

Modification Simplifiée n°1 du PLUi

Bilan de la Consultation et de la mise à disposition du projet au public

1 - Le cadre réglementaire de la Consultation et de la Mise à disposition

Par arrêté n°2021-191 en date du 4 mai 2021, Monsieur le Président de Châteauroux Métropole a engagé la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 13 février 2020, en vue de rectifier les erreurs matérielles relevées depuis sa mise en application, de procéder à des adaptations mineures de ses pièces réglementaires et d'en préciser certaines dispositions.

Un comité de pilotage du PLUi organisé le 4 mars 2021 avec les maires des communes membres avait au préalable permis de cibler de façon plus précise le contenu des motifs à intégrer au projet de modification.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi a ensuite été soumis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à l'élaboration du PLUi, ainsi qu'à l'ensemble des communes membres, conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Une première phase de consultation a été organisée sur les mois de juillet, août et septembre 2021 sur la base d'un projet comportant **29 motifs** classés en fonction de la nature des modifications envisagées :

1. LES PRECISIONS A APPORTER :

Motif n° 1 : préciser les sous-destinations autorisées en zone d'activités Uy

Motif n°2 : préciser les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en secteur Ud

Motif n°3 : réactualiser un lien donné pour information

2. LES ERREURS MATERIELLES A RECTIFIER :

A - Les malfaçons rédactionnelles décelées dans le Règlement écrit :

Motif n°1 : rectification de coquilles et d'erreurs de dénomination

Motif n°2 : rectification de tournures rédactionnelles non appropriées

B - Les malfaçons cartographiques décelées sur les plans de zonage :

Motif n°1 : intégration en secteur Ud d'une maison individuelle construite avant l'approbation du PLUi

Motif n°2 : rectification du périmètre d'un EBC débordant sur un équipement public

Motif n°3 : recalage du périmètre du secteur Uy2 (zone d'activités de la Malterie)

Motif n°4 : rattachement d'une construction au secteur Uy4

Motif n°5 : rattachement d'un terrain d'agrément au secteur Ud

Motif n°6 : ajout d'un bâtiment identifié au titre des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Motif n°7 : réintégration d'une activité d'élevage existant avant la date d'approbation du PLUi au sein de la zone agricole

3. LES RECTIFICATIONS POUVANT ETRE APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT, NE RELEVANT PAS D'UNE ERREUR MATERIELLE :

Motif n°1 : ajout de précisions sur les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en secteurs Uab et Uac

Motif n°2 : autorisation de pose de volets roulants sur les grandes baies vitrées coulissantes en secteur Up

Motif n°3 : suppression de l'obligation de justification de « performance énergétique » pour les nouvelles constructions à caractère contemporain (toutes zones sauf secteurs Uea et Uy)

Motif n°4 : modification des modalités d'intégration des panneaux photovoltaïques en toiture

Motif n°5 : l'apport de précisions relatives à la hauteur des murs bahut et aux soubassements autorisés en limites de parcelle (secteurs Ua à Ud)

Motif n°6 : l'ajout d'une disposition relative à la règlementation de la hauteur des pilastres et éléments techniques en limites de parcelle (secteurs Ua à Ud)

Motif n°7 : un élargissement des dérogations accordées à certains opérateurs et professionnels de l'énergie sur les règles d'implantation et de hauteur des clôtures (toutes zones)

Motif n°8 : l'obligation de planter des haies d'essences locales en cas de pose de grillage en limite de voies et de domaine public (secteurs Ud - sauf sous-secteur Udb - et 1AUd)

Motif n°9 : ajout de précisions sur la hauteur et l'aspect des clôtures implantées en limite de voies et de domaine public en zone agricole et naturelle

Motif n°10 : adaptation mineure de la surface maximum autorisée pour les annexes à l'habitation en zone A, secteurs As, Nd, Nv, Nf et Nj

Motif n°11 : élargissement des destinations autorisées au sein du secteur Uy2

Motif n°12 : apport de précision concernant l'autorisation des annexes aux logements existants en secteurs Uy1 à Uy5

Motif n°13 : modification des règles de constructibilité en secteur Nd pour permettre une évolution contrôlée des activités agricoles existantes

Motif n°14 : permettre les extensions limitées au sein des plus petits STECAL (sous-secteurs Nxy)

4. LES RECTIFICATIONS POUVANT ETRE APPORTEES AU ZONAGE REGLEMENTAIRE, NE RELEVANT PAS D'UNE ERREUR MATERIELLE :

Motif n°1 : création d'un STECAL Nxy en secteur Nd route de Crousille à Luant (hameau Milamesure)

5. LES RECTIFICATIONS POUVANT ETRE APPORTEES AUX ANNEXES, NE RELEVANT PAS D'UNE ERREUR MATERIELLE :

Motif n°1 : Mise à jour de la liste et du plan des servitudes d'utilité publique de la commune de Châteauroux

Motif n°2 : Mise à jour du Droit de Préemption Urbain (DPU) sur le territoire communautaire

La phase de consultation initiale a été prolongée par **une phase de consultation complémentaire**, jusqu'à la mi-novembre 2021, en raison de l'intégration de nouvelles demandes de modifications soumises à l'aval de l'ensemble des communes membres.

