

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



RAPPORT DE PRÉSENTATION

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

pièce
1.

Maîtrise d'ouvrage

**COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES VALLÉE
DE LA CREUSE**



Maîtrise d'oeuvre

Karthéo
urbanisme

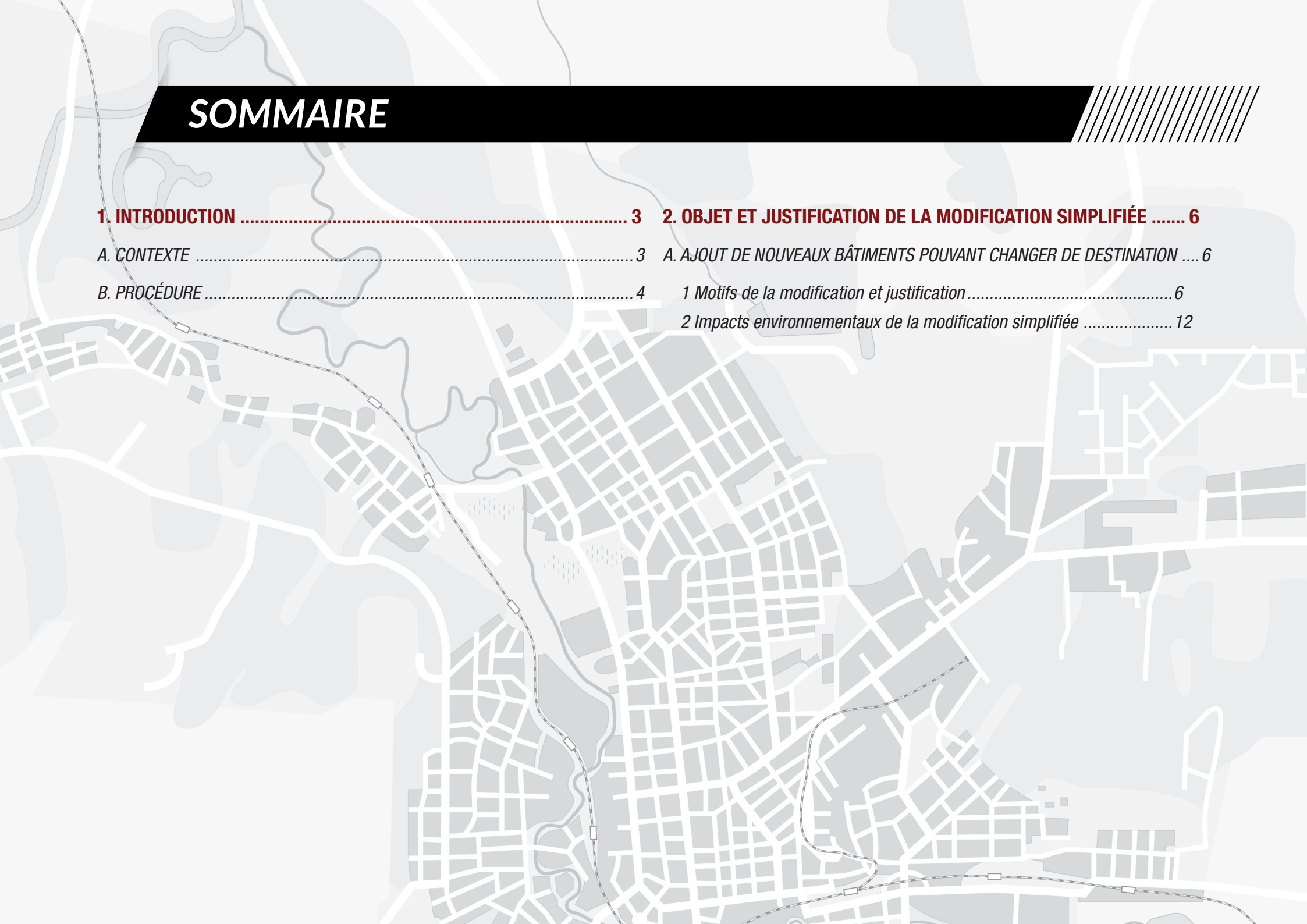
Karthéo
environnement
paysages

Karthéo
instruction

Document approuvé le 20 février 2023

Modification simplifiée n°1

Dossier à destination des Personnes Publiques
Associées et de la Mise à Disposition du public



SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	3	2. OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	6
<i>A. CONTEXTE</i>	<i>3</i>	<i>A. AJOUT DE NOUVEAUX BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION</i>	<i>6</i>
<i>B. PROCÉDURE</i>	<i>4</i>	<i>1 Motifs de la modification et justification</i>	<i>6</i>
		<i>2 Impacts environnementaux de la modification simplifiée</i>	<i>12</i>

1. INTRODUCTION

A. CONTEXTE

1. Contexte

La communauté de communes Éguzon-Argenton Vallée de la Creuse regroupe 21 communes dans le département de l'Indre et compte 19 480 habitants (INSEE 2020).

