

12 feuilles



Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry

1, rue Maurice Davaillon
36700 CHATILLON-SUR-INDRE

DEPARTEMENT DE L'INDRE

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE FLERE LA RIVIERE

ENQUÊTE PUBLIQUE

4. NOTICE D'ENQUETE PUBLIQUE

Elaboration du Plan Local
d'Urbanisme approuvée le 3
octobre 2017

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 Fléré-la-Rivière, du
21/08/2023

Fait à Châtillon-sur-Indre

Le 21 août 2023

Le Président
Gérard NICAUD

Demay
JM DEMAY
(Commission
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	5
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	6
2.4. Le terme de l'enquête publique	
3. BILAN DE LA PROCEDURE DE CONCERTATION	7
4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	8
4.1. Compte rendu de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et réponses apportées	
4.2. Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	15
4.3. Mission régionale de l'autorité environnementale	17
4.4. Conseil Départemental de l'Indre	23
5. AVIS DES ASSOCIATIONS	24
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 Fléré-la-Rivière a été approuvé le 3 octobre 2017. L'enquête publique porte sur la révision allégée n°1 du PLU communal, prescrite par délibération du Conseil communautaire du 1^{er} décembre 2021.

1.3. Caractéristiques les plus importantes du projet

La révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme est engagée pour permettre deux projets touristiques situés dans l'espace rural de la commune :

- La Forge : hébergements en gîtes et chambres d'hôtes (environ 50 couchages) associés à des services complémentaires ; réalisation de deux salles de réception pour 200 personnes et d'une cuisine professionnelle, pour l'accueil de mariages ou autres événements nécessitant un vaste espace en commun, notamment les séminaires d'entreprise ; aménagement d'une piscine et d'un espace détente. La préservation du patrimoine est un volet majeur du projet. Tous les bâtiments existants d'intérêt patrimonial sont valorisés. L'ensemble du projet comprend assez peu d'extensions de bâtiments existants ;
- La Closerie : hébergements dans des anciens bâtiments de ferme associés à un spa et des prestations à la carte dont disc-golf, terrain multisport, pêche no kill sur étang privé d'1 ha, des circuits de balades balisés. Un parcours est aménagé pour le disc-golf, avec 9 paniers autour du hameau. Un nouveau module d'hébergement est projeté sous la forme d'un hébergement insolite. Un hangar est prévu pour le stockage de matériel pour l'entretien de la propriété, près des bâtiments existants.

La révision allégée n°1 comprend des ajustements du plan de zonage et des compléments réglementaires nécessaires pour permettre ces projets :

- Classement de terrains actuellement situés en zone agricole A, en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation touristique « At », sur une surface de 1,91 ha à la Forge et 1,29 ha à la Closerie ;
- Classement de terrains actuellement situés en zone agricole A, en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées « Ag » pour l'activité de disc-golf, sur une surface de 6,74 ha à la Closerie ;
- Réalisation d'un règlement pour la création des secteurs « At » et « Ag ».

Un chêne centenaire remarquable est identifié en élément remarquable du paysage à conserver dans le secteur Ag.

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.

Les projets permettent globalement de renforcer les actions de la Communauté de communes en faveur de l'économie et du Tourisme. Ils s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU et du SCOT, et dans les objectifs du Document d'orientations et d'objectifs du SCOT, rappelés au point 1.3. « Le contexte réglementaire » : La pérennisation des activités touristiques, la diversification des hébergements et la valorisation du patrimoine.

Les projets sont cohérents avec le Projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Fléré-la-Rivière qui précise dans deux orientations :

- Orientation 1 : Permettre l'implantation d'activités, levier essentiel à un regain d'attractivité de la commune / Point 3 : Prendre en compte la présence de certaines activités en zone rural dont pérenniser l'activité touristique ;
- Orientation 3 : Concilier préservation de l'agriculture et utilisation du potentiel lié au bâti rural / Point 3 : Valoriser le patrimoine rural dont repérer le bâti rural pouvant faire l'objet d'un changement de destination, et permettre l'appropriation du bâti rural existant non occupé par des agriculteurs en autorisant les extensions et annexes.

