



20, rue Emile FORICHON  
36230 NEUVY ST. SEPULCRE

☎ 02.54.31.20.06  
☎ 02.54.31.20.64

E mail : [cdsbouzanne@orange.fr](mailto:cdsbouzanne@orange.fr)

## DOSSIER DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

### COMMUNE DE CLUIS – LA GRANDE JUSTICE

## TABLE DES MATIERES

1 - Informations juridiques et administratives	p. 3
2 - Notice explicative	p. 4-5-6
3 - Plan de situation	p. 7-8-9
4 - Plan du projet	p. 10
5 - Caractéristiques principales de l'opération	p. 11
6 - Estimation sommaire des dépenses	p. 12
7 - Annexes	
Relevé parcellaire	
Avis du Service des Domaines	
Certificat d'Urbanisme	

---

## INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

Le présent dossier répond à la procédure fixée en application de la section I du chapitre 1<sup>er</sup> du titre du 1<sup>er</sup> du Code de l'expropriation, par les articles R112-4 et suivants définissant la procédure d'enquête de droit commun.

La composition du dossier est définie par l'article R 112-5 du code de l'expropriation

Il est composé de :

- La notice explicative ;
- Le plan de situation ;
- Le plan du projet ;
- Les caractéristiques de l'opération
- l'estimation sommaire des dépenses (acquisition et travaux) ;

Le présent dossier n'est pas soumis à étude d'impact

## **NOTICE EXPLICATIVE**

La procédure de Déclaration d'Utilité Publique est engagée en vue de permettre l'acquisition d'une partie de la parcelle A 508 située sur la Zone d'Activités d'Intérêt Communautaire de la Grande Justice à CLUIS, conformément aux articles R 112-4 et Suivants et R112-5 du Code de l'expropriation.

Cette zone est classée au PLU en zone UY (la zone UY est destinée à accueillir les constructions et installations destinées aux activités économiques et celles nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics) ; la surface à exproprier représente 18000m<sup>2</sup>, le reste de la parcelle A508 soit 5085m<sup>2</sup> restant en terrain agricole (entendu que la totalité de la parcelle a une superficie totale de 23085m<sup>2</sup>)

L'acquisition de cette emprise permettra de disposer de l'unité foncière nécessaire pour favoriser l'installation de trois entreprises :

- L'agrandissement de la société SAS MOREAU MENUISERIE en vue de la création unité de fabrication de menuiserie Aluminium
- La création d'une station-service
- Le transfert du garage Jean François MOREAU

Dans un deuxième temps, les entreprises SAS MOREAU MENUISERIE et Jean François MOREAU Garage envisagent la construction de bâtiments de stockage à l'arrière de la dite parcelle ; de ce fait la totalité de la parcelle à exproprier serait utilisé

Les avantages en termes de développement économique sont donc importants pour la Commune de CLUIS

- L'agrandissement de la SAS MOREAU MENUISERIE génèrerait cinq nouveaux emplois actuellement cette entreprise emploie 65 salariés et une dizaine d'intérimaires
- La station-service permettrait le maintien de la distribution de carburant sur notre secteur ce qui éviterait de nombreux kilomètres (la station la plus proche est à 6 km)
- Les services de mécanique générale automobile et de réparation de matériel de jardinage perdureraient sur la commune et bien sur les emplois préservent avec le transfert du garage Jean François MOREAU qui compte à terme procéder à deux nouvelles embauches.

De nombreuses négociations avec les propriétaires de ladite parcelle ont été entreprises :

- Au mois de décembre 2016, une rencontre a été provoquée avec M NATUREL Anthony et son père pour aborder l'achat de cette parcelle, proposition restée sans réponse

- En avril , seconde entrevue avec M NATUREL Anthony , son père et une de ses sœurs (Mr Anthony Naturel ,Mme Elodie Naturel, Mme Valérie Naturel épouse Billon possédé la parcelle A 508 en indivision ) au cours de laquelle il a été proposé un échange de terrain avec des parcelles jouxtant la parcelle A 508 .Il s'agit des parcelles A 507-503-504-505-506-1417 et 1418,parcelles dont la Commune est propriétaires-  
Nouveau refus

-Face à cette situation, nous avons alors demandé une estimation du terrain auprès des Services des Domaines ainsi qu'une aide à la SAFER ; Ainsi, en possession de nouveaux éléments, une nouvelle réunion s'est déroulée avec M NATUREL Anthony et son père.

