



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale Centre-Val de Loire
sur la révision allégée du PLUi
de l'ancienne communauté de communes
Champagne-Berrichonne (36)
et la modification simplifiée n°1 du PLUi
de l'ancienne communauté de communes du
canton de Vatan (36)**

n° : 2022-3606

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie le 3 juin 2022, par visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la saisine de la communauté de communes Champagne-Boischauts portant sur la révision allégée du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ex communauté de communes Champagne-Berrichonne et la modification simplifiée n°1 du PLUi de l'ex communauté de communes du canton de Vatan (36).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Christian LE COZ, Sylvie BANOUN, Jérôme DUCHENE, Corinne LARRUE et Caroline SERGENT.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

La MRAe a été saisie par la communauté de communes Champagne-Boischauts. Le dossier a été reçu le 4 mars 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 16 mars 2022 l'agence régionale de santé (ARS) de Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 15 avril 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.

1. Présentation du contexte territorial et du projet de PLUi

Le périmètre du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Champagne berrichonne correspond au périmètre de l'ancienne communauté de communes du même nom, créée en 2004 et ayant fusionné le 1^{er} janvier 2017 avec la communauté de communes de Vatan. Cet ensemble forme aujourd'hui la communauté de communes Champagne-Boischauts.

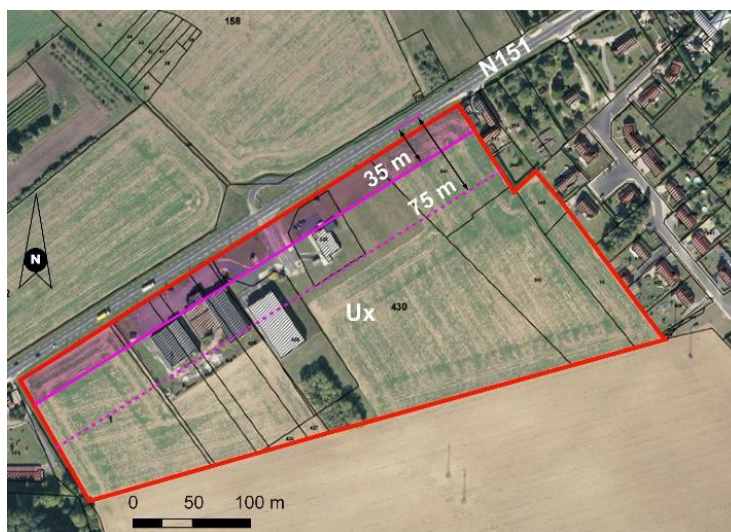
Située à l'est du département de l'Indre et couvrant une superficie de 452 km², le territoire de l'ancienne communauté de communes de Champagne Berrichonne comprend 16 communes peuplées d'environ 5 500 habitants en 2018 (Insee). Ce territoire rural appartient à la grande entité paysagère¹ de la Champagne berrichonne dont elle tire son nom. Il est ainsi essentiellement occupé par une vaste plaine céréalière. Le bon potentiel agronomique des sols, le faible relief et le climat favorable ont en effet permis le développement de grandes cultures.

L'ex communauté de communes du canton de Vatan se compose quant à elle de 14 communes pour une surface de 259 km² principalement composée d'espaces agricoles.

2. Présentation des évolutions prévues

D'après la notice de présentation (page 3), les évolutions du PLUi de Champagne berrichonne concernent des ajustements nécessaires pour permettre la réalisation de plusieurs projets :

- sur les communes de Neuvy-Pailloux et de Saint-Aoustrille, optimiser l'urbanisation des zones d'activités des « Quatre Routes » et des « Champs Forts » après la réalisation d'une étude « loi Barnier² » en vue de déroger à l'obligation de recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN 151. L'évolution du PLUi consiste à modifier le règlement écrit afin de permettre l'implantation des installations en recul de 35 m, et à créer deux orientations d'aménagement et de programmation ;