Ils sont conformes 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 :

- Les secteurs créés sont déjà bâtis, à l'exception du petit secteur pour l'hébergement insolite sur 0,08 ha ;
- Ils sont situés à l'écart de la zone Natura 2000, du Plan de prévention du risque d'inondation de l'Indre hors agglomération de Châteauroux, et des zones inondables qui ont été identifiées par le PLU de la commune dans les secteurs Ni dans la vallée de l'Indre. Globalement, la Closerie est située à 3,5 km de la vallée de l'Indre et la Forge à 4,8 km ;
- Ils sont séparés de la vallée de l'Indre par 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.

Les projets sont néanmoins situés dans la vallée d'un cours d'eau affluent de l'Indre, de très bonne qualité paysagère. L'impact environnemental potentiel majeur est la proximité du ruisseau de la Fontaine de Saint-Flovier, classé en réservoir de biodiversité près du site de la Forge. Le projet ne remet pas en cause les enjeux ayant justifié une identification en réservoir de biodiversité :

- Interdiction de nouveaux ouvrages faisant obstacle pour les cours d'eau classés liste 1 ;
- Assurer ou rétablir la libre circulation des poissons migrateurs et le transit des sédiments pour les cours d'eau classés liste 2.

Le règlement d'urbanisme est complété avec la création d'un secteur At, prenant en compte cet impact potentiel :

- Les eaux pluviales de ruissellement devront être au maximum collectées pour infiltration avant rejet dans un exutoire naturel, ou être infiltrées naturellement dans des bandes vertes tampons avec le cours d'eau ;
- Une bande tampon végétalisée de 5 mètres est à respecter le long du cours d'eau.

Le projet prévoit à la Forge les réalisations suivantes pour prévenir les risques environnementaux :

- Microstation pour 43 équivalent-habitant (Règlement : « Dans les terrains qui ne sont pas encore desservis par l'assainissement collectif des eaux usées, et exceptionnellement en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs individuels de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur ») ;
- Bassin de rétention pluvial de 700 m³ (Règlement : « la gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (...) »).

Les modifications apportées par la révision allégée n°1 ne présentent 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^{er} 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 Fléré-la-Rivière 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 a été présenté en Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), le 19 janvier 2023.

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^{er} 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^{er} 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 Fléré-la-Rivière ;
- 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 Fléré-la-Rivière ;
- 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 Fléré-la-Rivière ;
- La présentation du dossier en réunion publique le 12 juillet 2022, à la salle des fêtes de Fléré-la-Rivière. Cette réunion a été annoncée par voie de presse ;
- La concertation avec les propriétaires concernés par les projets de création de STECAL, rencontrés le 28 février 2022, et les associations de protection de l'environnement et du patrimoine qui ont été destinataires du projet de dossier en juin 2022.

La concertation s'est passée conformément à cette délibération :

- Réunion publique du 12 juillet 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 les motifs de la procédure, la réglementation de l'architecture contemporaine et la concertation. Un compte-rendu de réunion a été fait, en date du 4 août 2022 ;
- Propriétaires concernés par les projets de création de STECAL : observations de détail sur le contenu de la notice de présentation et demande de préservation d'un chêne remarquable à la Closerie, par mail du 23 mai 2022. Cette demande est prise en compte par le dossier d'arrêt ;
- Associations de protection de l'environnement et du patrimoine : courrier de la fédération départementale de pêche du 4 juillet 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.
ORDRE DU JOUR :	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 ALLEGÉES

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° 108

Châteauroux, le 05/11/2022

L'architecte des bâtiments de France

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

OBJET : Révision allégée n°1 du PLU de Fléré-la-Rivière

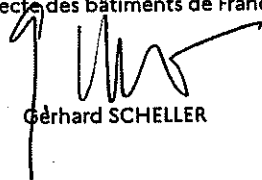
Les deux projets de STECAL ne se situent pas en espaces protégés au titre du code du patrimoine (abords de monuments historiques) ou du code de l'environnement (sites).

Ces projets de développement d'activités touristiques et de loisirs sont de nature à préserver l'ancien patrimoine agricole en assignant un nouvel usage au bâti délaissé.

Je n'ai donc pas à formuler d'objection particulière hormis les recommandations suivantes :

- la restauration du bâti ancien construit en maçonneries de moellons enduites et couvert en petites tuiles plates de terre cuite sera réalisée dans le respect des matériaux locaux et de leur mise en œuvre traditionnelle ;
- une démarche d'architecture contemporaine pour les constructions neuves sera conçue en harmonie avec le patrimoine bâti et paysager environnant. L'utilisation de matériaux naturels sera privilégiée. L'éventuelle pose en toiture de panneaux photovoltaïques sera limitée aux extensions et annexes contemporaines pour préserver l'aspect des bâtiments anciens. Les projets seront présentés au préalable à l'architecte du C.A.U.E ou aux architectes et paysagistes conseils de l'État ;
- les haies champêtres composées d'essences locales, doublées éventuellement d'un grillage à l'arrière, seront privilégiées en cas de nécessité de clôturer les sites.

