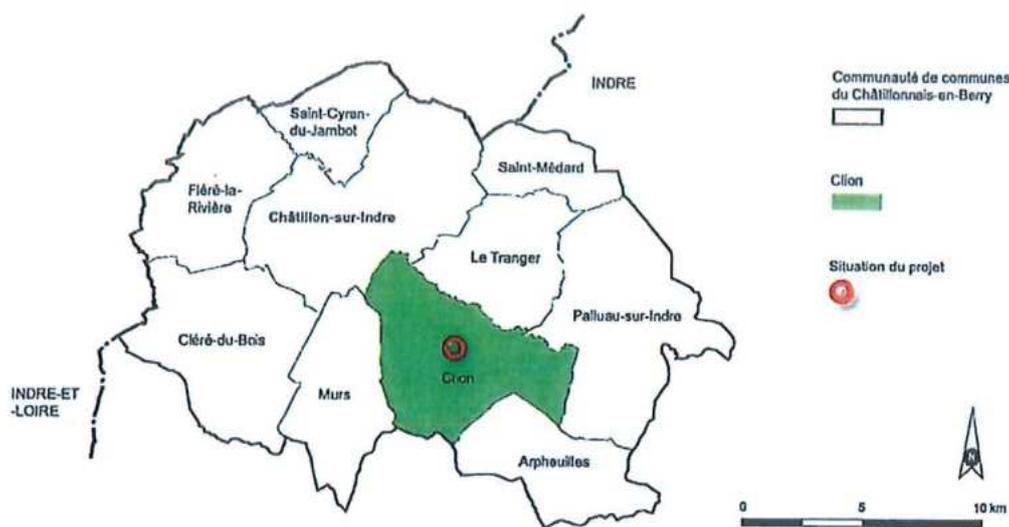
Révision allégée n°1 du Plu de Clion-sur-Indre (36)

2 sur 5

# 1 Présentation du contexte territorial et du projet de révision du PLU

## 1.1 Contexte et présentation du territoire

La commune de Clion-sur-Indre est située dans le département de l'Indre, à une quarantaine de kilomètres au nord-ouest de Châteauroux. Elle s'étend sur 33,53 km<sup>2</sup> et comptait 1004 habitants en 2019 (Insee). Elle fait partie de la communauté de communes du Châtillonnais en Berry, qui regroupe dix communes et comptait environ 5700 habitants en 2019 (Insee). Elle se situe enfin sur le territoire couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Valençay-en-Berry.



*Illustration 1 : Situation du projet (Source : Notice de présentation, page 6).*

Le territoire se caractérise au nord par les paysages de la vallée de l'Indre où dominent les prairies et les peupleraies. Le reste du territoire est occupé par de vastes plateaux cultivés et boisés que traversent les cours d'eau de l'Ozance et de Murs.

## 1.2 Présentation du projet de révision du PLU

La commune de Clion-sur-Indre a approuvé son PLU le 27 février 2012 et a prescrit sa révision le 1<sup>er</sup> décembre 2021. Celle-ci comprend un ajustement du plan de zonage nécessaire à la réalisation d'un projet de l'entreprise VIGÉAN aux Varennes, à l'ouest du bourg de la commune. L'entreprise VIGÉAN, une huilerie créée en 1930, souhaite réaliser un espace d'accueil clientèle. Le site du projet, composé des parcelles 595 et 541 d'une surface totale de 5 550 m<sup>2</sup>, est aujourd'hui identifié par le PLU de Clion-

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2022-3893 en date du 23 janvier 2023

Révision allégée n°1 du Plu de Clion-sur-Indre (36)

3 sur 5

sur-Indre en zone agricole « A », qui ne permet pas l'opération. L'objectif de la révision allégée est donc d'étendre le périmètre de la zone urbaine « Uy » destinée aux activités économiques afin de permettre l'extension de l'entreprise.



*Illustration 2 : Le site du projet (en orange) intégré à la zone « Uy » (Source : Plan de zonage).*

Le projet comprend la réalisation d'un bâtiment en bois d'une surface d'environ 150 m<sup>2</sup> au sol, avec un potentiel d'accueil clientèle de sept à huit personnes.

## 2 Analyse de la qualité de la notice explicative et de l'évaluation environnementale

### 2.1 Justification du projet et explication des choix

Le dossier répond aux obligations du code de l'urbanisme et comprend un état initial de l'environnement, une analyse des incidences, la définition de mesures éviter-réduire et compenser « ERC », etc. Un bref résumé non technique, situé en fin de l'évaluation, reprend les principaux éléments du dossier. L'évaluation en tant que telle, d'une quinzaine de pages, est proportionnée aux enjeux.