5 nouveaux motifs et 2 adaptations de motifs proposés en première consultation ont ainsi été intégrés au projet de modification simplifié du PLUi, soit **34 motifs soumis au total** :

- Motif n°2 - point 1 : précisions apportées sur les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en secteurs Ud et Uh,
- Motif n°7 - point 3 : compléments apportés sur les dérogations accordées aux établissements à caractère d'intérêt général sur les règles d'implantation et de hauteur des clôtures (toutes zones),
- Ajout d'un motif n°8 - point 2B : proposition de réintégration en zone U d'un terrain viabilisé à la date d'approbation du PLUi,
- Ajout du motif n°15 - point 3 : prolongation des murs existants présentant un caractère qualitatif au-delà de la hauteur maximale autorisée (sous-secteurs Uab, Uab1, Uac et secteurs Ub),
- Ajout du motif n°2 - point 4 : modification du périmètre du STECAL Nxy dédié au site d'Emmaüs à Déols,
- Ajout d'un motif n°3 - point 4 : reconfiguration du secteur Ug sis au sein de la ZAC de Grandéols,
- Ajout d'un motif n°4 - point 4 : création d'un secteur Ug au sein du secteur Ue de la Martinerie à Déols.

La mise à disposition du projet complet de modification au public a ensuite été organisée dans l'ensemble des communes membres, dans les conditions prévues par l'article L.153-47 du code de l'urbanisme et selon les modalités définies par la délibération du Conseil communautaire en date du 27 mai 2021.

Celle-ci s'est tenue, **du 17 novembre au 16 décembre 2021 inclus** :

- en Mairie de Châteauroux, également siège de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole (espace accueil de l'Hôtel de Ville),
- en Mairies d'Ardentes, d'Arthon, de Coings, de Déols, de Diors, d'Etrechet, de Jeu-les-Bois, de Luant, de Mâron, de Montierchaume, de Le Poinçonnet, de Saint-Maur et de Sassièges-Saint-Germain.

Un avis détaillant les modalités de la mise à disposition du dossier de modification au public a été publié dans la Nouvelle République le 9 novembre 2021 et a été affiché dans l'ensemble des mairies des communes membres jusqu'au 16 décembre 2021. Celui-ci a également été mis en ligne, le même jour, dans le fil d'actualité du site internet de Châteauroux Métropole et diffusé sur les réseaux sociaux.

Le dossier de complet de modification simplifiée n°1 du PLUi a quant à lui été mis à disposition du public sous forme dématérialisée sur le site internet de Châteauroux Métropole et au format papier dans chacune des mairies des communes membres, aux jours et heures habituels d'ouvertures, du 17 novembre au 16 décembre 2021 inclus.

Le dossier papier de projet de modification simplifié n°1 du PLUi comportait :

- une notice explicative détaillant les modifications envisagées,
- le projet de règlement écrit intégrant les modifications envisagées,
- la copie des actes administratifs liés à la procédure,
- les avis des personnes publiques associées réceptionnés pendant la consultation,
- un registre de recueil des observations destiné au public.

Le public a ainsi eu la possibilité de formuler ses observations et propositions pendant la période de mise à disposition dans les conditions suivantes :

- par écrit, sur les registres prévus à cet effet dans chacune des mairies des communes membres de l'agglomération,
- par voie postale, à l'attention de Monsieur le Président de Châteauroux Métropole, à l'adresse suivante : Châteauroux Métropole, Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat, Service Planification, CS 80509 36012 Châteauroux Cedex,
- par courriel, à l'adresse suivante : plui@chateauroux-metropole.fr

2 – Les résultats des phases de Consultation et de Mise à disposition

- Observations reçues suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) au titre des articles L.153-40 du code de l'urbanisme, sur la période du 1er juillet au 15 novembre 2021 :

PPA	Observations	Type de support / date de réception
Préfet de l'Indre	Avis favorables, sous réserve de la prise en compte des observations et des remarques formulées	Courriers en date du 27/09/2021 et du 15/11/2021
Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	Avis favorable	Courriers en date du 28/09/2021 et du 21/10/2021
Président du Conseil Départemental	Avis favorables	Courriers en date du 18/08/2021 et du 19/10/2021
Président de la Chambre d'Agriculture	Avis favorables	Courriers en date du 15/07/2021 et du 11/10/2021
Président du Syndicat Mixte du Pays Castelroussin-Val de l'Indre	Avis favorables	Courriers en date du 27/09/2021 et du 12/11/2021
CRPF	Avis favorable	Courrier en date du 07/10/2021
INAO	Avis favorable	Courrier en date du 02/07/2021

NB : l'absence de réponse dans les délais impartis dans le cadre de la consultation initiale et de la consultation complémentaire équivaut à un avis réputé favorable.

