



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'EX COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE VATAN

1.

NOTICE DE PRESENTATION

Elaboration du Plan Local
d'Urbanisme intercommunal
approuvée le 19 décembre 2019

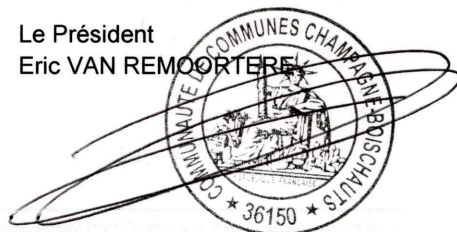
Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation de la
modification simplifiée n°1 du Plan
Local d'Urbanisme intercommunal
de l'ex Communauté de
communes du canton de Vatan,
par le Conseil communautaire en
date du 21 décembre 2022

Fait à Vatan

Le 21 décembre 2022

Le Président

Eric VAN REMOORTELE



SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1. LES ELEMENTS MODIFIES	5
1.1. La situation des projets de modification simplifiée du zonage	6
1.2. Saint-Florentin	7
1.2.1. Le contexte règlementaire	
1.2.2. Les évolutions apportées au PLUi par la modification simplifiée n°1	
1.3. Meunet-sur-Vatan	8
1.3.1. Le contexte règlementaire	
1.3.2. Les évolutions apportées au PLUi par la modification simplifiée n°1	
1.4. Rectification d'une erreur matérielle	9
1.4.1. Le contexte règlementaire	
1.4.2. Les évolutions apportées au PLUi par la modification simplifiée n°1	
2. L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES	10
2.1. Saint-Florentin	11
2.2. Meunet-sur-Vatan	
2.3. Rectification d'une erreur matérielle	
3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	12
3.1. Saint-Florentin et Meunet-sur-Vatan	13

INTRODUCTION

La Communauté de communes Champagne-Boischaux comprend 30 communes organisées autour de 4 pôles urbains : Ambrault, Neuvy-Pailloux, Pruniers, Vatan. Elle est située dans la région Centre - Val de Loire, le département de l'Indre et l'arrondissement d'Issoudun.

La Communauté de communes est couverte par deux Plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) :

- Le PLUi de l'ex CC du canton de Vatan, approuvé le 19 décembre 2019 ;
- Le PLUi de l'ex CC Champagne Berrichonne, approuvé le 16 mai 2019.

Les PLUi couvrent l'intégralité des 30 communes, soit une surface de 710,7 km².

La Communauté de communes Champagne Boischaux engage la modification simplifiée n°1 du PLUi de l'ex Communauté de communes du Canton de Vatan approuvé le 19 décembre 2019. La délibération de prescription a été prise par le Conseil communautaire du 28 octobre 2021.

Elle comprend deux nouveaux changements de destination possibles en zone agricole A du PLUi, nécessaires pour permettre un projet lié à une activité agricole à Saint-Florentin, et un projet de gîte à Meunet-sur-Vatan.

Ces évolutions du PLUi ne réduisent pas les zones agricoles, naturelles ou forestières, ni une protection édictée en raison de risques de nuisances ou de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elles ne modifient pas les zones urbaines ou à urbaniser ni le règlement écrit. La modification peut être engagée selon la procédure simplifiée.

La modification simplifiée n°1 comprend par ailleurs la rectification d'une erreur matérielle sur la légende du plan de zonage 4.2 du PLUi (Aize-Buxeuil) :

- Trame en légende à modifier pour le secteur agricole dans lequel les parcs éoliens sont interdits.

Le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées, avant l'ouverture de la mise à disposition du public.

La Communauté de communes Champagne-Boischaux n'a pas réalisé de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Il n'est pas envisagé à ce jour. En l'absence de SCOT, les PLUi doivent être compatibles avec :

- Les règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) ;
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne.
- Les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Cher aval et Cher amont ;
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation, ainsi que les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans ;
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports ;
- Le Schéma régional des carrières ;
- Le Schéma régional de cohérence écologique.

