



**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 - 4416

# 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 collégialement le 22 décembre 2023 en présence de**

**Christian Le COZ, Christophe BRESSAC 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 deuxième version du projet de 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 26 octobre 2023 et enregistrée sous le n°2023 – 4416 (y compris ses annexes) ;

**Vu** l'avis de l'agence régionale de santé du 7 décembre 2023 ;

**Considérant** que le dossier ajustant le contenu de la modification du PLUi a été déposé suite à l'avis conforme n°2023 – 4307 en date du 28 septembre 2023 portant sur une première version du projet de modification du PLUi et qui concluait à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la modification aux motifs :

- que les besoins en termes de consommation foncière liés aux projets porteurs d'emploi au sein de la zone 2AU « fléchée pour permettre l'accueil d'activités économiques » ne sont pas appréciées et que l'adéquation entre les besoins des entreprises et la disponibilité des terrains au sein de la zone économique déjà existante n'est pas analysée,
- que les caractéristiques du secteur Nenr (dédié à l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol) ne sont pas détaillées et que les dispositions du PLUi ne permettent pas de garantir une prise en compte de la sensibilité du secteur où se situe le projet de centrale photovoltaïque au sol,
- qu'aucune analyse comparative des solutions alternatives permettant de justifier les choix de la situation géographique et de l'emprise des zones 2AU et Nenr ne figure dans le dossier et qu'aucun état de lieux des enjeux environnementaux des secteurs n'est présenté ;

**Considérant** que la communauté de communes du Pays d'Issoudun a retravaillé son projet de modification, notamment sur les points qui avaient motivé l'avis conforme de soumission n°2023-4307 ; qu'elle a déposé :

- une nouvelle saisine pour examen au cas par cas ad'hoc – dossier de modification du PLUi – enregistré sous le n°2023–4423 – relatif à l'ouverture à l'urbanisation au sein de la zone industrielle de la Limoise à Issoudun,
- une deuxième version de la saisine pour examen au cas par cas ad'hoc – dossier de modification du PLUi – enregistré sous le n°2023–4416 relatif au reclassement de plusieurs zones, à l'actualisation du règlement écrit et graphique ;

**Considérant** que les motifs de la deuxième version de la modification du PLUi sont énumérés dans le dossier :

- actualiser le plan de zonage en vue de prendre en compte deux plans de prévention du risque inondation (PPRi), de créer de nouveaux secteurs inondables au 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 un STECAL NL pour des secteurs touristiques, notamment le camping d'Issoudun (sur un terrain d'assiette d'environ 3,6 ha) ainsi que l'aérodrome de Reuilly (sur un terrain d'assiette d'environ 5 900 m<sup>2</sup>),
- 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 m<sup>2</sup> à Issoudun et d'environ 1 600 m<sup>2</sup> 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 Nérout 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 ;

**Considérant** que les modifications pré-citées ont une portée limitée et permettent, pour l'essentiel, d'apporter des précisions sur le règlement déjà en vigueur, sans introduire de changement notable quant à la prise en compte de l'environnement par le document ;

## 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 deuxième version du projet de modification du PLUi de la communauté de communes du Pays d'Issoudun (36/18) n'est pas 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 n'est pas 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 22 décembre 2023

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

son président

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Le COZ', with a stylized, elongated final stroke.

Christian Le COZ