- Observations reçues suite à la consultation de l'ensemble des communes membres, au titre de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, sur la période du 1er juillet au 15 novembre 2021 :

Communes	Observations	Type de support / date de réception
Ardentes	Avis favorable	Délibération du CM en date du 24/09/2021
Coings	Avis Favorable	Délibération du CM en date du 13/09/2021
Diors	Avis Favorable	Délibération du CM en date du 07/09/2021
Montierchaume	Avis favorable	Courrier en date du 20/07/2021

NB : l'absence de réponse dans les délais impartis dans le cadre de la consultation initiale et de la consultation complémentaire équivaut à un avis réputé favorable.

- Observations reçues pendant la phase de Mise à disposition du public du projet de modification, au titre de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, sur la période du 17 novembre au 16 novembre 2021 inclus:

Seules deux demandes ont été inscrites sur l'ensemble des registres papier mis à disposition du public en mairies pendant la période de mise à disposition du dossier.

Demandeur	Résumé de l'observation	Support
Monsieur Arbona, résident à l'EPAD Balsan, 65 avenue François Mitterrand – 36000 Châteauroux	Souhaite que l'ensemble de l'avenue François Mitterrand soit classé en zone 30 pour limiter les nuisances sonores engendrées par la vitesse jugée excessive des véhicules, plus particulièrement ressenties la nuit par les résidents de la maison de retraite.	Registre papier de la commune de Châteauroux

- ➔ Cette demande, dont la nature n'a pas de rapport avec la procédure de modification simplifiée en cours, ne peut être prise en considération dans le présent bilan.

Demandeur	Résumé de l'observation	Support
Maître Houelleu, Notaire, 43 rue Victor Hugo – 36000 Châteauroux, dans le cadre du règlement de la succession de Madame Delaveau née Carrat	Demande la rectification d'une erreur matérielle relative au reclassement, en zone agricole (A), d'une emprise de 5 348 m ² correspondant à la parcelle BV 425 au lieu-dit La Brauderie, précédemment classée en zone urbaine (Up) au PLU de Châteauroux. Une erreur manifeste d'appréciation est invoquée, au regard de l'usage du terrain et de certificats d'urbanisme opérationnel (CUb) obtenus le 18 juillet 2018 pour un projet de division en 3 lots à bâtir.	Courrier en date du 14/12/2021, envoyé à l'adresse mail plui@chateauroux-metropole.fr / annexé au registre papier de la commune de Châteauroux le 15/12/2021

Les certificats d'urbanisme opérationnels délivrés le 18 juillet 2018 sur la base de l'ancien document d'urbanisme étaient d'ores et déjà caducs à compter du 19 janvier 2020, soit avant l'approbation du PLUi, sans que des demandes d'autorisation d'urbanisme pour division de terrain et de permis de construire n'aient été effectuées et que les autorisations afférentes n'aient par conséquent été délivrées avant cette échéance.

Or, au regard des nouvelles règles de délimitation de l'enveloppe urbaine applicables sur l'ensemble du territoire communautaire à compter du 13 février 2020, le terrain concerné ne peut plus prétendre à un classement en zone urbaine. Compte tenu de sa superficie et de sa localisation à l'interface d'une zone urbaine et d'une zone agricole, son ouverture à l'urbanisation ne peut être envisagée que sous la forme d'une zone d'urbanisation future en extension de type 1AUd, devant comporter un minimum de 9 logements (une densité minimale de 17 logements par hectare étant requise sur les zones 1AUd en extension du pôle urbain majeur). Etant donné que moins de la moitié des surfaces en extension à vocation principale d'habitat ont pu être maintenues au PLUi par rapport à l'ancien PLU, il a été décidé de conserver les reliquats disponibles sur les sites de développement stratégique définis de longue date tels que les secteurs des Grouailles ou de Bitray.

➔ Cette demande de reclassement de la parcelle BV 425 en zone constructible ayant pour objet de réduire des surfaces classées en zone agricole (A) et de remettre en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi en matière de stratégie de développement et de consommation d'espace, ne peut relever que d'une procédure de révision du PLUi. Elle n'est donc pas recevable dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée du PLUi.

Par courrier en date du 21/11/2021 annexé au registre des observations restitué à Châteauroux Métropole, la commune de Mâron a sollicité la modification du PLUi pour inscrire et réintégrer plusieurs terrains en zone constructible sur son territoire (3,6 hectares au sein ou aux abords du village et du hameau de Tillaire).

Or, la réception de ce courrier de demande en dehors du délai de consultation et de mise à disposition du projet au public (arrivée à échéance le 16 décembre 2021), ne lui permet pas d'être pris en compte dans le présent bilan. Une réponse a toutefois été apportée par courrier à la commune, pour lui préciser que ces demandes de modification n'étaient pas recevables dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée. En ayant pour objet de réduire des surfaces classées en zone agricole (A) et de remettre en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi en matière de restructuration urbaine et de consommation d'espace, celles-ci ne peuvent en effet être traitées que dans le cadre d'une procédure de révision générale du PLUi.

