



Le mardi 30 septembre 2025, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 22 septembre 2025 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Président, a délibéré.

Présents (42) : M. Gil AVÉROUS, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, M. Roland VRILLON, Mme Florence PETIPEZ, M. Brice TAYON, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, Mme Brigitte DION, M. Charles-Henri BALSAN, M. Eric CHALMAIN, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, M. Damien NOEL, Mme Alix FRUCHON, M. Gilles CARANTON, M. Didier BARACHET, Mme Pascale BAVOUZET, M. Jean François MORIN, Mme Delphine GENESTE, M. Frédéric PAILLOUX, Mme Marie SALLÉ, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Danielle FAURE, M. Marc DESCOURAUX, M. Jacques BREUILLAUD, M. Didier DUVERGNE, Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT, Mme Valérie LEGRÉSY, M. Jean-Michel FORT, M. Olivier VIGNAU, M. Gilbert BLANC, M. Ludovic RÉAU, M. Henri LORY, Monsieur Sébastien RAUDIER, M. Philippe GUERINEAU, M. David NAVARRO.

Délibération affichée et exécutoire le :
07/10/2025

Transmise au contrôle de légalité le :

7 octobre 2025

Référence technique :

036-243600327-20250930-99256-DE-1-1

Excusé(s) (11) : Mme Sabine DESMAISON, Mme Christelle PALLEAU, M. François JOLIVET. Mme Chantal MONJOINT ayant donné procuration à M. Denis MERIGOT, Mme Frédérique GERBAUD ayant donné procuration à Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Stéphane ZECCHI ayant donné procuration à M. Gil AVÉROUS, Mme Nahima KHORCHID ayant donné procuration à Mme Liliane MAUCHIEN, M. Tony IMBERT ayant donné procuration à M. Jean-Yves HUGON, M. Marc FLEURET ayant donné procuration à Mme Delphine GENESTE, M. Bruno PALLEAU ayant donné procuration à Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT, Mme Brigitte VOITIER ayant donné procuration à M. Ludovic RÉAU.

19 : Plan Local d'Urbanisme intercommunal : approbation de la modification simplifiée n°2

I – Les objectifs poursuivis au travers de la procédure de modification simplifiée

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil communautaire le 13 février 2020 et modifié une première fois le 10 mars 2022, il est apparu nécessaire d'engager une seconde modification du PLUi. Prescrite par arrêté du Président de Châteauroux Métropole en date du 28 novembre 2024, la modification simplifiée n°2 du PLUi avait notamment pour objet de :

- corriger les erreurs matérielles relevées dans le règlement écrit et le zonage réglementaire,
- intégrer les nouvelles dispositions législatives intervenues depuis la première modification simplifiée du PLUi, notamment en matière énergétique et environnementale,
- adapter et clarifier certaines règles pour en améliorer la compréhension et faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme,

- mettre à jour les annexes, le cas échéant.

Au regard de ces objectifs, ce projet entre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée définie aux articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

II - Les observations recueillies dans le cadre des consultations sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLUi

Dans le respect de ce cadre réglementaire, le projet de modification simplifiée comportant 35 motifs a été soumis pour avis à l'Autorité environnementale, aux personnes publiques qui ont été associées à l'élaboration du PLUi et a été mis à la disposition du public dans les conditions prévues par l'article L.153-47 et selon les modalités définies par la délibération du Conseil communautaire en date du 2 avril 2025.

Après obtention de l'avis conforme de l'Autorité environnementale sur l'absence de nécessité de soumettre le projet de modification à évaluation environnementale, le Pays Castelroussin Val de l'Indre et la Chambre d'Agriculture, ont émis des avis favorables sous réserve de la prise en compte des observations et remarques effectuées sur plusieurs motifs relatifs aux règles d'édification de clôtures en zones A et N.

La commune de Châteauroux a également fait part d'un avis favorable conditionné à la prise en compte de certaines observations, notamment sur les motifs visant à préciser les modalités de calcul des hauteurs maximales des constructions par rapport aux limites séparatives et les contraintes patrimoniales pouvant s'appliquer à la pose de panneaux photovoltaïques en façade.

III – Les observations formulées pendant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 au public

Le dossier complet de modification simplifiée a été mis à la disposition du public au siège de Châteauroux Métropole et dans l'ensemble des communes membres, sur une période réglementaire de 1 mois, du 2 juin au 2 juillet 2025 inclus.

Pendant la période de mise à disposition, le public avait également la possibilité de consulter le dossier sur le site internet de Châteauroux Métropole et de formuler ses observations par courrier à l'attention de Monsieur le Président de Châteauroux Métropole, ou par voie électronique sur une adresse dédiée.

Aucune observation n'a été consignée sur les registres papier et une seule observation ayant dû être considérée comme non recevable, car sans rapport avec les motifs de la procédure de modification simplifiée, a été déposée sur la boîte mail dédiée plui@chateauroux-metropole.fr.

Une note en réponse de Châteauroux Métropole aux avis émis par Messieurs les Présidents du Pays Castelroussin Val de l'Indre, de la Chambre de l'Agriculture et par Monsieur le Maire de Châteauroux dans le cadre de leur consultation a par ailleurs été adressée à ces derniers, ainsi qu'à l'ensemble des communes membres, pour annexion aux registres des observations.