M GANDOIS, responsable SAFER, nous a accompagné pour soumettre une nouvelle proposition, à savoir : l'achat d'une partie de la parcelle A 508 soit 18000m<sup>2</sup> au prix de 2.50€ le m<sup>2</sup> soit 45000€ et la possibilité pour M NATUREL Anthony de racheter la même surface au prix de 0.50€ le m<sup>2</sup> (parcelles appartenant à la Commune moyennes avec M NATUREL) ceci dans un souci de ne pas affecter son exploitation.

Cette proposition a été signifié à M NATUREL Anthony et ses sœurs Mme NATUREL Elodie et Mme Billon Valérie par lettre recommandée avec A. R. Nous avons reçu de la part de leur avocat, un courrier qui stipule le refus de cette proposition jugée trop basse. Il nous proposait un prix de 8.50€ le m<sup>2</sup> soit 153000€ plus une indemnité d'éviction de 8946€.

La Commune ne peut supporter une telle dépense, et ne trouve pas de terrain d'entente

En conclusion, face à une telle situation, la CDC Val de Bouzanne au titre de sa compétence économique sollicite une Déclaration d'Utilité Publique à l'échelle du projet pour permettre de mener à bien les opérations et donc assurer le développement de la Commune de CLUIS.

## CARACTERISTIQUES DES PRINCIPAUX OUVRAGES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

- L'Extension des différents réseaux sont les seuls ouvrages à la charge de la CDC

### Autres précisions

- Sortie des véhicules sur la RD 990 : les services du Conseil Départemental de l'Indre considèrent que les conditions de visibilité sont satisfaisantes en direction de BUXIERES D'AILLAC et limitées en direction de CLUIS au vu de la présence de végétation. Pour ces raisons, il est envisagé la suppression de cette végétation (avis donné au CU n° CUB 03605618 S0015 demandé par la Mairie de CLUIS joint en annexe).
- Il est prévu dans le projet un premier accès spécifique pour la desserte de la station-service et le garage et un deuxième accès utilisé pour l'atelier de la menuiserie et la sortie de la station-service.
- Un certificat d'urbanisme a été déposé auprès de l'Unité Territoriale et a reçu un avis favorable.
- En effet, le réseau d'eau passe devant la parcelle donc aucun problème de branchement.
- Aussi, pour le réseau électrique, le SDEI a chiffré l'alimentation de ce terrain moyennant un coût de 3 844.80 € TTC.

## DEPENSES

Acquisition foncière	56124€
Indemnité de réemploi	6390€
Réseaux	3844.80€
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>66358.80€</u></b>