Enfin, Châteauroux Métropole a produit une note en réponse aux observations et remarques formulées par les services de l'Etat dans le cadre de leur consultation. Cette dernière, datée du 6 décembre 2021, a été annexée aux registres des observations tenus à la disposition du public.

➔ Le contenu des propositions de cette note, ainsi que les adaptations qui ont pu leur être apportées à l'issue des échanges avec les différents services de l'Etat concernés, sont détaillés au chapitre suivant du présent bilan.

3 – Les modifications apportées au projet suite à la phase de Consultation et de la Mise à disposition

Les modifications proposées par Châteauroux Métropole dans le cadre de sa note en réponse ont fait l'objet d'une réunion d'échanges avec les services de l'Etat, organisée le 4 janvier 2022. Les différentes étapes de l'analyse ayant abouti à leur validation, leur adaptation, voire à leur abandon, sont détaillées ci-après de la façon suivante :

En grisé : observations et remarques de Monsieur le Préfet de l'Indre formulées sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi soumis à consultation, par courriers des 27 septembre et 15 novembre 2021.

- Réponses proposées par Châteauroux Métropole au regard de l'avis favorable du Préfet de l'Indre, sous réserve de la prise en compte de ses observations et remarques.

→ **décision de validation, d'adaptation ou de retrait des motifs du projet de modification simplifiée n°1 du PLUi, à l'issue de la réunion d'échanges avec les services de l'Etat du 04 janvier 2022.**

A/ - Observations sur le fond

De manière générale, notamment pour les évolutions visant le règlement graphique, il faut veiller à ne pas répondre uniquement aux demandes particulières ponctuelles, mais élargir par ailleurs l'examen à l'ensemble du secteur et/ou de la zone afin de vérifier si d'autres situations similaires n'étaient aussi à englober, sous un même angle, dans l'évolution du PLUi envisagée.

Les rectifications d'erreurs matérielles proposées dans le cadre de la modification simplifiée du PLUi ont fait l'objet d'un examen élargi à l'ensemble du territoire afin de repérer d'éventuelles situations similaires.

Néanmoins, l'exploitation de nouveaux éléments d'information rendus accessibles en septembre 2021, pendant la période de consultation de la procédure de modification simplifiée, a pu permettre de mener des investigations complémentaires, notamment sur la question relative au Motif n°1, Point 2/ -B/ concernant « l'intégration en zone urbaine d'une maison individuelle construite avant l'approbation du PLUi ».

Au regard des derniers éléments d'appréciation disponibles, il s'avère que la construction érigée avant le mois de juin 2019 sur la parcelle n° AL 209 (commune du Poinçonnet), n'est en effet plus le seul cas susceptible de faire l'objet d'une rectification d'erreur matérielle.

L'examen effectué sur l'ensemble des limites des zones urbaines du territoire au contact des zones A et N, à partir de la photo aérienne prise en mai 2020, mais uniquement exploitable à partir de septembre 2021 (date de diffusion), et des données cadastrales du mois de juillet 2021, a pu démontrer que seules 5 autres constructions nouvelles, non repérées au PLUi et bénéficiant de droit acquis délivrés sur la base des anciens documents d'urbanisme, ont été érigées ou ont commencé à être érigées avant que le PLUi ne soit approuvé. Celles-ci se trouvent donc actuellement en dehors des limites des zones urbaines du PLUi.

Constructions nouvelles à usage d'habitation érigées sur les limites externes des zones urbaines délimitées par le PLUi entre juin 2019 et juillet 2021 :

Commune	n° de parcelle	Ouverture du chantier (DOC)	Achèvement des travaux (DAACT)	Photo aérienne		1 ^{ère} identification sur planche cadastrale	Erreur matérielle
				2017	mai 2020		
Montierchaume	AH 131	14/06/2019	23/06/2020	Non	Oui	Janvier 2020	Non
Luant	E 724	04/07/2019	Non déposée	Non	Oui	Janvier 2020	Non
Ardentes	A 243	27/11/2019	09/12/2020	Non	Oui	Juillet 2021	Non
Ardentes	A 1698	09/06/2020	Non déposée	Non	Non	Juillet 2021	Non
Le Poinçonnet	BB 95	03/10/2018	Non déposée	Non	Oui	Juillet 2019	Oui