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

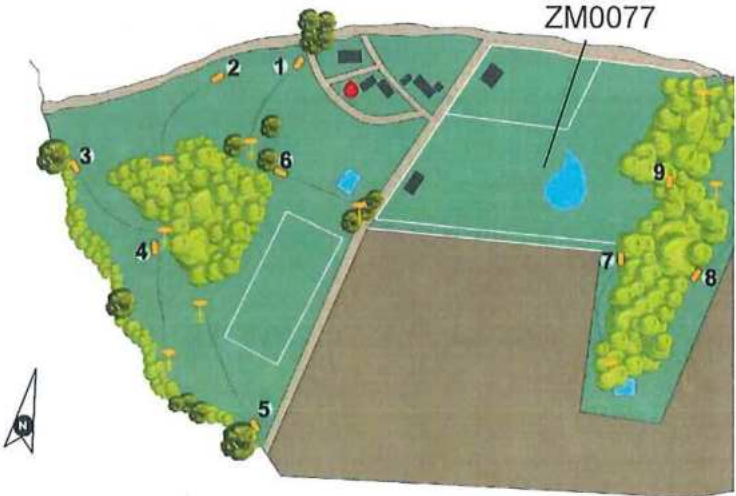


Gerhard SCHELLER

REUNION D'EXAMEN CONJOINT : REPONSES APORTEES

Observations :

- 1. La 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 : « les habitations des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services autorisés" ne doit pas figurer dans la liste des occupations et utilisations du sol autorisées. 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.

Observations	Réponses de la collectivité
<p>Point 2 du compte-rendu. Demande de compléments d'explication sur l'extension du secteur Ag du côté est (parcelle n°ZM0077) et d'évaluation de l'impact agricole</p>	<p>La notice de présentation sera complétée avec les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan de situation des paniers (9 paniers) :  <p>Source : Document promotionnel « Le Hameau de la Closerie ». Mars 2022.</p>



Observations	Réponses de la collectivité
<p>Point 2 du compte-rendu (suite).</p>	<p>- Photo aérienne :</p>  <p>Source : Géoportail 2022.</p> <p>- Activité agricole :</p>  <p>La parcelle ZM0077 appartient aux propriétaires porteurs du projet. Sa surface est de 2,50 ha. La surface inscrite au registre parcellaire graphique est d'environ 1,30 ha. Elle est occupée par une prairie en rotation longue (6 ans ou plus). Dans la réalité, cette parcelle est utilisée pour le pâturage des chevaux des propriétaires, et uniquement à usage de loisirs. La surface en prairie sera conservée.</p> <p>Nous joignons page suivante un courrier du GAEC de la Mardelle du 23 décembre 2022, exploitant déclaré à la PAC pour cette parcelle, qui confirme qu'il n'a plus l'usage de ce terrain depuis de nombreuses années. Il s'engage à retirer cette parcelle de sa prochaine déclaration PAC 2023.</p> <p>La partie à l'est est occupée par un bois en limite duquel se trouvent 3 paniers du parcours de disc-golf. A la connaissance des propriétaires, ce bois a toujours existé. La situation des paniers et des teepad est sans incidence pour l'utilisation de la prairie. L'ouest est occupé par une haie, les box des chevaux, une fumière, et l'entreposage de matériel... Pour cette raison, la bande de terrain correspondante a été classée au projet de révision allégée du PLU en secteur At et non Ag.</p> <p>La carte du potentiel agronomique des terres réalisée par l'INRA et la Chambre d'agriculture de l'Indre (mai 2008), indique un potentiel agronomique faible à moyen sur ces terres. Sur cette parcelle, les propriétaires indiquent que la terre est à nu l'été. Les sols sont impropres à la culture. Les propriétaires n'y font pas de foin.</p>

Gaec de la Mardelle
La Mardelle
36700 FLERE LA RIVIERE

Thierry GUILLET
Urbaniste
59, boulevard de la Valla
36000 CHATEAUROUX

Fléré la Rivière le 23 décembre 2022

Objet : révision allégée du PLU de Fléré la Rivière
Copie : Jean-Louis Beigneux - DST- CDC du Châtillonnais en Berry -

Messieurs,

Suite aux différents échanges concernant la parcelle ZM 0077 appartenant à Monsieur Pottier Hugues/Fremont Martine, et après vérification, nous vous confirmons que cette parcelle est toujours intégrée par erreur à notre déclaration PAC alors que nous n'en avons plus l'usage depuis de nombreuses années.

