



*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 simplifiée n°2  
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)  
de la communauté d'agglomération  
Châteauroux Métropole (36)**

N°MRAe 2024-4965

# 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 7 février 2025, en présence de**

**Jérôme PEYRAT, Christophe BRESSAC, Jérôme DUCHENE, Stéphane GATTO et Corinne LARRUE,**

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

**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 de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 2 mai 2023, du 19 juillet 2023, du 3 juin 2024 et du 6 juin 2024 ;

**Vu** la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relatif à la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération Châteauroux Métropole (36), reçue le 20 décembre 2024 et enregistrée sous le n° 2024-4965 (y compris ses annexes) ;

**Vu** l'avis de l'agence régionale de santé du 14 janvier 2025 ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n° 2024-4965 en date du 7 février 2025

Modification simplifiée n°2 du PLUi de la communauté d'agglomération Châteauroux Métropole (36)

**Considérant** que la communauté d'agglomération Châteauroux Métropole a engagé une procédure de modification simplifiée de son PLUi en vigueur, approuvé le 13 février 2020 et modifié le 10 mars 2022 ;

**Considérant** que les évolutions portées par le projet de modification visent à procéder à une actualisation des pièces réglementaires du document d'urbanisme au regard des évolutions réglementaires nationales intervenues depuis la première modification et à préciser, compléter et adapter certaines règles, afin d'en faciliter l'interprétation et l'application ;

**Considérant** qu'elles concernent le règlement écrit, le règlement graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que des annexes du PLUi et qu'elles consistent en :

- la mise à jour des dispositions générales du règlement écrit au regard de la réglementation nationale :
  - l'ajustement des règles relatives aux performances énergétiques et environnementales des constructions dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), à la gestion des eaux pluviales et à l'ombrage des parcs de stationnement ;
  - la soumission à déclaration préalable de l'édification de clôtures situées dans les secteurs délimités par le PLUi au titre de la protection de la Trame Verte et Bleue,
  - l'actualisation réglementaire de certaines destinations et sous-destinations,
  - l'ajustement des règles d'implantation des annexes à la construction principale en zones agricole (A) et naturelle (N),
  - l'ajustement des obligations de plantations sur les surfaces réservées au stationnement dans les sous-secteurs Uy1 à Uy4,
  - l'actualisation des règles relatives au stationnement des cycles,
  - la caractérisation des notions de surfaces « perméables de pleine terre » et de surfaces « semi-perméables » ;
- la correction d'une d'erreur matérielle dans le règlement écrit relative aux règles d'implantation des clôtures en limite avec une voie (zones A et N) ;
- la modification du règlement écrit sur les points suivants :
  - le renforcement des dispositions générales en matière de diversité commerciale, en encadrant les changements de destination en rez-de-chaussée des constructions implantées en 1<sup>er</sup> rang et l'adaptation de l'article 1 du secteur Ua au regard de ces nouvelles dispositions,
  - le changement des conditions d'occupation et d'utilisation du sol de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » en secteur Nj afin que les locaux affectés à l'exercice des serres municipales puissent être pris en considération et spécifiquement autorisés,
  - l'autorisation sous condition de la sous-destination « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » au sein des secteurs d'activités Uy1, Uy2, Uy51 et Uy53,
  - l'assouplissement des règles de retraits des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au sein du secteur Uh,
  - la modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sur l'ensemble des zones,
  - l'adaptation des règles de hauteur des constructions en secteur Uy,
  - la prise en compte des travaux de réhabilitation des constructions à usage d'habitation en zones A et N,
  - l'interdiction des panneaux photovoltaïques en façade des constructions et l'assouplissement des règles d'intégration des panneaux photovoltaïques en toiture, dans l'ensemble des zones,
  - l'autorisation des matériaux composites pour les clôtures en limites séparatives, dans la plupart des zones,

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n° 2024-4965 en date du 7 février 2025

Modification simplifiée n°2 du PLUi de la communauté d'agglomération Châteauroux Métropole (36)

- l'adaptation des règles relatives à l'édification des clôtures en zones N et A ;
- la modification du règlement graphique :
  - la correction d'erreurs matérielles,
  - la suppression des emplacements réservés ER n°086 "Extension des équipements d'intérêt collectif" à Poinçonnet et ER n°064 "Entretien du réseau de collecte des eaux pluviales" à Jeu-Les-Bois,
  - l'ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination à Montierchaume,
  - la création dans le plan de zonage de linéaires de protection des locaux commerciaux dans l'hypercentre de Châteauroux ;
- l'adaptation de l'OAP « LePoin\_1D » sur la commune du Poinçonnet, pour préciser les conditions de raccordement des cheminements piétons sur l'allée des Cours ;
- la mise à jour des annexes du PLUi : ajout d'une délibération de la commune de Mâron en date du 29 janvier 2022 et de trois nouvelles annexes précisant les périmètres à l'intérieur desquels la pose de clôtures est soumise à déclaration préalable (Annexe 5.15), les ravalements de façade sont soumis à autorisation (Annexe 5.16) et le permis de démolir a été instauré sur le territoire (Annexe 5.17) ;

**Considérant** au vu des éléments transmis et malgré la quantité d'évolutions prévues, qu'aucun enjeu environnemental et sanitaire significatif n'a été identifié dans le projet de modification du PLU susvisé ;

**Considérant** que le projet de modification ne remet pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme ni les objectifs énoncés au projet d'aménagement et de développement durable ;

## AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la Communauté d'agglomération Châteauroux Métropole, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification simplifiée n°2 du PLUi de la Communauté d'agglomération Châteauroux Métropole (36), enregistrée sous le n°2024-4965, 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 d'agglomération Châteauroux Métropole.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la Communauté d'agglomération Châteauroux Métropole (36) 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 7 février 2025,

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

son président

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peyrat".

Jérôme PEYRAT

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n° 2024-4965 en date du 7 février 2025

Modification simplifiée n°2 du PLUi de la communauté d'agglomération Châteauroux Métropole (36)