

Département de l'Indre

Communauté de Communes du Pays d'Issoudun



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN**

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à Issoudun

Mémoire en réponse aux avis des P.P.A.

# 1 MISE EN CONTEXTE

Le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Issoudun a engagé, en date du 24 octobre 2023, une procédure de modification de droit commun du PLUi qui couvre son territoire. Cette procédure vise à permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU et le classement en zone 2AU de l'actuelle zone AUe qui borde la RN 151. Cette procédure de modification de droit commun a été instituée suite à l'avis de la MRAe, en date du 28 septembre 2023.

Suite à l'élaboration technique du dossier de modification de droit commun, une phase dite « administrative » a été entamée :

- La MRAe Centre Val de Loire a rendu un avis conforme, en date du 22 décembre 2023, décidant de ne pas soumettre à évaluation environnementale la procédure ;
- Le dossier de modification de droit commun du PLUi a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 20 novembre 2023 ; en complément, une réunion d'examen conjoint s'est tenue le 25 janvier 2024 au siège de la CCPI, à Issoudun. Le compte-rendu de cette réunion est annexé au présent mémoire.

Le présent mémoire vient synthétiser les remarques formulées par les PPA dans le cadre de la consultation préalable à l'enquête publique, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les réponses apportées par la CCPI à ces différentes remarques.

## 2 AVIS FORMULES PAR LES PPA

PPA	Date de l'avis	Objet de l'avis	Réponse de la CCPI
Chambre d'Agriculture de l'Indre		<p>Nous prenons note des modifications apportées à la planification de l'ouverture à l'urbanisation au sein de la zone d'activité de la Limoise.</p> <p>Bien que les changements apportés au plan de zonage conduisent à une extension de l'urbanisation à court termes de 2,3 ha, le site d'urbanisation immédiate retenu, semble plus favorable à une compacité urbaine que la zone d'urbanisation différée.</p> <p>Comme pour la commune de Diou [<i>référence à la procédure révision allégée portant sur la commune de Diou</i>], nous demandons que les Distances de Sécurité Riverains (DSR) pour l'usage des produits phytosanitaires, soient intégrées au sein de la zone d'activité et non directement portées par les exploitants agricoles limitrophes.</p>	La CCPI prend note de cet avis.
Unité Départementale de l'Architecture et de Patrimoine de l'Indre	22 janvier 2024	<p>Les zones modifiées ne sont pas situées dans le SPR d'Issoudun, ni dans le périmètre d'un monument historique, mais appartient à la zone de présomption de prescriptions archéologiques.</p> <p>Afin d'assure la compatibilité du PLUi modifié avec le SCoT et de rétablir un équilibre en matière de consommation d'espaces, les modifications sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone 2AU devient une zone AUe ;</li> <li>- La zone AUe devient une zone 2AU</li> </ul> <p>[...] Considérant que les parcelles en zone 2AU sont implantées le long de la RD n°9 en secteur d'entrée de ville, la mise en place de transitions paysagères</p>	Il est important de rappeler que le secteur dit de la Limoise est d'ores et déjà couvert par des OAP sectorielles, qui prévoient notamment l'intégration paysagère des futures constructions et des futurs aménagements. Aucune modification ne sera donc effectuée sur ce point dans le cadre de la présente modification de droit commun.

		devra être intégrée dans les futurs projets d'aménagement.	
<p style="text-align: center;"><b>Conseil Départemental de l'Indre</b></p>	<p style="text-align: center;">1<sup>er</sup> février 2024</p>	<p>Concernant la modification de droit commun, ouverture à l'urbanisme d'une zone 2AU à Issoudun (secteur qui est bordé par la RD 9, route de Migny, au nord de la zone de la Limoise), il sera nécessaire de s'assurer si impact sur la RD 9, que le ou les accès projetés soient aménagés selon le trafic (quantité et catégorie de véhicule destinés, conformément à l'OAP de 2019.</p>	<p>Comme mentionné dans l'avis par le Conseil Départemental de l'Indre, le secteur est déjà concerné par des OAP sectorielles. Ces OAP n'ont pas été modifiées dans le cadre de la présente procédure. En conséquence, elles s'appliqueront, dans un rapport de compatibilité, au moment de l'aménagement de la zone.</p>

### 3 ANNEXE – Compte rendu de la réunion d'examen conjoint du 25 janvier 2024

CR n°1

#### MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLUi DE LA CCPI

Réunion d'examen conjoint en présence des PPA  
25 janvier 2024 – Mairie d'Issoudun

##### Participants

Cf. feuille de présence

##### En annexe du compte rendu

- Support de présentation de la réunion

##### Contexte de la réunion

Monsieur le Président introduit la réunion, en rappelant que la Communauté de Communes du Pays d'Issoudun (CCPI) a engagé trois procédures d'évolution de son PLUi, à savoir :

- Une révision allégée pour permettre l'extension de l'entreprise Lachaud, à Diou, sur des espaces classés actuellement en zone A ;
- Une modification de droit commun n°1 pour rectifier des erreurs matérielles et procéder à diverses adaptations réglementaires du PLUi ;
- Une modification de droit commun n°2 pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Limoise, sur la commune d'Issoudun.

Madame SAVROT rappelle que réglementairement, le Code de l'Urbanisme exige l'organisation d'une réunion d'examen conjoint pour la procédure de révision allégée. Toutefois, la CCPI a préféré présenter les trois procédures à l'ensemble des PPA ; dans le cadre des deux procédures de modification de droit commun du PLUi, les PPA sont invités à transmettre leur avis par écrit.

*NB : un compte rendu différencié a été réalisé pour chacune des procédures.*

##### Modifications apportées au PLUi

Madame SAVROT explique que les modifications apportées au PLUi vont permettre d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la Limoise à Issoudun, afin d'accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire. Suite à des échanges avec les services de l'Etat, il a été décidé de procéder à un échange de zonage, entre la zone 2AU et la zone AUe situées sur le même secteur. Cela permet ainsi de limiter la consommation foncière globale, à l'échelle du PLUi. *In fine* :

- La zone 2AU est classée en zone AUe (environ 9.3 ha)
- La zone AUe est classée en zone 2AU (environ 7 ha)

Le Département de l'Indre indique que la future zone économique sera desservie par la RD 9.

- Madame SAVROT précise que ce secteur est déjà couvert par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui n'ont pas été modifiées dans le cadre de cette procédure. Celles-ci s'appliqueront donc lors de l'aménagement de la zone ; elles prévoient notamment l'aménagement des carrefours avec la RD 9.

##### Suite de la procédure

Mesdames MAISONNETTE et SAVROT présentent la suite des procédures ; les différentes étapes seront menées conjointement entre les trois procédures en cours.

- Passage en CDPENAF : 23 février 2024, pour présenter les modifications du PLUi impactant des zones A et N (*un retour de la DDT doit être fait à la CCPI pour confirmer la présentation de certains points*) ;
- Enquête publique : de début avril à début mai. Les dates seront confirmées une fois que le commissaire enquêteur aura été désigné par le Tribunal Administratif de Limoges ;
- Approbation des procédures : conseil communautaire du 27 juin 2024.