Plusieurs documents d'urbanisme sont en vigueur sur le territoire de la CdC. Comme le montre la carte ci-contre, seul le territoire de l'ex communauté de commune du Pays d'Eguzon est couvert par un PLUi. Les autres communes disposent soit d'une carte communale ou d'un PLU. Certaines n'ont pas de document d'urbanisme et sont au Règlement National d'Urbanisme.

La présente modification simplifiée concerne le PLUi du Pays d'Eguzon - Val de la Creuse. Ce dernier a été approuvé en conseil communautaire le 20 février 2023.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi est structuré autour de 3 grands défis déclinés en orientations stratégiques. Ces défis ne sont pas indépendants et isolés les uns des autres.

- Défi 1 : Affirmer et développer l'aire touristique de la vallée de la creuse
- Défi 2 : Renforcer le pôle éguzonnais afin de pérenniser les centralités secondaires
- Défi 3 : Accueillir et se développer tout en préservant les richesses environnementales et patrimoniales, atouts majeurs du territoire.

2. Objet de la Modification

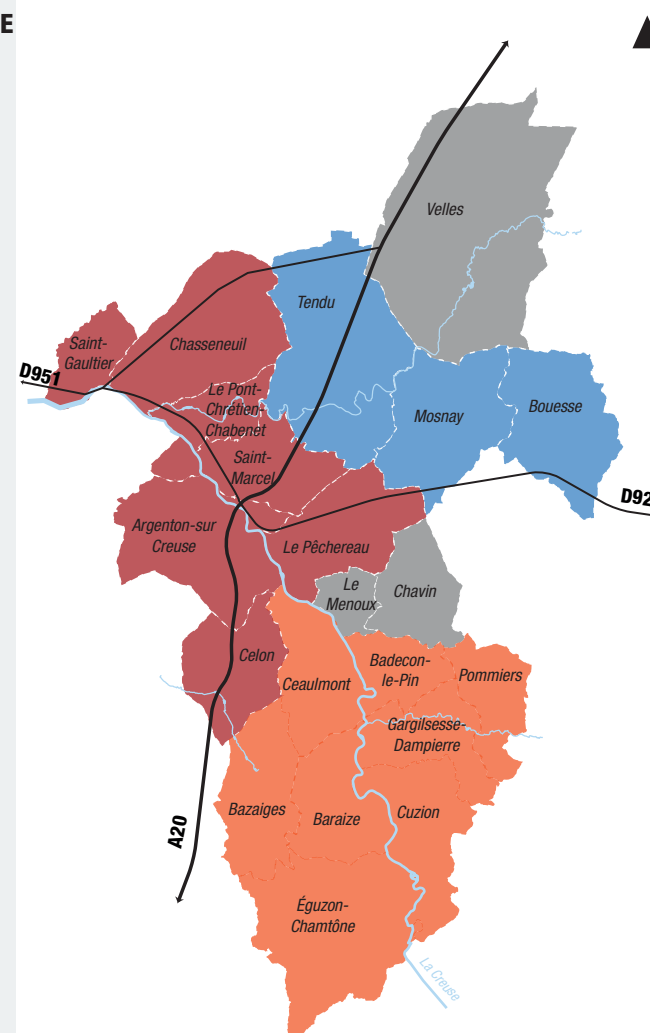
La communauté de communes Eguzon-Argenton Vallée de la Creuse souhaite aujourd'hui apporter les ajustements suivants à son document faisant l'objet de la Modification simplifiée n°1 :

- **Repérer sur le règlement graphique des bâtiments supplémentaires, susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. En effet, lors de l'élaboration du PLUi, ceux-ci avaient été omis.**

CONTEXTE URBANISTIQUE DU TERRITOIRE

DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

- PLUi
- PLU
- Carte communale
- Règlement National d'Urbanisme



1. INTRODUCTION

B. PROCÉDURE

1. Le choix de la modification simplifiée

Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont encadrées par le Code de l'Urbanisme, notamment à travers ses articles L.153-31 à L.153-59 en ce qui concerne les PLU.

