



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »
Sur la modification du
plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de la communauté de communes du Pays d'Issoudun (36/18)**

N°MRAe 2023-4307

Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 28 septembre 2023 en présence de

Christian Le COZ, Jérôme DUCHENE, Corinne LARRUE et Jérôme PEYRAT,

chacun de ces membres délibérant attestant 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,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 15 juin 2021, du 9 mars 2023, du 2 mai 2023 et du 19 juillet 2023 ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la modification du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays d'Issoudun, déposée par la communauté de communes du pays d'Issoudun (36/18) reçue le 02 août 2023 et enregistrée sous le n°2023 – 4307 (y compris ses annexes) ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 19 septembre 2023 ;

Considérant que le projet de modification du PLUi de la communauté de communes du Pays d'Issoudun (36/18) a pour objectif le reclassement de plusieurs zones et doit permettre une mise en cohérence du règlement écrit et du règlement graphique et la correction du document relatif à l'« inventaire des prescriptions réglementaires » ;

Considérant que la modification vise à :

- ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la Limoise située au nord de la commune d'Issoudun et dans le prolongement de la zone correspondant aux secteurs urbains à vocation d'activités économiques « UE », afin de permettre l'implantation de nouvelles activités économiques dans cette zone de 9,3 ha qui est déjà couverte par une orientation d'aménagement et de programmation,
- créer un secteur Nenr permettant le développement d'un projet de centrale photovoltaïque au sol sur la commune de Diou (sur un terrain d'assiette d'environ 10 ha localisé au lieu-dit « La Pertanderie »), le long de la RD 918 et préciser les contours du secteur Nenri (d'environ 1 ha) qui est concerné par le risque inondation de la Théols en application du PPRi ;

Considérant que la modification vise également à :

- actualiser le plan de zonage en vue de prendre en compte deux plans de prévention du risque inondation (PPRi de l'Arnon et de la Théols), de créer de nouveaux secteurs inondables dans le zonage graphique et d'ajuster le règlement écrit au risque inondation identifié,
- reclasser quatre bâtiments en zone agricole (A) sur les communes d'Issoudun, de Reuilly et Sainte Lizaigne,
- améliorer la lisibilité du plan de zonage par la correction d'erreurs de nomenclature et rectifier les limites de zones pour plusieurs plans d'eau,
- ajouter deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (Stecal) « NL » pour deux secteurs : le premier d'environ 3,6 ha pour le camping d'Issoudun, existant et le second d'environ 5 900 m² à l'aérodrome de Reuilly,
- augmenter les limites de la zone correspondant aux secteurs d'extension et de développements contemporains du pôle urbain d'Issoudun et des communes « *points d'articulation territoriaux* » (Charost ; Chezal-Benoît et Reuilly) « UC » d'environ 3 950 m² à Issoudun et d'environ 1 600 m² dans le bourg de Reuilly,
- faire coïncider le zonage qui correspond aux terres viticoles classées en appellation d'origine contrôlée (AOC) « AV » avec les secteurs correspondants au vignoble AOC de « Reuilly »,
- supprimer une trame de jardin qui avait été délimitée sur une station d'épuration à Reuilly,
- supprimer la zone correspondant aux espaces urbains à vocation d'activités économiques accueillant des constructions à dominante industrielle, artisanale, tertiaire ou commerciale (UE) et la remplacer par une zone d'activité économique viticole « Uev » dans les secteurs qui comportent des chais, des caves, des espaces de vente dédiés à l'activité vini-viticole à Reuilly,
- ajouter les parcelles manquantes sur les emplacements réservés n°2 et 4 à Issoudun,
- créer un emplacement réservé à Reuilly, pour l'aménagement d'un carrefour à l'angle de la rue de l'égalité et Victor Hugo,
- supprimer les emplacements réservés n°1 et n°3 à Issoudun,
- corriger le linéaire commercial à Issoudun afin de permettre de préserver les rez-de-chaussée commerciaux,
- autoriser le changement de destination de deux anciens corps de ferme aux lieux-dit Le Bail Neuf et La Croix sur la commune de Migny et de l'ancien château d'eau situé dans le hameau de Néroux à Sainte Lizaigne,
- réduire la zone UE à Saint-Ambroix, avec le classement d'une parcelle en zone agricole (A) pour permettre la construction d'un silo agricole, sur un terrain d'une superficie de 1,1 ha,
- rectifier le règlement écrit en plusieurs chapitres notamment concernant les clôtures dont la création requière une prise en compte des prescriptions réglementaires des PPRi intégrées au PLUi ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4307 en date du 28 septembre 2023

Modification du PLUi de la communauté de communes du Pays d'Issoudun (36/18)

Considérant que la plupart des modifications visent à corriger des erreurs matérielles et apporter plus de lisibilité et de compréhension au document d'urbanisme sans créer de nouveaux droits à construire ;

Considérant néanmoins que le dossier ne permet pas d'apprécier les besoins de consommation foncière liés aux projets porteurs d'emplois au sein de la zone 2AU « *fléchée pour permettre l'accueil d'activités économiques* » et n'analyse pas l'adéquation entre les besoins des entreprises et la disponibilité des terrains au sein de la zone économique déjà existante classée UE ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Limoise est susceptible d'entraîner un développement diffus des activités économiques au nord d'Issoudun ;

Considérant que contrairement à ce qui est affirmé dans l'auto-évaluation de la modification de PLUi d'une part, les caractéristiques du secteur Nenr (parcelles ZD n°191 et 192) ne sont pas détaillées et d'autre part, les nouvelles dispositions du règlement écrit qui se rapportent à l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol n'apportent pas les garanties d'une prise en compte des sensibilités environnementales liées :

- à la présence potentielle de milieux humides et à l'existence des milieux arborés qui longent la Théols,
- à la présence du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau de « La Pertanderie », unique ressource du syndicat des eaux de Saint-Clément, par ailleurs classé parmi les captages du département qui sont prioritaires pour une reconquête de la qualité de l'eau en raison de la contamination par des pollutions diffuses ;

Considérant que la modification du PLUi n'identifie pas les enjeux environnementaux présents au sein des zones 2AU et Nenr ;

Considérant que le dossier ne développe aucune analyse comparative des solutions alternatives permettant de justifier les choix de la situation géographique et de l'emprise des zones 2AU et Nenr ;

Considérant qu'en l'état des connaissances disponibles dans l'auto-évaluation environnementale, le dossier se contente d'indiquer des objectifs poursuivis pour le développement des activités économiques et des énergies renouvelables ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté de communes du Pays d'Issoudun (36/18), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification du PLUi de la communauté de communes du Pays d'Issoudun (36/18) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** 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 ;
- il est nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la communauté de communes du Pays d'Issoudun.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes du Pays d'Issoudun rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 28 septembre 2023

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,

son président



Christian Le COZ