Nous vous remercions de nous avoir alertés sur ce sujet et bien entendu dès la prochaine déclaration PAC de mai 2023, nous nous engageons à retirer cette parcelle de notre déclaration.

Nous nous tenons à votre disposition.

Cordialement

Pour le Gaec de la Mardelle
Sébastien Crépin

GAEC LA MARDELLE
La Mardelle
36700 FLERE LA RIVIERE

« Bon pour accord »

Observations	Réponses de la collectivité
Point 3 du compte-rendu. Précision dans le règlement du secteur At, pour le carré destiné à l'hébergement insolite	<p>Le règlement du secteur At sera complété conformément à la demande, à l'article 2 concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none">- Déjà indiqué dans le projet de règlement : Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées : (...) Les habitations des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services autorisés ;- Complément apporté : « à l'exception du secteur At préalablement non bâti uniquement destiné à de l'hébergement insolite ».

Observations	Réponses de la collectivité
<p>Points 3 et 4 du compte-rendu. Recommandations de l'UDAP à l'article 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » :</p> <ul style="list-style-type: none">- Restauration du bâti ancien ;- Démarche d'architecture contemporaine ;- Haies champêtres.	<p><i>Le règlement sera complété par une partie recommandations qui reprendra le contenu proposé par l'UDAP.</i></p>



4.2. Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)



Direction départementale des Territoires

**AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE L'INDRE**

Plan Local d'Urbanisme de Fléré-la-Rivière

- Révision allégée n°1 -

- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) -

Aux termes de la présentation du projet, de l'avis pris lors de la commission en date du 19 janvier 2023, sous la présidence de Madame Hélène BURGAUD-TOCCHET, Directrice Départementale adjointe des Territoires de l'Indre,

Considérant que :

- la CDPENAF a été saisie concernant la création, dans le PLU de Fléré-la-Rivière, des STECAL suivants :
 - à La Closerie :
 - un STECAL At de 1,21 ha en zone agricole autour des bâtiments existants du hameau,
 - un STECAL At – actuellement non bâti – de 0,08 ha en zone agricole,
 - un STECAL Ag de 6,74 ha en zone agricole,
 - à La Forge :
 - un STECAL At de 1,91 ha en zone agricole autour des bâtiments existants du hameau ;
- la CDPENAF est également saisie du règlement écrit créé pour ces STECAL At et Ag, lequel précise notamment que sont autorisés en At les constructions nécessaires aux activités touristiques d'hébergement, les habitations des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services autorisés, les équipements publics, les voiries, les exhaussements et les affouillements et sont autorisés en Ag les équipements de disc-golf, les équipements publics, les voiries, les exhaussements et affouillements ;
- aucune activité agricole n'est exercée sur les parcelles objets des STECAL ;
- deux des STECAL At ont été délimités autour de hameaux existants ;
- le troisième STECAL At est actuellement non bâti, inséré dans une zone de friche et créé afin de permettre la réalisation d'un hébergement insolite autonome par rapport aux réseaux,
- ce STECAL At actuellement non bâti est néanmoins situé à l'écart du bâti existant ;
- en conséquence, il convient d'y limiter strictement les constructions possibles et notamment de ne pas y autoriser les habitations des personnes en charge de la direction, de la surveillance, du gardiennage ;

1/2

Cté administrative, Bd George Sand - CS 60616 - 36020 Châteauroux Cedex - Tél : 02 54 53 20 36 – ddt@indre.gouv.fr

- la délimitation du STECAL Ag est uniquement destinée à la création d'un disc-golf entraînant des équipements légers (paniers et tee-pads) ;
- la révision allégée n°1 envisagée aura donc un impact très limité sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment en matière de consommation ;
- en application de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, la délimitation des STECAL doit faire l'objet d'un avis simple de la CDPENAF ;

Au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

la commission rend, à l'UNANIMITÉ :

- un **AVIS FAVORABLE** à la création de deux STECAL At et un STECAL Ag à La Closerie, SOUS RÉSERVE de retirer, à l'article A2 du règlement, pour le STECAL At actuellement non bâti, la possibilité de construire les habitations des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services autorisés,
- un **AVIS FAVORABLE** à la création d'un STECAL At à La Forge.