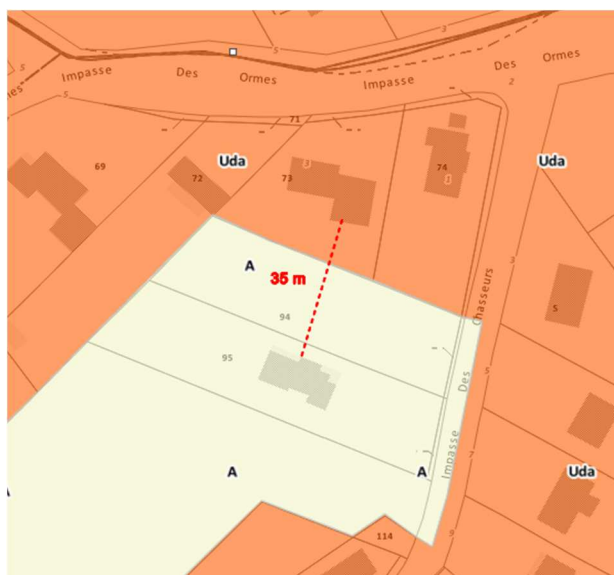
Le classement de 4 d'entre elles ne peut relever d'une erreur matérielle : la date d'ouverture de chantier (DOC) de la construction édifée sur la parcelle A 1698 (Ardentes) est postérieure à l'approbation du PLUi, tandis que l'apparition sur les planches cadastrales des parcelles n° AH 131 (Montierchaume), E 724 (Luant) et A 243 (Ardentes) est datée au plus tôt du mois de janvier 2020, ce qui ne permettait pas leur prise en compte pour une intégration en zone U. En effet, les ultimes modifications du dossier de PLUi ont été validées en conférence des Maires le 15 janvier 2020 et le dossier complet du PLUi dans sa version définitive a été mis à disposition des commissions à compter du 22 janvier 2020 pour être soumis au Conseil communautaire du 13 février 2020.

Quant à la construction édifée sur la parcelle BB 95 (Le Poinçonnet), celle-ci n'apparaissait pas sur la photo aérienne disponible en 2019, mais était bien enregistrée sur les planches cadastrales de juillet 2019, à l'instar de la parcelle AL 209 (Le Poinçonnet) faisant l'objet du motif n°1 du Point 2/ - B/ « intégration en zone urbaine d'une maison individuelle construite avant l'approbation du PLUi ».

Par conséquent, bien que l'habitation édifée sur la parcelle n° BB 95 ne fasse pas encore l'objet d'une déclaration d'achèvement, celle-ci est néanmoins visible sur la photo aérienne datée de 2020, ce qui permet de conclure à un nouveau cas d'erreur matérielle, similaire à celui développé dans le motif n°1 du Point 2/ - B/.

Il est donc demandé de pouvoir rectifier cette dernière, par intégration, en secteur Uda, de la parcelle n° BB 95, mais également de la parcelle attenante n° BB 94 enclavée entre deux constructions distantes de moins de 60 mètres, afin de respecter les modalités de délimitations de la zone urbaine. Avec la portion de l'impasse des Chasseurs à prendre en compte pour assurer la continuité de la zone urbaine, la surface à intégrer en secteur Uda est de 3 275 m², ce qui, avec l'emprise de 2 855 m² concernée par le motif n°1 du Point 2/ - B, porte ainsi la surface totale classée par erreur en zone agricole à réintégrer en zone urbaine à 6 130 m² sur le territoire communal. Cela correspond à 0,06 % des surfaces des secteurs agricoles (A et AS) du PLUi approuvé à l'échelle de la commune et à 0,002 % à celle de l'agglomération.

Extrait du zonage PLUi approuvé le 13 février 2020



→ proposition de modification complémentaire



- **Validation du rattachement des parcelles BB 94 et 95 et de la portion de voirie attenante en secteur Uda. Ajout, dans le tableau, de la parcelle AL 209 (Le Poinçonnet) faisant l'objet du motif n°1 du Point 2/ - B/.**

Démonstration de l'erreur matérielle (Point 2/ - B/)

Le dossier (notice) aurait mérité de s'appuyer sur des éléments plus précis ressortant des pièces du PLUi initial, notamment son rapport de présentation (ex. éléments de définition de l'enveloppe urbaine, règles d'intégration des parcelles / zones-tampon ; éléments du diagnostic...), en vue de démontrer le caractère d'erreur matérielle, ce qui est notamment le cas, concernant le Point 2/ - B/ « Erreurs matérielles à rectifier / Malfaçons cartographiques décelées sur les plans de zonage », pour :

- le motif n°1 (intégration d'une maison construite avant approbation du PLUi – Le Poinçonnet)

Les modalités de délimitation de la zone urbaine développées dans le rapport de justification initial du projet (pages 93 à 95) pourront être rappelées dans la notice complémentaire qui sera annexée à ce dernier, de même que les raisons qui ont conduit à la réduction de l'enveloppe urbaine,

En effet, la mise en œuvre des objectifs nationaux de réduction de consommation des espaces naturels et agricoles, en application notamment des directives de la Loi ALUR de mars 2014, ainsi que des orientations stratégiques de développement du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui s'imposent au PLUi en matière d'urbanisation, ont notamment conduit à la réduction des 2/3 des surfaces urbanisables sur le territoire communautaire.