La présente procédure d'évolution du PLUi, qui porte sur une évolution du règlement écrit ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31) puisqu'elle :

- *Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *Ne réduit pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;*
- *N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les cinq ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération inter-*

communale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- *Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

Elle n'intègre pas non plus le champ de la modification de droit commun (articles L.153-36 à L.153-44) puisqu'elle :

- *N'augmente pas de plus de 20% les possibilités de construction d'une zone ;*
- *Ne diminue pas les possibilités de construire ;*
- *Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

Le présent projet d'évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'inscrit dans le cadre de la procédure de modification simplifiée (article L.135-45 à L.153-48), car sa mise en oeuvre rentre dans un des cas suivants :

- Rectification d'une erreur matérielle ;
- Augmentation, dans une limite de 20%, les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation ;
- Augmentation, dans une limite de 30% les règles de gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ;

- Augmentation, dans une limite de 30%, les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires ;
- Autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41 (relatif à la modification de droit commun).

Procédure	Prescription	Réalisation de l'étude	Phases administratives		
			Vis à vis des PPA	Vis à vis de la population	Approbation
Modification simplifiée (MS)	- Délibération facultative - Arrêté de l'autorité compétente prescrivant la démarche	- Les modifications des pièces concernées par la procédure, excepté le PADD. - Le rapport de présentation est complété d'un rapport justificatif des différents changements apportés au PLU. - L'examen au cas par cas.	- Notification du projet au préfet, PPA, MRAE (SIEVAL)	- Mise à disposition du public du dossier d'évolution	- Approbation par délibération du conseil communautaire

1. INTRODUCTION

B. PROCÉDURE

2. La procédure de modification simplifiée

Examen au cas par cas

L'élaboration du PLUi de Vallée de la Creuse avait fait l'objet d'une évaluation environnementale concluant que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur la santé humaine et l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Néanmoins, compte tenu notamment de la prise en compte de la loi 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) sur l'urbanisme, il convient de présenter la présente modification simplifiée à un examen au cas par cas. L'avis de la MRAe a été rendu le 12 juillet 2024.

Notification du projet aux PPA

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40, le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées le 29 août 2024.

Mise à disposition du public

Conformément aux dispositions de l'article L.153-47, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, sont mis à disposition du public pendant un mois, à partir du 3 février 2025, jusqu'au 4 mars 2025, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Approbation

A l'issue de la mise à disposition, le Président en présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Le rapport justificatif

Le présent rapport justificatif a pour but de présenter les motivations de l'ensemble des modifications souhaitées par la collectivité et les traductions réglementaires pour chaque pièce du PLUi.

A l'issue de la procédure, ce document sera annexé au rapport de présentation initial du PLUi approuvé en 2023 de façon à actualiser les données du document.

2. OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

A. REPÉRAGE DE NOUVEAUX BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

1. Motifs de la modification et justification

Éléments de contexte

La communauté de communes Eguzon-Argenton Vallée de la Creuse a souhaité que soit repéré sur le règlement graphique un certain nombre de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, qui n'avaient pas été repérés lors de la phase d'élaboration.

Les élus ont en effet souhaité pouvoir accéder aux demandes de leurs administrés concernant le changement de destination des bâtiments agricoles. Permettre ces rénovations ne nécessite pas de consommer de nouvelles terres agricoles, naturelles ou forestières, et encourage la requalification du bâti existant.

Compatibilité avec le PADD

Dans son PADD, la Communauté de Communes d'Éguzon-Argenton-Vallée de la Creuse souhaite pérenniser les activités agricoles du territoire. Il indique également dans cette orientation qu'il est nécessaire de permettre la reconversion de bâtis agricoles n'étant plus adaptés à l'activité.

La modification du PLUi est donc tout à fait compatible avec le projet de territoire, ses orientations et ses actions.



2. OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

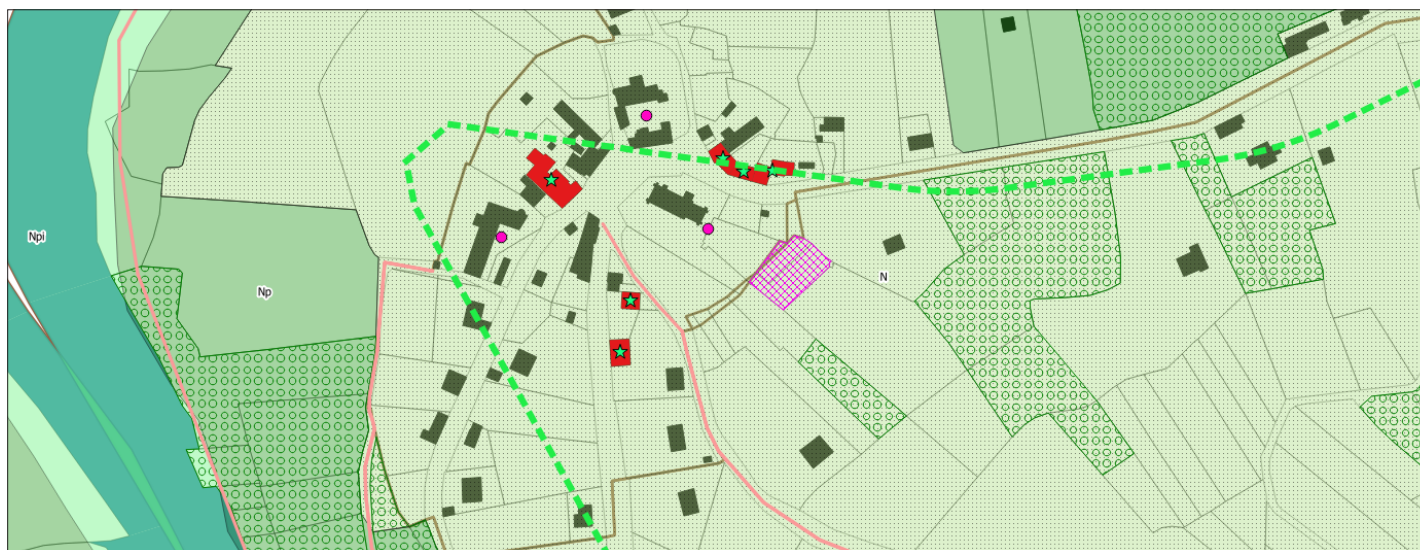
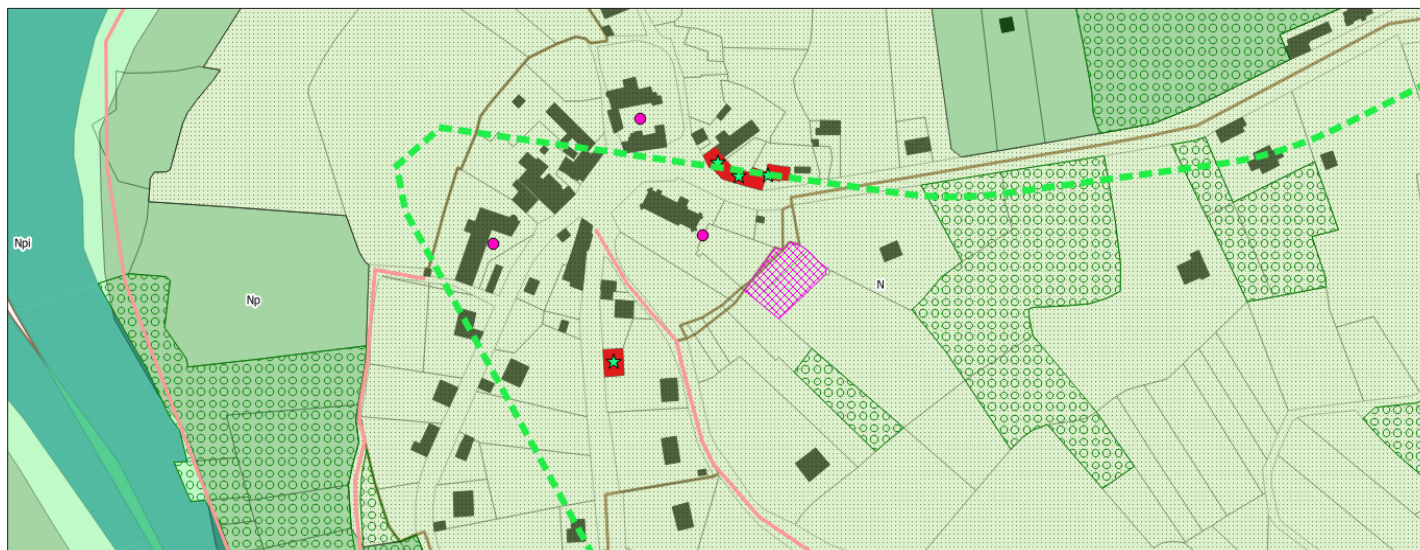
A. REPÉRAGE DE NOUVEAUX BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Description du projet

BADECON-LE-PIN :

Lieux-dit	Parcelles
Le Pin	AR0015
Le Pin	AR0037

EXEMPLE DE ZONAGE AVANT-APRÈS // LE PIN - BADECON-LE-PIN



2. OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

A. REPÉRAGE DE NOUVEAUX BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

BARAIZE :

Lieux-dit	Parcelles
Le Pommerat	A0069
Le Pommerat	A0070
Le Pommerat	A0071
Chamblanc	B0139
Le Brocheteau	B1174
Lagedemont	B0516
Lagedemont	B0510
Lagedemont	B0511
Lagedemont	B0509
Lagedemont	B0507
Lagedemont	B0500
Lagedemont	B0488
Lagedemont	B0486
Lagedemont	B0487
Lagedemont	B0495

EXEMPLE DE ZONAGE AVANT-APRÈS // LAGEDEMONT - BARAIZE



2. OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

A. REPÉRAGE DE NOUVEAUX BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Lieux-dit	Parcelles
Lagedemont	B1186
Lagedemont	B0466
Lagedemont	B0464
Lagedemont	B0461
Montcocu	C0693
Montcocu	C1092
Montcocu	C1091
Les Gilots	C0467
Les Gilots	C1069
Cromay	CC1140
Cromay	C0080
Cromay	C1125
Cromay	C0127
Cromay	C0126
Cromay	C0123
Cromay	C0099

Lieux-dit	Parcelles
Cromay	C0092
Cromay	C1056
Cromay	C1038
Cromay	C1037
Cromay	C0099
Magot	A0207
Magot	A1104
Magot	A0195
Magot	A1088

Un changement de destination avait été repéré sur la parcelle C0085 au Cromay.

Celui-ci est à supprimer.

2. OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

A. REPÉRAGE DE NOUVEAUX BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

BAZAIGES :

Lieux-dit	Parcelles
Le Petit Vavre	A0684
Le Petit Vavre	A0651
Le Petite Vavre	A0652
La Varenne	B0885
La Varenne	B0886
La Varenne	B0891
La Varenne	B0866
Le Malisset	B1022
Chambord	ZE0100
La Font Juyat	B0680
La Ligne	C0416
La Ligne	C0042

EGUZON-CHANTOME :

Lieux-dit	Parcelles
Fressines	BC0009
Fressignes	BD0333
La Feyte	BM0257

GARGILESSÉ DAMPIERRE :

Lieux-dit	Parcelles
Les Chérauds	A00073
Les Chérauds	A00075
Les Chérauds	A00078
Les Chérauds	A00219
Les Chérauds	A00220
La Chassaigne	A00007
Malicorne	AE0144
Malicorne	AE0150
Malicorne	AE0154
La Grand'Lande	AT0206
La Grand'Lande	AT0207
Bord	AT0202
Bord	AT0185
Bord	AT0069
Bord	AT0070

Lieux-dit	Parcelles
Bord	AT0213
Bord	AT0071
Bord	AT0067
Foy	AK0066
Foy	AK0064
Longirard	AI0158
Chemin des Chavenets	AH0083

2. OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

A. REPÉRAGE DE NOUVEAUX BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

POMMIERS :

Lieux-dit	Parcelles
Fontenay	A0609-0530-0099-0586
Fontenay	A0518
Fontenay	A0598
Fontenay	A0605
La Châtelier	A0661
La Suzelle	B0151
La Suzelle	B0162-0163
La Suzelle	B0155-0156-0154
La Suzelle	B0879

Impacts et justification

Plus de bâtiments pouvant changer de destination seront repérés au règlement graphique. Ces éléments repérés en plus n'auront aucun impact sur la prospective territoriale définie dans le document d'urbanisme.

En effet, le repérage d'un bâtiment est un pré-requis pour permettre le changement de destination mais ce repérage n'induit pas pour autant un changement de destination obligatoire. Cela reste une possibilité offerte aux pétitionnaires.