Conformément à l'article L.112-1-1 alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

La Directrice Départementale
des Territoires Adjointe
Hélène BURGAUD-TOCCHET

4.3. Mission régionale de l'autorité environnementale



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Avis délibéré
Révision allégée n°1 du
plan local d'urbanisme (PLU)
de Fléré-la-Rivière (36)

N°MRAe 2022-3892

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 (PLU) de Fléré-la-Rivière (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°2022-3892 en date du 23 janvier 2023

Révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Fléré-la-Rivière (36)

2 sur 6

1 Présentation du contexte territorial et du projet de révision allégée n°1 du PLU

1.1 Contexte et présentation du territoire

La commune de Fléré-la-Rivière est située dans l'ouest du département de l'Indre, en limite avec l'Indre-et-Loire. Elle s'étend sur 25,31 km² et comptait 536 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.

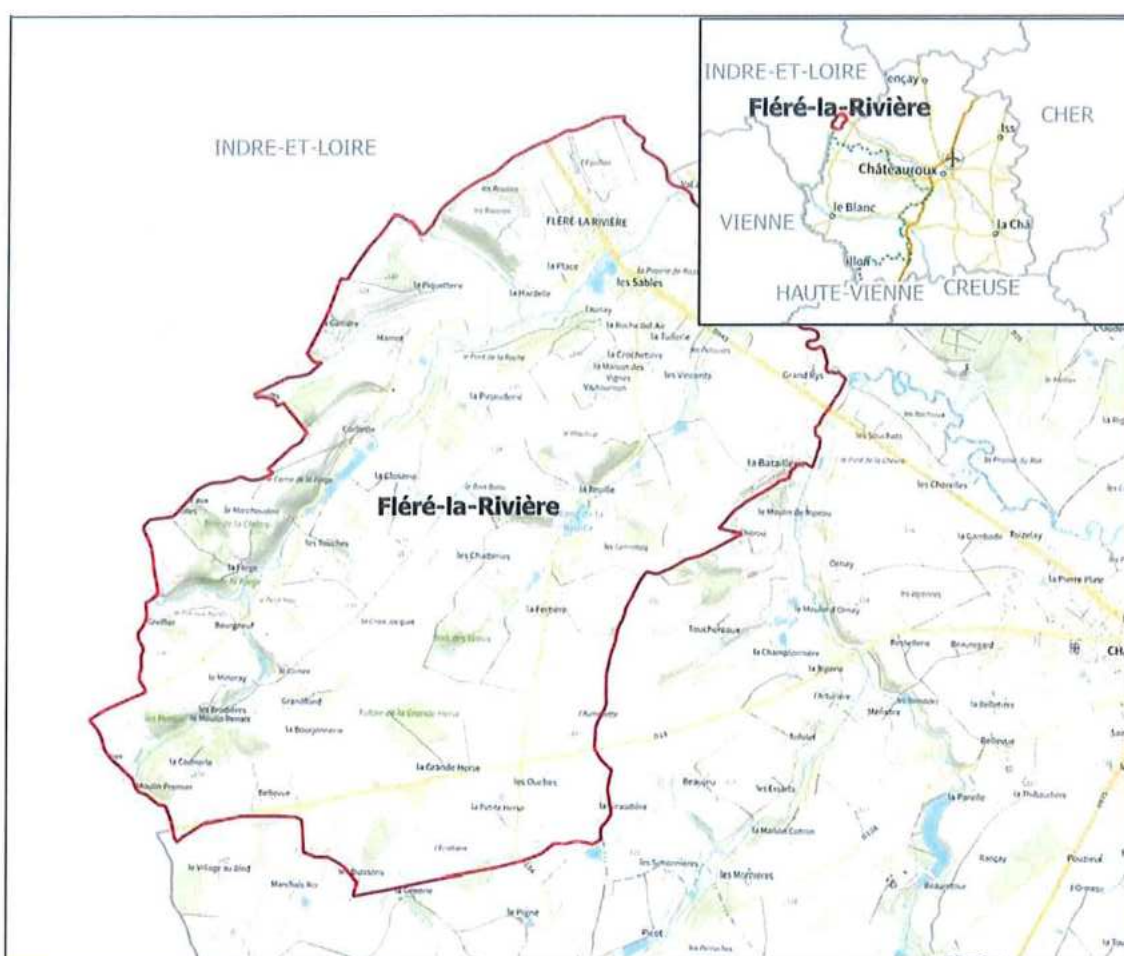


Illustration : Localisation de la commune de Fléré-la-Rivière et des sites de projets (Source : Dreal CVL)