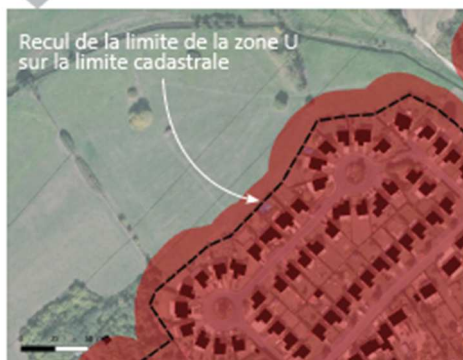
Dans ce contexte, les limites des zones urbaines ont également dû être reconfigurées pour correspondre au plus près à l'occupation réelle des sols, c'est-à-dire aux surfaces construites et déjà artificialisées. De nombreuses parcelles et fonds de parcelles encore libres de constructions situés à l'interface d'espaces à caractère agricole ou naturel ont ainsi été contraints de changer d'affectation.

La délimitation de l'enveloppe urbaine a été opérée selon une méthode alliant plusieurs approches : une approche géomatique et systémique, une approche de terrain et une approche urbaine et architecturale.

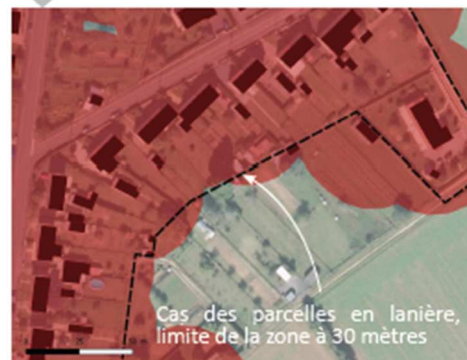
- approche géomatique et systémique : Celle-ci s'est attachée à localiser les groupes de constructions agglomérées, par application d'une zone tampon de 30 mètres autour de chaque bâtiment de plus de 40 m², ce qui a pour effet d'écarter tous secteurs distants de plus de 60 m.



- pour les tampons dépassant la limite parcellaire, la limite du périmètre a été recalée sur la limite cadastrale,



- pour les tampons ne dépassant pas la limite parcellaire, le périmètre s'est arrêté à la limite des tampons, c'est-à-dire 30 mètres.



Cette limite des 30 mètres a pu être légèrement minorée ou majorée en fonction de l'implantation des constructions voisines et de la géométrie de la parcelle. Elle a également été réduite à 15 mètres en bordure d'espaces naturels majeurs (vallée de l'Indre ou forêt domaniale de Châteauroux par exemple).

- approche de terrain: les projets d'aménagement en cours de réalisation et les surfaces artificialisées mais non bâties (cimetières, stades ou parkings) au contact des secteurs urbanisés ont été annexés à l'enveloppe urbaine. Les bâtiments agricoles situés en lisière du tissu urbain ont par contre été exclus de l'enveloppe urbaine (classés en zone agricole), de même que les espaces naturels enclavés au sein de cette dernière (classés en zone naturelle).
- approche urbaine et architecturale: la morphologie du tissu urbain a également été prise en considération pour décider de l'intégration de certaines parcelles ou groupe de parcelles ne répondant pas à l'application de la règle générale.

Parmi les exemples présentés page 95 du rapport de justifications initial :



- Retrait des «enclaves» dont la surface est supérieure à 1ha ayant un caractère naturel ou agricole et/ou n'étant pas constitutif d'une unité foncière bâtie.



- Le cas de parcelles non bâties insérées entre deux parcelles bâties dont les constructions sont distantes de plus de 60 mètres : intégration dans la zone Urbaine si :
 > la distance entre les deux constructions voisines n'excède pas 100 mètres,
 > des constructions sont implantées de l'autre côté de la voie.

→ **Validation des propositions de compléments d'information apportés pour illustrer la délimitation de la zone urbaine**

- le motif n°2 (rectification du périmètre d'un espace boisé classé débordant sur un équipement public - commune d'Ardenes),

Le captage du Quatre a été mis en service en 1975 et a notamment fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique de dérivation des eaux, d'une autorisation de prélèvement et d'utilisation pour la consommation humaine, ainsi que de la création de périmètres de protection, par arrêté préfectoral n°2008-12-0006 du 1^{er} décembre 2008.

Cet équipement public a bien été identifié au sein des pièces constitutives du dossier de PLUi (dans le tableau page 110, page 122 et dans les cartes pages 118 et 124 de l'état initial de l'environnement, ainsi que dans le tableau page 68 et la carte page 73 de l'évaluation environnementale), prouvant ainsi l'erreur manifeste du report d'une trame d'espace boisé classé sur la parcelle n° C 583 correspondant à l'emprise du périmètre de protection immédiat du captage en 2008.

→ **Validation des compléments d'information apportés, justifiant la rectification du périmètre de l'EBC**

- le motif n°4 (rattachement d'une construction au secteur Uy4 - commune de Saint-Maur).

Au regard des modalités de délimitation de la zone urbaine développées dans le rapport de justification initial du projet et rappelées ci-dessus, et compte-tenu du fait que l'habitation se situe à 29 mètres d'une construction de plus de 40 m², il convient de rattacher cette dernière à l'enveloppe urbaine matérialisée de part et d'autre par le secteur Uy4 et de corriger l'erreur matérielle manifeste.