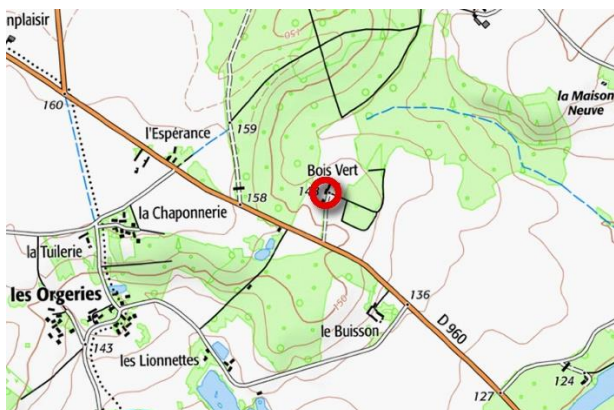
Les PLUi doivent par ailleurs prendre en compte :

- Les objectifs du SRADDET ;
- Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

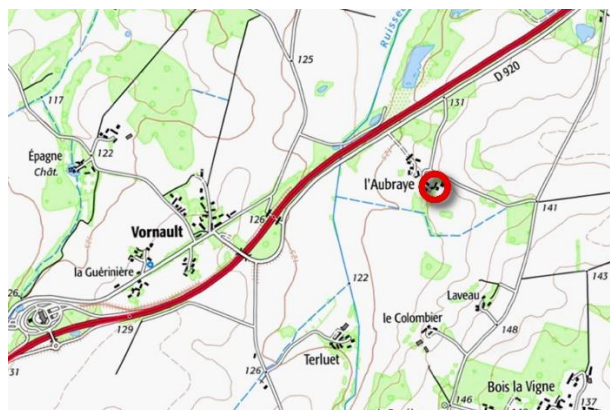
En l'absence de SCOT, le PLUi est soumis à la règle de l'urbanisation limitée. Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un PLU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme. Il peut être dérogé à ces interdictions, sous conditions, avec l'accord du préfet, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

1. LES ELEMENTS MODIFIES

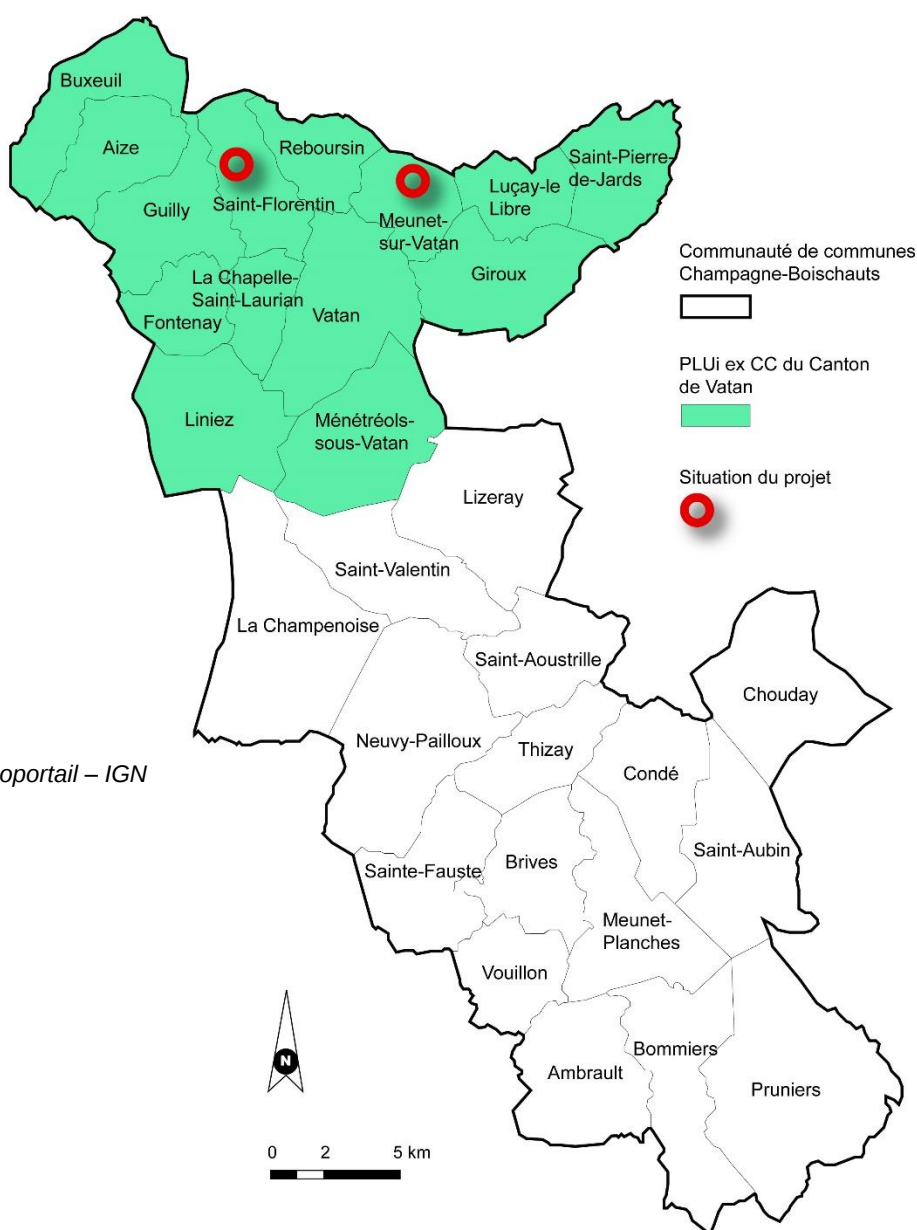
1.1. La situation des projets de modification simplifiée du zonage