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2022-3892 en date du 23 janvier 2023

Révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Fléré-la-Rivière (36)

Le territoire de la commune, qui se caractérise par un paysage typique de gâtine, est essentiellement façonné par des espaces agricoles, ainsi que par quelques petits boisements. La vallée de l'Indre, occupée par quelques linéaires bocagers, des prairies humides, la ripisylve et le bourg, constitue la limite nord du territoire.

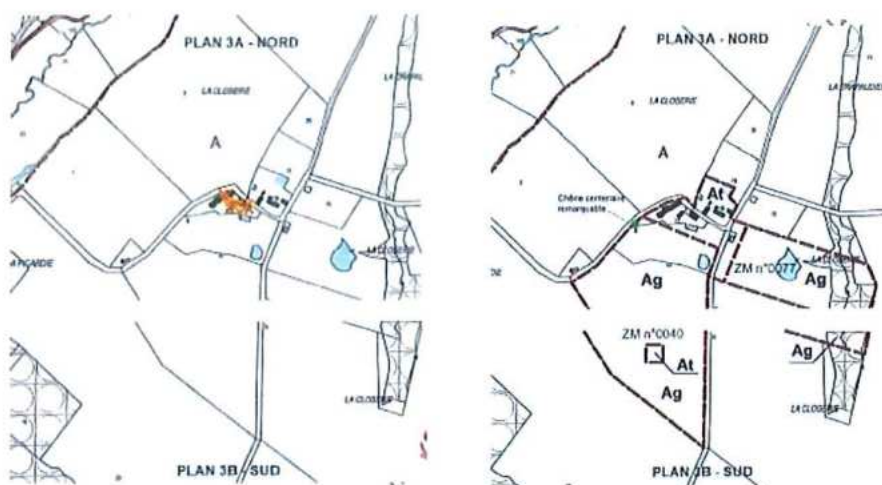
1.2 Présentation du projet de révision allégée

La commune de Fléré-la-Rivière a approuvé son PLU le 3 octobre 2017 et a prescrit sa révision le 1^{er} décembre 2021. Celle-ci consiste en des ajustements du plan de zonage et des compléments réglementaires visant à permettre la réalisation de deux projets touristiques situés aux hameaux de la « Closerie » et de la « Forge ».

1.2.1 Le hameau de « La Closerie »

Actuellement, le hameau est identifié par le PLU de Fléré-la-Rivière en zone agricole « A », qui n'autorise que les occupations et utilisations du sol classiques d'une zone agricole, excluant notamment l'implantation d'équipements touristiques. La révision du PLU sur ce secteur prévoit la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal¹) classé en zone « At » (secteur destiné au développement du tourisme et des loisirs) sur une surface de 1,29 ha, la création d'un deuxième Stecal classé en zone « Ag » (secteur destiné à l'activité de disc-golf) pour l'activité de disc-golf sur une surface de 6,74 ha et la rédaction de leur règlement.

Un chêne centenaire est par ailleurs identifié en élément remarquable du paysage à conserver dans le secteur « Ag ».



Extrait du zonage avant et après modification (Source : Note explicative)

1 Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (CU, art. L. 151-13).

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2022-3892 en date du 23 janvier 2023

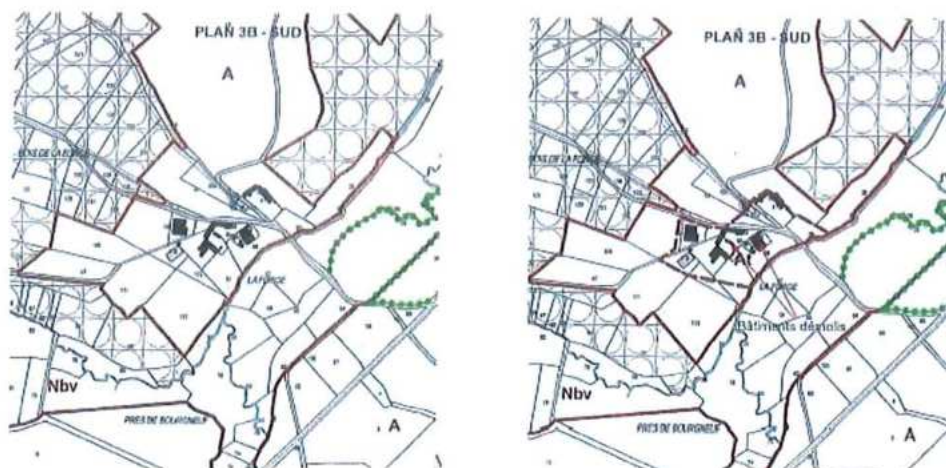
Révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Fléré-la-Rivière (36)