→ **Validation de la réintégration de l'emprise au sein de l'enveloppe urbaine**

Qualification de l'erreur matérielle (Point 2/ - B/)

Les éléments présentés apparaissent ne pas pouvoir conclure systématiquement à une qualification d'erreur matérielle, mais l'évolution envisagée reste néanmoins du ressort de la modification simplifiée.

Il s'agit des cas suivants du Point 2/ - B/ « Erreurs matérielles à rectifier / Malfaçons cartographiques décelées sur les plans de zonage » :

- le motif n°5 (rattachement d'un terrain d'agrément au secteur Ud - commune d'Ardentes),

Le motif n°5 du Point 2/ - B/ pourra être déplacé et intégré au Point 4 relatif aux : « rectifications pouvant être apportées au zonage réglementaire, ne relevant pas d'une erreur matérielle ».

→ **Validation du déplacement du motif 5 - Point 2 au Point 4**

- le motif n°6 (ajout d'un bâtiment identifié au titre des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination – commune de Diors),

Le motif n°6 du Point 2/ - B/ pourra être déplacé et intégré au Point 4 relatif aux : « rectifications pouvant être apportées au zonage réglementaire, ne relevant pas d'une erreur matérielle ».

→ **Validation du déplacement du motif 6 - Point 2 au Point 4**

Cette évolution projetée appelle une réserve quant à l'absence de logements d'animaux à proximité du bâtiment pouvant changer de destination (éloignement minimum de 50 m).

Il semble que le terme d'« absence » ait été utilisé par erreur en lieu et place de « présence ».

L'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime précise en effet que « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes* ». Des dérogations sont toutefois possibles sous certaines conditions stipulées dans l'article.

Dans le cas présent, aucune distance minimale d'implantation n'est réglementairement imposée, en dehors de l'application du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) qui impose aux habitations projetées un éloignement de 50 m par rapport aux bâtiments agricoles existants abritant des animaux. Or, aucun des deux bâtiments agricoles implantés à respectivement 26 m et 63 m de la construction proposée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre de la présente modification n'accueille d'animaux. Il s'agit, en l'occurrence, de hangars abritant exclusivement du matériel agricole, ce qui n'engendre pas d'incidences particulières sur les conditions d'occupation des constructions environnantes.

→ **Validation de l'éligibilité de la construction à un changement de destination, au regard du respect des critères d'identification et de l'occupation des constructions environnantes**

- le motif n°7 (réintégration d'une activité d'élevage existant avant la date d'approbation du PLUi au sein de la zone agricole - commune d'Arthon).

La proposition de basculement au titre du motif n°13 du Point 3/ - B/ « modification des règles de constructibilité en secteur Nd pour permettre une évolution contrôlée des activités » peut être reconsidérée au regard des éléments détaillés ci-après (motif n°7 - Point 2/ - B/).

Motif n°7 (Point 2/ - B/) - Réintégration d'une activité d'élevage existant avant la date d'approbation du PLUi au sein de la zone agricole - commune d'Arthon

Le site se situe, dans le PLUi approuvé, en secteur Nd – secteur recouvrant les espaces ayant un caractère naturel à protéger en raison de leur importance pour la biodiversité et constitutifs de la Trame Verte et Bleue dont la délimitation au sein de la zone naturelle s'appuie sur le caractère naturel du sol et un maillage bocager très dense (dont Arthon). Ce secteur est inséré par ailleurs aux secteurs dans lesquels les haies et les boisements sont à préserver (arrachage des haies soumis à déclaration préalable).

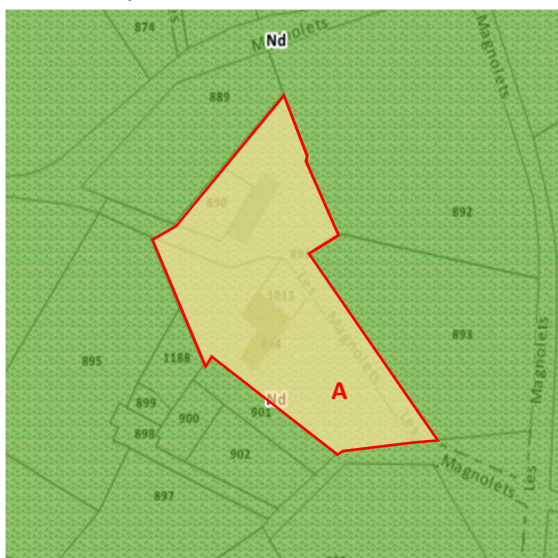
L'intégration de ce site d'élevage entraînera un basculement de zonage Nd en A (agricole), sur un périmètre restreint autour des bâtiments existants, afin de répondre à un besoin exprimé de travaux d'agrandissement que ne permet pas, à ce jour, le règlement du secteur Nd.