### METHODE CALCUL Acquisition

Estimation du service des Domaines parcelle A 508

72000€ pour 23085 m<sup>2</sup> soit 3.118€ / m<sup>2</sup>

Parcelle UY 18000m<sup>2</sup>

18000x3.118 =56124€

### METHODE CALCUL INDEMNITE REEMPLOI

Estimatio du service des Domaines parcelle A508

8200€ pour 23085m<sup>2</sup> soit 0.355€ /m<sup>2</sup>

Parcelle UY 18000m<sup>2</sup>

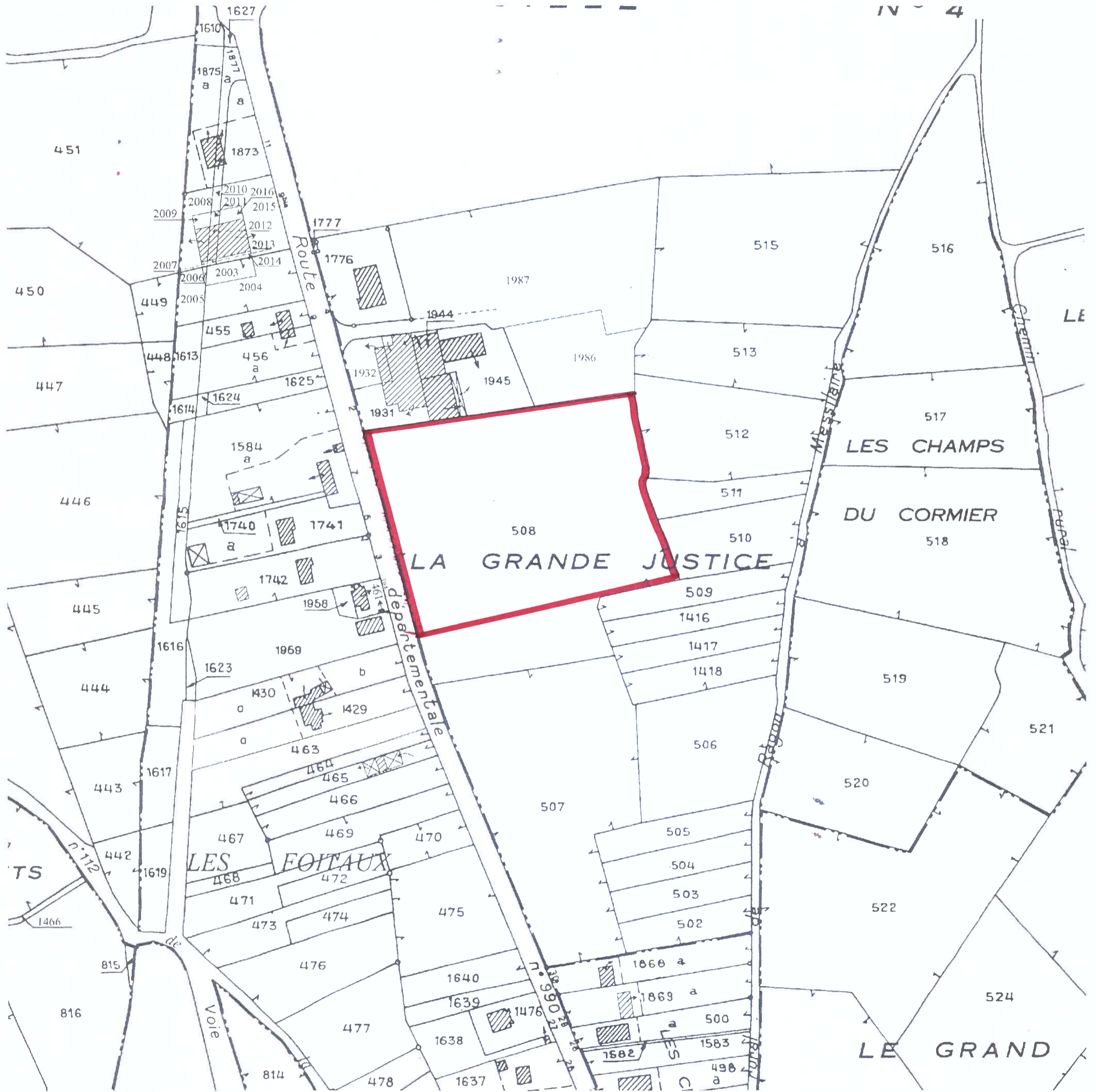
18000x0.355=6390€






# EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section: A\_, Feuille 03



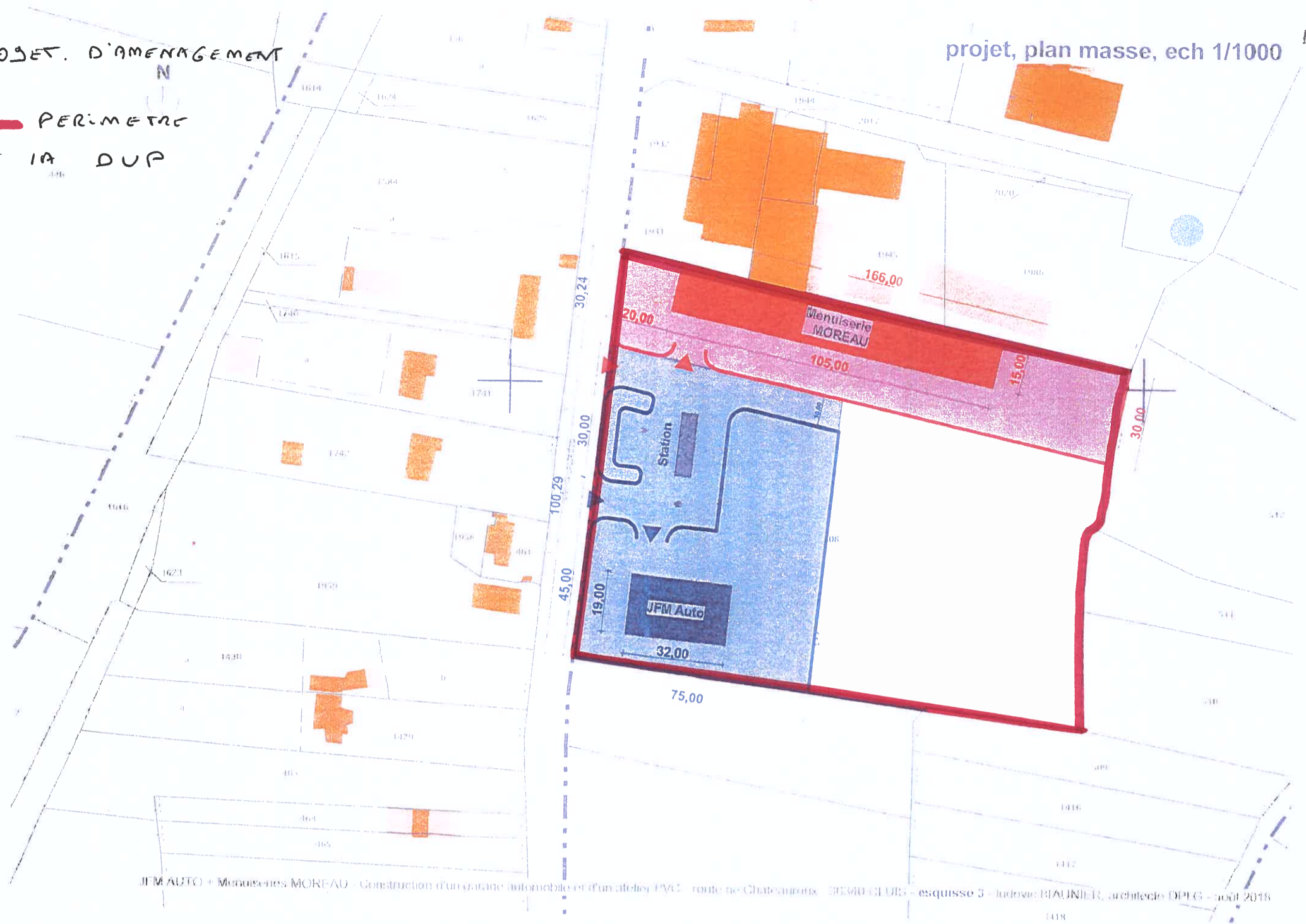
 PARTIE DE LA PARCELLE  
A EXPROPRIER



PROJET. D'AMENAGEMENT

PERIMETRE DE LA DUP

projet, plan masse, ech 1/1000



JFM AUTO + Méniseries MOREAU - Construction d'un garage automobile et d'un atelier PVC - route de Chateauroux - BRARD CLURS - esquisse 3 - Ludovic BLAUNIER, architecte DPLG - août 2018

Commune de Cluis

date de dépôt : 05 septembre 2018  
demandeur : **COMMUNE DE CLUIS,**  
**représentée par Monsieur MINET Claude**  
**pour : division de parcelle pour aménagement**  
**pour 3 propriétaires**  
adresse terrain : lieu-dit La Grande Justice, à  
Cluis (36340)

*APPELE CUB CUIS***CERTIFICAT D'URBANISME**

délivré au nom de la commune

**Opération réalisable****Le maire de Cluis,**

Vu la demande présentée le 05 septembre 2018 par COMMUNE DE CLUIS, représentée par monsieur MINET Claude demeurant 12 RUE Du Château, Cluis (36340), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré 0-A-508
- situé lieu-dit La Grande Justice  
36340 Cluis

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la division de la parcelle pour aménagement pour 3 propriétaires :

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;  
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 29/05/2015 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions du gestionnaire de la voirie départementale en date du 18/10/2018 ;  
Vu l'avis du Syndicat d'Energies de l'Indre en date du 25/10/2018 ;  
Vu l'avis du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de l'Auzon en date du 28/09/2018 ;