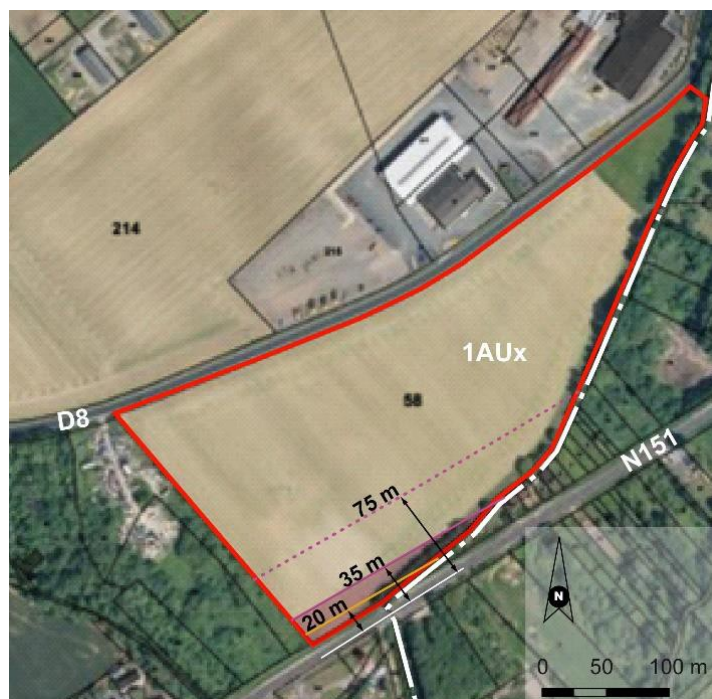


Bande réglementaire pour la zone d'activité des Quatre Routes après étude de dérogation

(Source : notice de présentation, page 8)

1 Atlas des paysages de l'Indre.

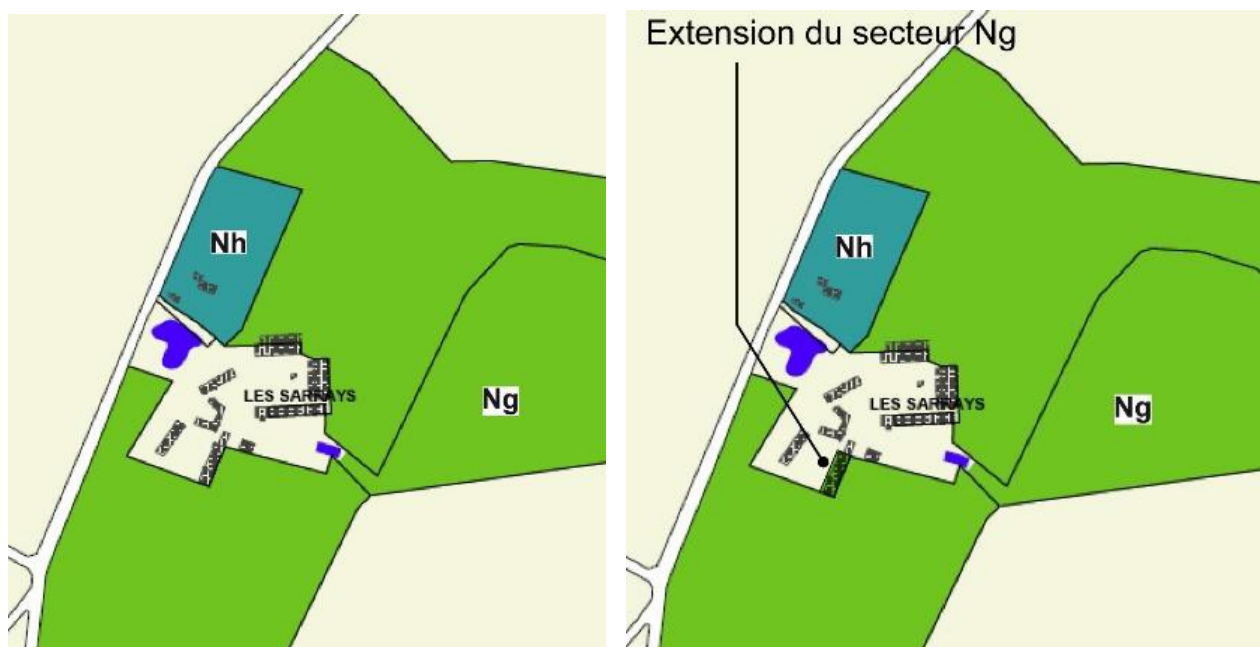
2 Loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement qui a introduit au sein du code de l'urbanisme (article L. 111-6 du code de l'urbanisme), l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Conformément aux articles L. 111-8 et L. 111-9 du code de l'urbanisme, il est possible de déroger à cette règle dans certains cas : Lorsque la commune dispose d'un PLU, celui-ci peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