4 sur 6

La révision doit permettre l'aménagement d'un hébergement insolite, soit une cabane sur pilotis d'une surface de plancher d'environ 27 m², avec une terrasse de 30 m², ainsi que la création d'un hangar pour le stockage de matériel.

1.2.2 Hameau de « La Forge »

Le hameau de la « Forge est également identifié par le PLU de Fléré-la-Rivière en zone agricole « A ». C'est pourquoi les évolutions apportées au PLU pour ce secteur comprennent la création d'un stéal classé en zone agricole « At » sur une surface de 1,91 ha et la rédaction de son règlement.



Extrait du zonage avant et après modification (Source : Note explicative)

Le projet consiste en la création d'hébergements en gîtes et chambres d'hôtes d'environ 50 couchages. Il comprend par ailleurs la réalisation de deux salles de réception pour 200 personnes ou encore d'un parking perméable.

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.

La révision allégée projetée est justifiée dans la notice au regard de l'intérêt communautaire des projets, qui permettront de développer les activités touristiques, compléter l'offre en hébergement et valoriser les hameaux.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2022-3892 en date du 23 janvier 2023

Révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Fléré-la-Rivière (36)

5 sur 6

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

L'évaluation conclue à l'absence d'impact notable sur l'environnement. Concernant les secteurs « At », les projets reposent essentiellement sur la valorisation du bâti existant et la surface des création et extension prévues sera limitée de façon à conserver la dominante ancienne des bâtiments. L'état initial démontre par ailleurs que les secteurs de projet sont situés à l'écart de la plupart des zones à enjeux (site Natura 2000², zones inondables, voies de grande circulation notamment). Le dossier note cependant la présence d'enjeux de biodiversité sur le pourtour du site de la « Forge », avec la présence d'un réservoir de biodiversité identifié dans le SCoT³ de Valençay en Berry.

En ce qui concerne le secteur « Ag », le projet de disc-golf ne remet pas en cause la présence de la prairie située dans la partie est du secteur (RPG 2021), les équipements nécessaires au parcours étant limités aux paniers qui seront situés en limite de la prairie.

3 Conclusion

L'objet de cette révision allégée est de permettre la réalisation de deux projets d'hébergements touristiques, de loisirs et d'activités évènementielles sur les hameaux de la « Closerie » et de la « Forge », à Fléré-la-Rivière. Compte-tenu de la présence d'enjeux limités et de la faible ampleur des aménagements projetés, le projet de révision ne devrait pas avoir d'incidences sur l'environnement.

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).

3 Schéma de cohérence territoriale.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2022-3892 en date du 23 janvier 2023

Révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Fléré-la-Rivière (36)

6 sur 6

4.4. Conseil Départemental de l'Indre



Le Vice-président

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

RECU LE

[Signature]
60
19/1

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 Davailion
36700 Châtillon-sur-Indre

Nos réf :
79 / S24

Objet :

Consultation sur la révision allégée du PLU de Fléré-la-Rivière

Châteauroux, le 4 Juillet 2022

Monsieur le Président,

Après réception et analyse des documents transmis le 27 juin 2022. Le premier secteur concerné, la Closerie, n'est pas à proximité immédiate d'un cours d'eau. Ce n'est pas le cas du deuxième secteur, la Forge. Le projet est proche d'un ruisseau, considéré comme réservoir biologique dans le SCOT de Valençay en Berry. Des mesures sont prévues afin d'éviter une éventuelle pollution de l'eau. De plus, les berges ainsi que la bande enherbée sont à préserver. Le ruisseau de la Fontaine de Saint-Flovier est à préserver, c'est un affluent de l'Indre très intéressant, avec un potentiel salmonicole.

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 L141-1 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