**Considérant que** la zone Uy est une zone destinée à accueillir les constructions et installations destinées aux activités économiques et celles nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics ;

**Considérant que** la zone A est une zone destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics ;

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 05/11/2018 ;

**CERTIFIE**

## Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 05/11/2018, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. **Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée. La division devra obligatoirement être réalisée en zone Uy du plan local d'urbanisme.**

## Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.  
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols :

- zone UY : Zone urbaine destinée aux activités économiques
- zone A : Zone agricole

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Information :

Par décret du 22 octobre 2010, le département de l'Indre a été classé en zone de sismicité 2 (faible).  
Les projets concernés devront respecter les règles constructives correspondantes.

## Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 29 mai 2015 au bénéfice de la commune.

## Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Électricité	Oui	Oui		
Assainissement	Non	Non		
Voirie	Oui	Oui		

Préalablement au commencement des travaux, le demandeur devra obtenir les autorisations de voiries nécessaires pour construire en bordure de la voie publique (et le cas échéant rejeter les eaux traitées par l'assainissement individuel dans le fossé communal).

Le pétitionnaire devra se prévaloir au moment du dépôt de permis de construire d'un accord pour la méthode d'assainissement individuel (à joindre à la demande de permis de construire) qui devra être conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental. Demande à déposer auprès de la Mairie du lieu des travaux.

**En application de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme et afin de limiter la gêne pour la circulation, l'accès devra obligatoirement être implanté selon le projet présenté à condition de**

dégager la visibilité, côté Cluis par l'abatage d'un arbre mort et la suppression de la haie sur 60 m conformément à l'avis du gestionnaire de la voirie départementale en date du 18/10/2018 ci-joint.  
De plus, il conviendra de prévoir un plan de circulation à l'intérieur de cette zone permettant de ne pas encombrer les différents accès de celle-ci, afin que les véhicules venant de la RD 990 puissent s'insérer en toute sécurité.

#### Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 1%
TA Départementale	Taux = 0,90 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Redevance bureau	

#### Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

#### Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

#### Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour voiries et réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme)

#### Article 7

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

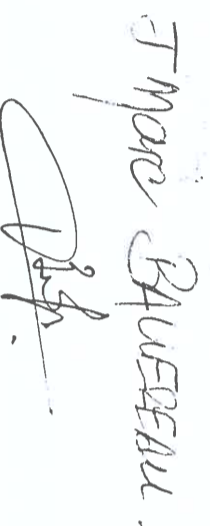
- demande de permis d'aménager
- déclaration préalable

#### Article 8

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 05/11/2018.

Fait à Cluis, le 15 NOV. 2018

Le maire,

  
Jean-Marie BAUREAU

Notifié au demandeur le :

  
Louis DU MEUNIER

**Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



dossier n° CUB 036 056 18 S0015

Commune de Cluis

date de dépôt : 05 septembre 2018  
demandeur : COMMUNE DE CLUIS, représenté  
par Monsieur MINET Claude  
pour : division de parcelle pour aménagement  
pour 3 propriétaires  
adresse terrain : lieu-dit La Grande Justice, à  
Cluis (36340)

01 OCT. 2018

D.D.T. de l'Indre  
8 Rue du Gaz  
BP 117  
36200 Argenton-sur-Creuse  
Affaire suivie par :  
Téréssa BOUZIER  
02 54 53 20 25

Syndicat Intercommunal d'Alimentation en  
Eau Potable de l'Auzon  
20 RUE Croix de la Mission  
36340 Cluis

**CONSULTATION  
DES PERSONNES PUBLIQUES,  
SERVICES OU COMMISSIONS INTERESSEES**

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un dossier relatif à la demande susvisée..

**En l'absence de réponse dans un délai de 1 mois, votre avis sera réputé donné favorable.**

Votre avis, s'il est défavorable ou s'il contient des prescriptions, doit être motivé en droit et en fait pour pouvoir être légalement repris dans l'arrêté.

Si vous devez imposer des participations, je vous invite à les énumérer et à me les transmettre dans le délai qui vous est imparti pour les reprendre dans l'arrêté, faute de quoi elles ne seraient pas opposables.

Je vous demanderai par ailleurs de bien vouloir me renvoyer l'exemplaire du dossier qui vous a été adressé.