Saint-Florentin – Bois Vert



Meunet-sur-Vatan – l'Aubray



Fonds de carte : Géoportail – IGN
Cartographie CCCB

1.2. Saint-Florentin

1.2.1. Le contexte règlementaire

Le PLUi de l'ex Communauté de communes du canton de Vatan approuvé le 19 décembre 2019 prévoit le changement de destination de bâtiments en zone agricole ou naturelle, pour permettre la transformation d'anciens bâtiments agricoles d'un bon intérêt patrimonial, et les préserver.

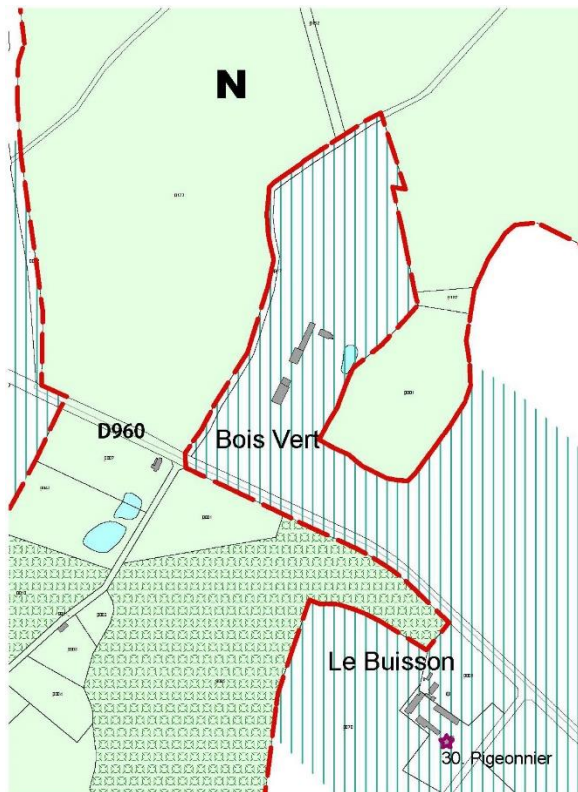
Un nouveau changement de destination est nécessaire pour un bâtiment agricole situé en zone agricole A, lieu-dit le Bois Vert sur la commune de Saint-Florentin. Le projet concerne l'aménagement d'une habitation et de locaux professionnels par l'exploitant agricole acquéreur.

La modification simplifiée respecte le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi, qui a pour objectifs de :

- Développer les activités et les équipements dans le territoire (Axe 2 Dynamiser l'économie rurale) ;
- Permettre les changements de destination pour les besoins en construction dans l'espace rural (Axe 4 Mieux utiliser les espaces urbains).