Bande réglementaire pour la zone d'activité des Champs Forts après étude de dérogation

(Source : notice de présentation, page 8)

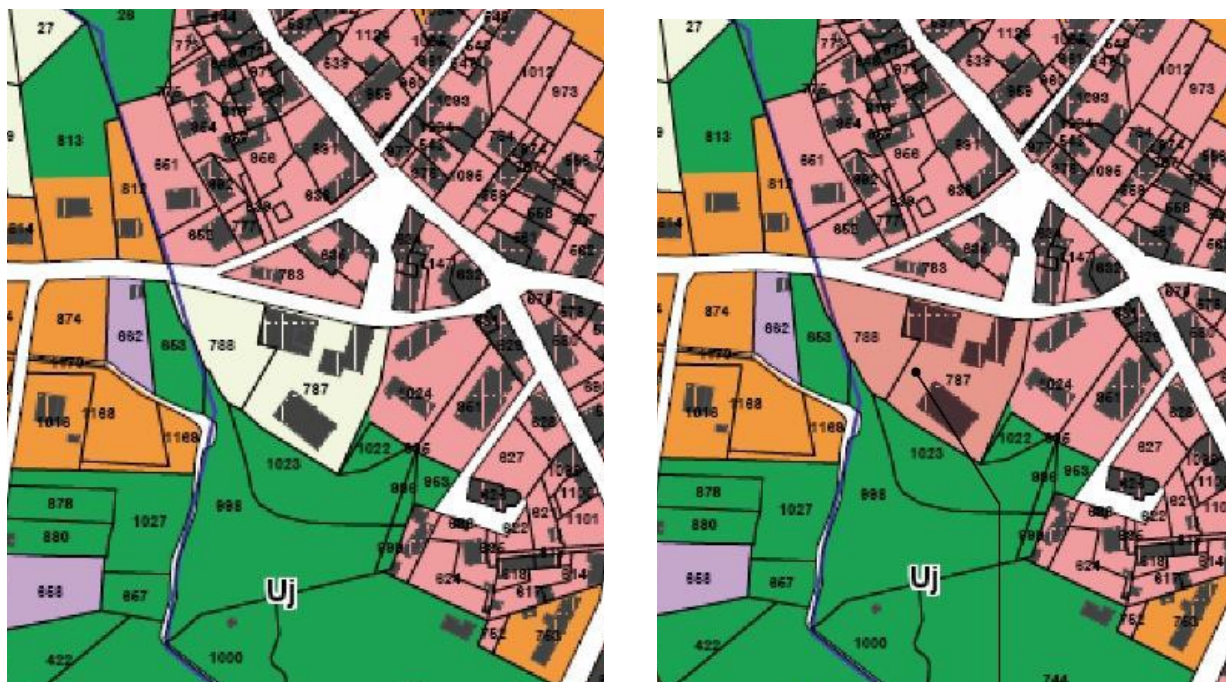
- à Sainte-Fauste, réduire la zone agricole « A » afin de permettre la réalisation du projet envisagé sur le site du golf des Sarrays, récemment repris, en vue de développer l'activité sportive et des activités liées d'hébergement. La zone naturelle « Ng » est ainsi étendue pour intégrer le club-house et les bâtiments techniques sur une surface d'environ 520 m². Le règlement de la zone « N » est par ailleurs complété afin d'autoriser explicitement les occupations et utilisations liées au golf ;



Zonage du secteur avant et après la révision allégée

(Source : notice de présentation, pages 13 et 14)

- enfin, à Saint-Valentin, permettre la construction de 15 habitations dans le bourg, sur deux secteurs (« Rue du Portail » et « Les Maisons Neuves ») en dents creuses improprement classées agricoles « A » alors qu'il n'y a plus d'activité agricole. La révision allégée prévoit de ce fait le classement de terrains occupant une surface de 0,83 ha dans la zone urbaine.