Fait le 27 septembre 2018

*L. J. J. J.*  
L'instuteur

PS : si besoin non dessein merci d'indiquer la  
différence.

*OPS*



*La consultation est faite dans  
la parcelle 1168 (voir plan ci-joint)*

*E. J. J. J.  
Cluis, le 27-09-2018*

Projek plan masse, och 1/1000



Châteauroux, le 25 octobre 2018

D.D.T. de l'Indre  
8 Rue du Gaz  
BP 117  
36200 ARGENTON SUR CREUSE

Objet : Cub 036 056 18 S 0015 commune de CLUIS  
Vos/Réf : Térésa BOUZIER - 02 54 53 20 25  
Nos/Réf : FD/PD/DM/'18-390

Dans le cadre de la consultation visée en objet, je vous informe qu'à ce jour la parcelle A0508 est déjà desservie par le réseau électrique.

Toutefois, un équipement propre sera nécessaire pour alimenter cette parcelle sur une longueur de 15m pour une estimation s'élevant à 3 844,80€ TTC dans le cas de travaux en souterrain

Nous vous précisons que les branchements au réseau électrique (comptage) devront faire l'objet d'une demande spécifique de la part des usagers à :

ENEDIS  
Agence Raccordement Région Centre  
B.P. 2048  
37020 TOURS Cedex 1

Pour le Président et par délégation  
Le Directeur Adjoint Pôle Technique,

  
David MEUNIER

Copie pour information à :

- Monsieur le Maire de CLUIS
- ENEDIS Indre
- ureberryloire

SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIES DE L'INDRE

Centre Colbert - Bâtiment G

2 place des Cigarières - CS 60218 - 36004 CHÂTEAURoux CEDEX

Tel. : 02 54 61 59 59 - Fax : 02 54 61 56 15 - site : www.sdei36.com - e-mail : sdei36@sdei36.com



Le 18 octobre 2018

**Direction des routes**

Dossier suivi par :  
Nicolas MOREAU

Ref : NM/KA/109187

Objet : Avis sur demande de Cub n° 036 056 18 S0015  
Commune de CLUIS

**DDT de l'Indre**  
8, rue du Gaz  
BP 117  
36200 Argenton-sur-Creuse

Par courrier en date du 21 septembre 2018 vous sollicitez l'avis du Département de l'Indre concernant la demande de Cub n° 036 056 18 S0015 présentée pour la parcelle cadastrée section A n° 508, située au lieu-dit sur la commune de CLUIS.

Le projet consiste à la division de parcelle afin de permettre la construction d'un atelier de menuiserie, d'un garage automobile et d'une station service sur la parcelle concernée par la demande ; elle se situe hors agglomération en bordure de la route départementale n° 990, dans une section où la vitesse est limitée à 80 km/h.

Il est prévu dans le projet un premier accès spécifique pour la desserte de la station service et le garage automobile et un deuxième accès utilisé pour l'atelier de menuiserie et la sortie de la station service.

Les conditions de visibilité sont satisfaisantes en direction de Buxières d'Aillac et limitées en direction de Cluis au vu de la présence de végétation.

Pour ces raisons, les accès à créer pourraient être implantés conformément au projet à condition de dégager la visibilité, côté Cluis par l'abattage d'un arbre mort et la suppression de la haie sur 60 mètres, sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie.

De plus il conviendra de prévoir un plan de circulation à l'intérieur de cette zone permettant de ne pas encombrer les différents accès de celle-ci, afin que les véhicules venant de la RD 990 puissent s'insérer en toute sécurité.

Par conséquent, j'émetts un avis favorable à cette demande.

Adjoint		UCP	
UIC	X	RT	
MDD		Secrétariat	
DDT 36	3 U U.I. 2013	SATTE	
O Attribution		⊗ Projet de réponse	
/ INFO		x Eléments de réponse	

Le Chef de l'Unité Territoriale,

  
Nicolas MOREAU

Copie : Jean-Jacques CHAVENAUD - Chef de Base routière

**Département de l'Indre**

Unité Territoriale de La Châtre  
2, rue Joseph Ageorges - BP 152 - 36400 La Châtre  
Tél : 02 54 62 12 20 - Fax : 02 54 48 53 41 - Email : dgarape-uti@chatre@indre.fr - Site Internet : www.indre.fr