Le dossier justifie le projet au regard de l'intérêt économique communal et communautaire. Il explique également succinctement l'historique et les raisons du choix du site. Il est ainsi indiqué que si les parcelles appartiennent bien à l'entreprise, cette dernière avait dans un premier temps engagé des démarches afin d'acquérir d'autres terrains déjà situés en zone urbaine, mais que celles-ci n'avaient pu aboutir en raison d'un blocage de leur propriétaire.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2022-3893 en date du 23 janvier 2023

Révision allégée n°1 du Plu de Clion-sur-Indre (36)

4 sur 5

L'étude d'impact décrit également brièvement les critères environnementaux et paysagers qui ont justifié le choix du site : il s'agit d'un terrain qui a déjà été aménagé dans le cadre d'un précédent projet qui n'est pas décrit. Enfin, si les parcelles sont effectivement classées en zone « A » dans le PLU, elles ne sont pas inscrites au RPG<sup>1</sup>.

## 2.2 Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet

Le projet concerne une faible surface (150 m<sup>2</sup>). L'état initial décrit de manière succincte l'état de l'environnement sur le secteur, éloigné de toute zone à enjeux (site Natura 2000<sup>2</sup>, zone inondable, etc.). Le secteur se distingue en effet par son artificialisation : il s'agit d'un site de type jardin ornemental, marqué par une végétation non patrimoniale et de type méditerranéenne en raison de l'activité de l'entreprise.

L'évaluation environnementale conclue de façon logique à l'absence d'incidence significative du projet sur l'environnement.

## 3 Conclusion

L'objet de cette révision allégée est de permettre à l'entreprise VIGEAN d'aménager un espace d'accueil clientèle sur un site aux Varennes, à l'ouest du bourg de Clion-sur-Indre.

En raison de la faible surface de bâti projetée et de l'absence d'enjeux significatifs dans le secteur, l'évaluation conclue logiquement à l'absence d'incidence significative sur l'environnement.

---

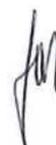
1 Registre parcellaire graphique

2 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2022-3893 en date du 23 janvier 2023

Révision allégée n°1 du Plu de Clion-sur-Indre (36)

5 sur 5



### 4.3. Conseil Départemental de l'Indre



Le Vice-président

Direction des Routes  
Réf: MA 2022A/3519 et 3524

RECU LE

*[Signature]*  
60  
10/1

5 JAN. 2023

Monsieur Gérard NICAUD  
Président de la Communauté de Communes  
du Châtillonnais-en-Berry  
1 rue Maurice Davallon  
36700 CHÂTILLON-SUR-INDRE

Monsieur le Président,

Par courriel en date du 24 octobre dernier, vous avez sollicité mon avis sur le projet de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.) de Fléré-la-Rivière ainsi que celui de Clion-sur-Indre.

Il s'agit d'ajustement de plans de zonages et des compléments réglementaires nécessaires à la réalisation de deux projets touristiques.

L'examen de ces documents n'appelle aucune remarque particulière de la part du Département, j'émet donc un avis favorable à ces projets.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes sentiments les plus cordiaux.

Pour le Président du Conseil départemental,  
le Vice-président délégué,

*[Signature]*  
François DAUGERON

Département de l'Indre

Hôtel du Département

Place de la Victoire et des Alliés - CS 20639 - 36020 Châteauroux cedex  
Tél : 02 54 27 34 36 - Fax : 02 54 27 60 69 - Email : contact@indre.fr - Site Internet : www.indre.fr

*[Signature]*

## 5. AVIS DES ASSOCIATIONS

### 5.1. Fédération départementale de pêche de l'Indre



Monsieur le Président  
Communauté de communes du  
Châtillonnais-en-Berry  
1 rue, Maurice Davailon  
36700 Châtillon-sur-Indre

**Nos réf :**

68 / S24

**Objet :**

Consultation sur la révision allégée du PLU de Clion-sur-Indre

Châteauroux, le 1 Juin 2022

Monsieur le Président,

Après réception et analyse des documents transmis le 24 mai 2022. La parcelle concernée n'est pas située à proximité d'un cours d'eau ou d'une zone annexe de la rivière. Aucun impact sur le milieu aquatique n'est attendu.

Par conséquent, la Fédération, émet un avis favorable au projet, sur la base de ses compétences « milieu aquatique ».

Veuillez recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président de la Fédération

Patrick LÉGER

Agréée au titre de l'article L.141-1 du CE pour la Protection de l'Environnement et de l'article L.160-1 du Code de l'Urbanisme sur le plan départemental

**Fédération de l'Indre pour la Pêche  
et la Protection du Milieu Aquatique**

19 Rue des Etats-Unis - 36000 Châteauroux  
Tél : 02.54.34.59.69  
Courriel : fede.peche.indre@wanadoo.fr  
Site : www.peche36.fr