La modification simplifiée prévoit l'ajout de 96 nouveaux bâtiments, et la suppression d'un. Parmi l'ensemble de ces bâtiments «étoilés», tous ne basculeront pas vers de l'habitat. En effet, plusieurs d'entre eux ont été repérés pour basculer vers de l'économie et d'autres doivent permettre de voir aboutir des projets privés de gîtes (ce qui est notamment le cas pour Badecon-le-Pin).

Commune	Nombre de nouveaux bâtiments repérés	Nombre de bâtiments repérés supprimés
Badecon-le-Pin	2	0
Baraize	43	1
Bazaiges	14	0
Ceaulmont-les-Granges	0	0
Cuzion	0	0
Eguzon-Chantôme	2	0
Gargillesse-Dampierre	25	0
Pommiers	10	0
TOTAL	96	1

2. OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

A. REPÉRAGE DE NOUVEAUX BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

2. Impact environnemental de la modification simplifiée

Contexte environnemental

Impact positif.

Les bâtiments repérés sont déjà existants, et ne consommeront donc pas d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Au contraire, ils permettent d'accueillir de nouvelles populations ou de nouvelles activités sans recourir à de nouvelles constructions, consommatrices d'espaces.

Contexte agricole

Les bâtiments repérés sont pour l'essentiel d'anciennes grandes n'ayant plus vocation à être utilisés dans le cadre d'une exploitation agricole (plus adapté aux pratiques récentes et au matériel). Certains sont situés au sein d'une exploitation. Dans ce cadre, lors de la saisine de la CDPENAF pour autoriser le changement de destination, il conviendra de vérifier que le projet ne remet pas en cause l'activité présente. De plus, la Chambre d'Agriculture est saisie afin de donner son avis.

Aucun impact à prévoir.

Contexte paysage et patrimoine

Impact positif.

Le repérage des bâtiments agricoles permet de conserver certains bâtiments pouvant avoir un caractère patrimonial intéressant. En effet, bon nombre de ces bâtiments sont d'anciennes granges agricoles, en pierre, caractéristiques du patrimoine architectural local dont la possibilité offerte de changer de destination peut permettre d'être restaurer et participer activement au cadre de vie.

Contexte Risques et nuisances

Les élus ont prêté une attention toute particulière aux risques de nuisances liés à l'activité agricole proche de ces bâtiments. Étant donné que cela constitue un critère de repérage, la modification du PLUi et l'ajout de ces bâtiments susceptibles de changer de destination ne devraient pas exposer davantage les administrés à des risques ou des nuisances.

Aucun impact à prévoir.

Contexte Gestion de l'eau

L'ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination aura un impact sur la gestion de l'eau à l'échelle intercommunale.

En effet, si ces changements de destination sont effectifs, de nouveaux raccordements à l'eau potable devront être effectués. Là encore, les élus, lors de l'ajout de ces bâtiments, ont veillé à ce que l'augmentation de la consommation d'eau potable ne soit pas un problème, aussi bien à l'échelle communale, qu'intercommunale.

De plus, ces bâtiments étant situés dans des zones où l'assainissement collectif n'est pas présent, aucun nouveau raccordement au réseau ne sera nécessaire. En revanche, l'installation de système d'épuration autonome sera indispensable.

Contexte Air, climat, énergie

Pas d'impact particulier.

En effet, l'identification de ces bâtiments permet de potentiels changements de destination possiblement vers de l'habitat ou de l'activité économique. De nouveaux habitants sont donc susceptibles de venir s'installer dans des zones agricoles ou naturelles du territoire, plus éloignées des centralités, et générant davantage de déplacements, et donc d'émissions de gaz à effet de serre.

Ce raisonnement peut également s'appliquer dans le cadre de la création d'un gîte par exemple. Des déplacements supplémentaires peuvent avoir lieu en lien avec le tourisme sur le territoire.

Cependant, le repérage ne garantit pas le changement de destination, ces effets sont à relativiser et sont, quoi qu'il en soit, considérés comme négligeables à l'échelle de l'intercommunalité.

Conclusion :

La modification simplifiée du PLUi a pour objet de repérer de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination,

Ces ajouts auront un impact environnemental et paysager positif, puisqu'aucune consommation d'ENAF ne sera engendrée, qu'ils permettront de conserver le patrimoine architectural local et valoriser le cadre de vie.