IV – Les modifications à apporter au projet de modification simplifiée avant son approbation

Les propositions de compléments et d'adaptations formulées dans la note en réponse n'ayant pas fait l'objet de remarques complémentaires peuvent par conséquent être validées et intégrées au projet de modification simplifiée n°2 du PLUi soumis au Conseil communautaire pour approbation.

Celui-ci est ainsi constitué des pièces suivantes :

- La pièce « 0.7_Modification Simplifiée n°2 du PLUi » complétant le volet « 0-Procédure », à laquelle seront intégrés les actes relatifs à la procédure de modification, ainsi que le bilan de la consultation et de la mise à disposition du dossier au public. Le volet Procédure est par ailleurs complété, pour information, d'un historique des procédures d'évolution du PLUi et d'un dossier regroupant les différents arrêtés de mise à jour des annexes du PLUi,

- La pièce « 1.2.1b_Noticce complémentaire_justifications du projet_MS n°2 du PLUi », venant compléter la pièce « 1.2.1_Justifications du projet »,
- L'OAP modifiée « LePoin_1D »,
- La pièce modifiée « 4.1_Règlement écrit »,
- Les plans de zonage modifiés n° n°C5, D5, E4 et H5 au 1/5000^e et D4 bis au 1/2500^e compris dans la pièce « 4.2_Documents graphiques »,
- La pièce modifiée « 4.2.2_Légende et liste des emplacements réservés »,
- Les nouvelles annexes n° 5.15, 5.16 et 5.17.

Les adaptations apportées au projet pour tenir compte des avis recueillis respectent le champ d'application de la procédure de modification simplifiée définie aux articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme. Celles-ci sont détaillées dans le bilan de la consultation et de la mise à disposition du dossier au public annexé à la présente délibération.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L5216-5 et suivants ;

Vu Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 13 février 2020 et sa première modification simplifiée approuvée par délibération du 10 mars 2022 ;

Vu l'arrêté du Président de Châteauroux Métropole en date du 28 novembre 2024 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi ;

Vu l'avis conforme de l'Autorité environnementale émis le 7 février 2025, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, sur l'absence de nécessité de soumettre le projet à évaluation environnementale ;

Vu la consultation organisée en vertu de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme sur la période du 20 février au 24 mai 2025 ;

Vu les délibérations des Conseils municipaux d'Etrechet en date du 12 mars 2025, de Déols en date du 31 mars 2025, d'Ardentes en date du 3 avril 2025 et de Diors en date du 29 avril 2025, donnant un avis favorable au projet de modification simplifié n°2 du PLUi soumis lors la consultation ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Châteauroux en date du 12 mai 2025, donnant un avis favorable au projet de modification sous réserve de la prise en compte de ses observations ;

Vu les avis favorables recueillis auprès des personnes publiques associées consultées, et notamment ceux émis par Messieurs les Présidents du Pays Castelroussin Val de l'Indre et de la Chambre d'Agriculture par courriers en date du 4 avril 2025 et du 15 mai 2025, sous réserve de la prise en compte de certaines observations ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 2 avril 2025 définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLUi ;

Vu l'avis de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2 du PLUi du 2 juin au 2 juillet inclus paru dans la presse le 24 mai 2025 ;

Vu la note de Châteauroux Métropole en date du 6 juin 2025 produite en réponse aux avis des personnes publiques associées ;

Vu le bilan des consultations et de la mise à disposition du public joint à la présente délibération exposant la manière dont ces observations ont été prises en compte ;

Il est proposé au Conseil communautaire :

- De tirer le bilan de la mise à disposition du public, en constatant que seule une observation non recevable a été formulée pendant le délai de consultation du dossier,
- De valider les adaptations apportées au projet de modification simplifiée du PLUi au regard des avis émis pendant la consultation, détaillées dans le bilan annexé à la présente délibération,
- D'approuver les pièces modifiées à l'issue de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi telles qu'annexées à la présente délibération,
- D'informer que la présente délibération, en application des dispositions des articles R.153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, fera l'objet d'un affichage durant un mois au siège de Châteauroux Métropole et dans chacune des mairies des Communes membres, d'une insertion dans un journal diffusé dans le Département et sera publiée au recueil des actes administratifs de Châteauroux Métropole,
- D'informer que le dossier de PLUi modifié, une fois approuvé, sera mis à disposition du public au siège de Châteauroux Métropole, sis Place de la République, à Châteauroux, Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (6^{ème} étage), ainsi qu'en mairies des communes membres, aux jours et heures habituels d'ouverture de chaque collectivité. Ce document sera également consultable sur le site internet de Châteauroux Métropole et sur le Géoportail de l'Urbanisme,
- De rappeler que la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet de l'Indre ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées en vertu des dispositions des articles L.132-7, L.132-9, L.152-12 et L.152-13 du Code de l'Urbanisme,
- De préciser que conformément à l'article L.153-23 du code de l'urbanisme, les modifications apportées au dossier de PLUi deviendront exécutoires dès lors qu'elles auront été publiées et transmises à l'autorité administrative compétente de l'État,
- D'autoriser le Président de la Communauté d'agglomération à signer tout acte relatif à la finalisation de la procédure.

Sans discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à l'unanimité .

Le Président,
M. Gil AVÉROUS



La Secrétaire de séance,
Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT