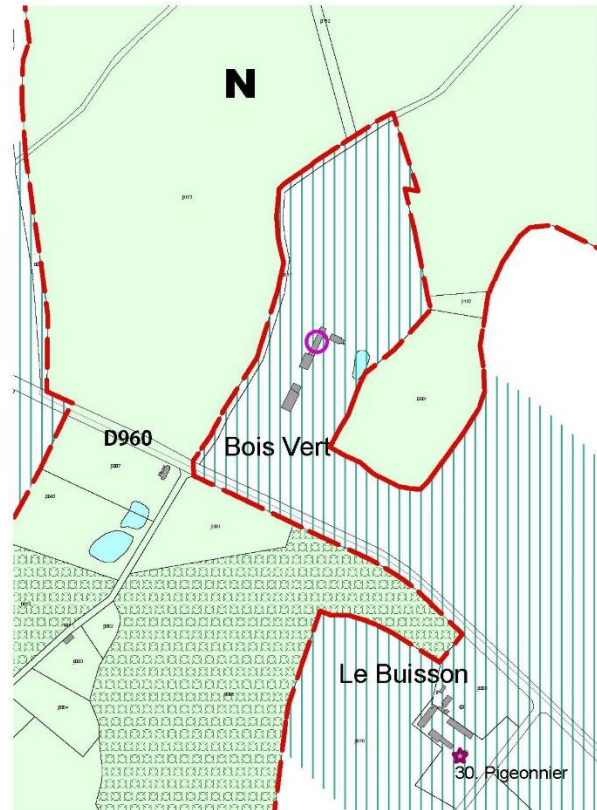
Le plan de zonage du PLUi doit être complété. Les autres pièces règlementaires ne sont pas modifiées.

Extrait du plan de zonage du PLUi approuvé



1.2.2. Les évolutions apportées au PLUi par la modification simplifiée n°1

Après la modification simplifiée n°1, un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination est identifié.



Bâtiment en zone agricole ou naturelle et forestière, pouvant faire l'objet d'un changement de destination



1.3. Meunet-sur-Vatan

1.3.1. Le contexte règlementaire

Le PLUi de l'ex Communauté de communes du canton de Vatan approuvé le 19 décembre 2019 prévoit le changement de destination de bâtiments en zone agricole ou naturelle, pour permettre la transformation d'anciens bâtiments agricoles d'un bon intérêt patrimonial, et les préserver.

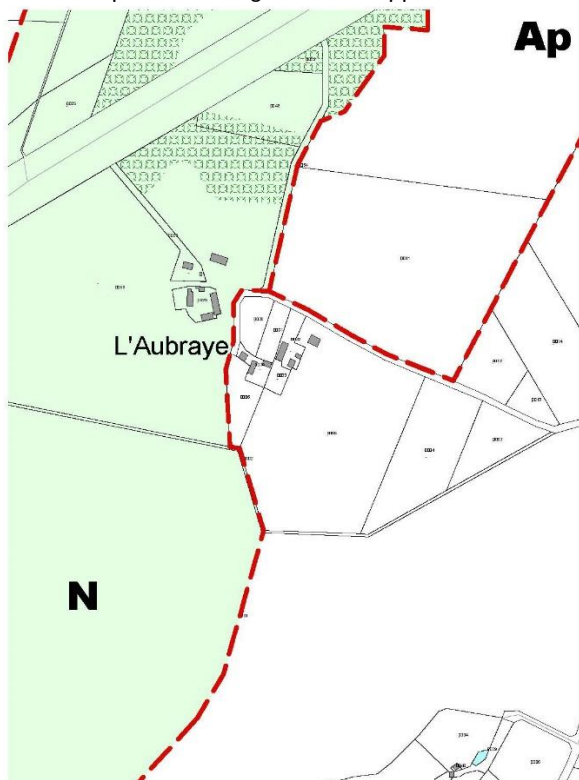
Un nouveau changement de destination est nécessaire pour un ancien bâtiment agricole situé en zone agricole A, lieu-dit l'Aubraye sur la commune de Meunet-sur-Vatan. Le projet concerne l'aménagement d'un gîte.

La modification simplifiée respecte le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi, qui a pour objectifs de :

- Développer les activités et les équipements dans le territoire (Axe 2 Dynamiser l'économie rurale) ;
- Permettre les changements de destination pour les besoins en construction dans l'espace rural (Axe 4 Mieux utiliser les espaces urbains).

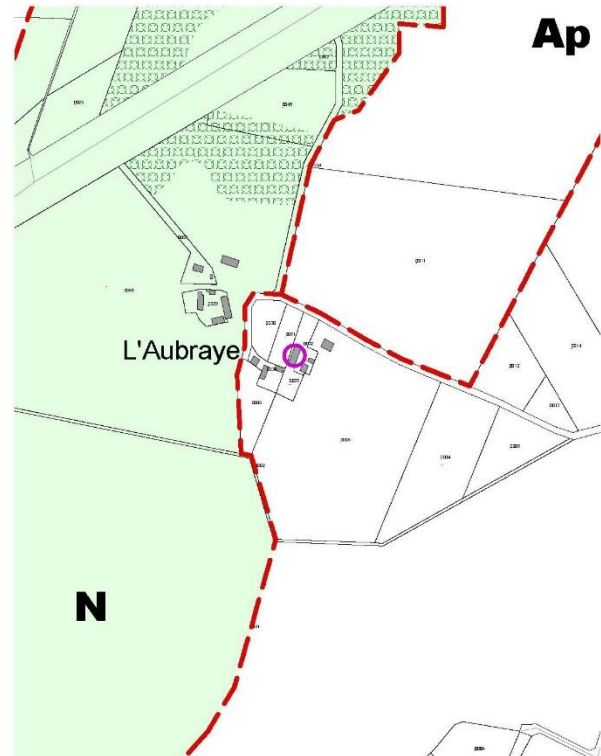
Le plan de zonage du PLUi doit être complété. Les autres pièces règlementaires ne sont pas modifiées.

Extrait du plan de zonage du PLUi approuvé



1.3.2. Les évolutions apportées au PLUi par la modification simplifiée n°1

Après la modification simplifiée n°1, un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination est identifié.



Bâtiment en zone agricole ou naturelle et forestière, pouvant faire l'objet d'un changement de destination



1.4. Rectification d'une erreur matérielle

1.4.1. Le contexte règlementaire

La légende du plan de zonage 4.2 du PLUi (Aize-Buxeuil) comprend une erreur qu'il convient de rectifier. :

- Erreur de trame pour le secteur agricole dans lequel les parcs éoliens sont interdits.

Article L. 153-45 du code de l'urbanisme. « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même **lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.** »

Par un arrêt du 31 janvier 2020, le Conseil d'État apporte des précisions sur la notion d'erreur matérielle. La procédure de modification simplifiée « est légalement possible en cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une **contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme**, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du plan local d'urbanisme, comme le rapport de présentation, les orientations d'aménagement ou le projet d'aménagement et de développement durable. ».

Extrait de la légende avant la modification simplifiée n°1

PAYSAGE

Bois à conserver au titre du paysage



Secteur agricole dans lequel les parcs éoliens sont interdits

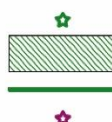


Espace à planter



Élément à préserver au titre du paysage :

- élément naturel
- jardin
- haie
- élément bâti



1.4.2. Les évolutions apportées au PLUi par la modification simplifiée n°1

Extrait de la légende après la modification simplifiée n°1

PAYSAGE

Bois à conserver au titre du paysage



Secteur agricole dans lequel les parcs éoliens sont interdits

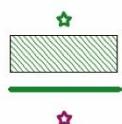


Espace à planter



Élément à préserver au titre du paysage :

- élément naturel
- jardin
- haie
- élément bâti



2. L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

2.1. Saint-Florentin

La modification simplifiée apporte un ajustement de zonage pour permettre à un exploitant agricole, futur acquéreur des bâtiments, de réaliser un changement de destination. Le projet comprend, dans les bâtiments existants :

- La réalisation d'une habitation dans l'ancienne grange identifiée par le changement de destination ;
- La réalisation d'un bureau et d'un local pour le personnel de l'exploitation agricole dans l'actuelle habitation.

La possibilité de faire le changement de destination est l'une des conditions suspensives pour l'acquisition et la reprise des bâtiments.

L'exploitant est actuellement locataire. La modification permet de conforter son activité sur la commune.



2.2. Meunet-sur-Vatan

La modification simplifiée apporte un ajustement de zonage pour permettre à un propriétaire de réaliser un changement de destination dans un ancien bâtiment qui a perdu sa vocation agricole il y a plusieurs décennies. Il est constitué d'une habitation vacante, d'une grange et d'une étable, d'un seul tenant et d'un bon intérêt patrimonial.

Le hameau de l'Aubraye est constitué de plusieurs bâtiments dont des habitations. Le hameau est facilement accessible, proche de la D920 et de l'échangeur de Graçay sur l'autoroute A20, situé à environ 1,5 km. Ces proximités sont un atout important pour le projet. Le changement de destination permettra de développer l'activité touristique, sans impacter l'activité agricole.



2.3. Rectification d'une erreur matérielle

La rectification permet simplement de clarifier l'application de la règle sur le plan de zonage 4.2. (Aize-Buxeuil) du PLUi de l'ex Communauté de communes du Canton de Vatan, avec la bonne trame pour le secteur agricole dans lequel les parcs éoliens sont interdits.

3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1. Saint-Florentin et Meunet-sur-Vatan

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ne modifie pas les superficies des zones du PLU.

Les communes ne sont pas concernées par un site Natura 2000, ni les autres communes de l'ex Communauté de communes du canton de Vatan.

Les communes de Saint-Florentin et Meunet-sur-Vatan ne sont pas concernées par une zone à risque, notamment par la zone à risque qui couvre certaines communes du territoire de l'ex Communauté de communes du Canton de Vatan :

- Plan de prévention des risques naturels (PPRN) de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, approuvé le 6 mars 2009, sur les communes de Buxeuil, Giroux, Reboursin, Saint-Pierre-de-Jards, Vatan.

Sur la ressource en eau :

- Les bâtiments sont existants, constitués de corps de ferme avec une ancienne habitation dans les deux cas. Le projet ne modifie pas les conditions pour la ressource en eau qui ont été prises en compte par l'élaboration du PLUi.

Sur les milieux naturels et la biodiversité, et sur les risques majeurs :

- Le projet ne développe pas la constructibilité en zone agricole A. La reprise des bâtiments n'a pas d'incidence sur l'environnement ;
- A Saint-Florentin, le projet permet de maintenir une activité agricole ;
- A Meunet-sur Vatan, les terres agricoles ne jouxtent pas la propriété. Elle est séparée des terres agricoles par des prairies non déclarées à la PAC (registre parcellaire graphique 2019), des bosquets et des arbres.

Sur le climat, l'énergie et la lutte contre le changement climatique :

- Le projet ne développe pas la constructibilité en zone agricole A. La reprise des bâtiments n'a pas d'incidence sur le climat, l'énergie et la lutte contre le changement climatique.

Sur le paysage et le patrimoine :

- La reprise des anciens bâtiments est positive pour la conservation d'anciens corps de ferme de bonne valeur patrimoniale.

Sur les services publics d'assainissement, d'adduction en eau potable et de collecte des déchets :

- Le projet ne développe pas la capacité d'accueil des habitants en zone agricole A. La reprise des bâtiments n'a pas d'incidence sur les services publics d'assainissement, d'adduction en eau potable et de collecte des déchets.

Le projet n'a pas d'incidence négative sur l'environnement. Il a pour intérêt :

- De permettre la conservation de deux anciens corps de ferme ;
- De conforter l'activité d'une exploitation agricole à Saint-Florentin ;
- De développer le tourisme rural à Meunet-sur-Vatan à 1,5 km d'un échangeur sur l'A20, sans impact pour l'agriculture.