Zonage du secteur « Rue du Portail » avant et après la révision allégée

(Source : notice de présentation, page 16)



Zonage du secteur « Les Maisons Neuves » avant et après la révision allégée

(Source : notice de présentation, page 16)

La modification simplifiée n°1 du PLUi de l'ex CC du canton de Vatan a pour objet deux nouveaux changements de destination en zone agricole « A » afin de permettre un projet lié à une activité agricole à Saint-Florentin et un projet de gîte à Meunet-sur-Vatan. Elle comprend par ailleurs la rectification d'une erreur matérielle sur la légende du plan de zonage. Cette modification simplifiée n'appelle pas d'observation particulière.

3. Identification et prise en compte des enjeux

Réduction des bandes de recul sur deux zones d'activités des communes de Neuvy-Pailloux et Saint-Aoustrille

Concernant la zone artisanale des « Quatre Routes », deux scénarios d'aménagement sont proposés. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) retenue prévoit de ne pas créer de nouvel accès sur la RN151. La voie intérieure sera en boucle côté nord-est et se poursuivra par une liaison avec le bourg par la rue de l'Avenir (sud-est du site). La voie se terminera avec un retournement et un espace public au sud-ouest composé de stationnements automobiles et d'un espace vert. Par ailleurs, une trame végétale sera plantée en premier plan le long de la RN151, le long des deux voies intérieures principales et en pourtour de zone. Des bassins de collecte des eaux de pluie pourront être réalisés le long de la N151. Ce choix, contrairement à l'autre scénario envisagé, évite l'isolement du bois situé au sud et permet le déplacement des espèces vers les futures haies plantées en fond de parcelle.

Concernant la zone artisanale des « champs Forts », l'OAP proposée prévoit un accès à partir de la RD8, sans accès sur la RN151. La haie en limite est du site sera conservée et complétée à proximité des habitations sur Issoudun. Une continuité végétale sera également créée le long de la RD8. Les voies intérieures restent cependant à définir.

Le dossier présenté ne comporte pas de développement concernant les nuisances induites par le projet de développement des zones d'activité de Neuvy-Pailloux et Saint-Aoustrille après la réalisation de l'étude loi Barnier, pourtant réglementaire et qui doit justifier, *en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances*. En outre, les projets envisagés sur la ZA de Saint Aoustrille, notamment des activités de méthanisation, peuvent être elles-mêmes sources de nuisances sonores et de rejets atmosphériques supplémentaires vis-à-vis des populations voisines.

Les deux études de dérogation, notamment dans leur partie « 3 Amendement Dupont : quelle application pour le projet ? » ne justifient pas la nécessité de dérogation. Elles traitent seulement des modalités de mise en œuvre des deux dérogations. Les études ne justifient pas non plus comment sont pris en compte les quatre critères obligatoires : nuisances, sécurité, qualité architecturale et qualité de l'urbanisme et des paysages. Un état des lieux est présenté mais sans analyse au fond.

Sainte-Fauste et Saint-Valentin

L'évolution du zonage sur ces secteurs n'appelle pas d'observation, compte tenu de la faible surface des secteurs concernés. Elle ne remet pas en cause le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi et le dossier présenté apparaît proportionné aux enjeux.

4. Conclusion

Le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes Champagne-Berrichonne comprend des modifications qui ne devraient pas être de nature à avoir des incidences significatives sur le milieu naturel et humain.

Pour les zones d'activité de Neuvy-Pailloux et Saint-Aoustrille, en l'absence de justification de la nécessité de la dérogation aux exigences de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale recommande de ne pas y déroger.