- ➔ Il est à relever que le basculement permettra certes ces travaux d'extension de bâtiments agricoles existants, mais permettra également la construction de potentiel(s) nouveau(x) bâtiment(s) agricole(s).
- ➔ Par ailleurs, par l'évolution prévue au motif n°13 du Point 3/ permettant, de manière globale, les extensions des bâtiments agricoles à la date d'approbation, les travaux d'agrandissement projetés sur ce site d'élevage d'Arthon pourraient être rendus possibles à l'aboutissement de la MS n°1, et ce de manière encadrée (moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante).
- ➔ **Aussi, il est demandé d'éviter le changement de zonage au droit de ce site (maintien du site en Nd) :** avec la disposition du règlement pouvant à terme (approbation de la MS n°1 du PLUi) permettre les travaux d'agrandissement envisagés (et de manière encadrée), l'avenir du site ne serait pas remis en cause et cela maintiendrait une reconnaissance de la sensibilité de ce secteur et une cohérence en termes de trame verte et bleue (pas de nouveaux bâtiments – pas de nouveau mitage sur le site).

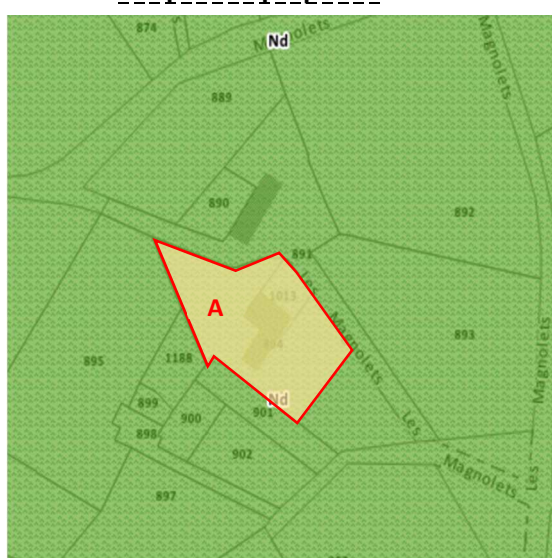
Une capacité d'extension de 30% (estimée à environ 125 m² au regard de l'emprise au sol de la construction existante de 419 m²) s'avère insuffisante, à long terme, pour assurer la viabilité et le maintien sur site de l'activité d'élevage faisant l'objet du motif n° 7 du Point 2 / - B.

Il est ainsi proposé de conserver l'invocation du motif de rectification d'erreur matérielle, en prenant toutefois en compte une surface plus réduite à reclasser en zone A (3 700 m² en lieu et place de 8 990 m² proposés initialement), afin d'empêcher tout risque de mitage sur le site.

➤ Proposition de modification initiale :



➤ Adaptation proposée :



Pour rappel, la trame « éléments de paysage » correspondant aux secteurs dans lesquels les haies et les boisements sont à préserver, sera maintenue au droit de cette nouvelle emprise classée en zone A constituée de surfaces enherbées, ne comportant pas de boisements. Les haies bocagères existantes situées sur le pourtour de cette emprise, au droit des limites parcellaires, ne devraient pas être impactées par de futurs aménagements, le propriétaire du site veillant d'ores et déjà à leur préservation, cette dernière étant jugée indispensable à la valorisation de son cadre de vie et de l'exercice de son activité.

Il est précisé par ailleurs que le propriétaire devra être en mesure de justifier de son affiliation à la mutualité Sociale Agricole en qualité de chef d'exploitation pour le dépôt de sa demande d'autorisation d'urbanisme.

→ **Validation du nouveau périmètre permettant de mieux encadrer les futurs projets d'extension**

Complément à apporter / Champ de la modification simplifiée (MS) (Point 3/)

Le dossier (notice) aurait mérité de démontrer que l'évolution du règlement n'induirait pas une majoration de plus de 20% des possibilités de construire justifiant l'évolution du PLUi dans le champ de la MS, ce qui est notamment le cas, concernant le Point 3/ « Rectifications pouvant être apportées au Règlement écrit, ne relevant pas d'une erreur matérielle », pour :

- le motif n°11 (élargissement de destinations autorisées au sein du secteur Uy2),

Les nouvelles constructions seront soumises aux mêmes règles que toutes les autres constructions déjà autorisées en Uy2. Il n'y aura donc pas de majoration de la constructibilité.

→ **Validation de la justification apportée / maintien de la proposition de modification initiale**

- le motif n°13 (modification des règles de constructibilité en secteur Nd pour permettre une évolution contrôlée des activités agricoles existantes).

Les exploitations ont en principe, via l'enquête agricole, et sauf erreur matérielle constatée, toutes été identifiées et classées en dehors des secteurs relevant de la zone N. Au regard des autres destinations, extensions et changement de destination autorisées en secteur Nd, le potentiel d'extension est donc extrêmement limité et ne saurait dépasser plus de 20% des possibilités de construire actuelles au sein de ce dernier.

→ **Validation de la justification apportée / maintien de la proposition de modification initiale**

Motif n°8 (Point 2 /- B/) – la réintégration en zone U d'un terrain viabilisé à la date d'approbation du PLUi

Ce motif vise à réintégrer, en zone urbaine (U), la parcelle AE n°108 localisée au nord-ouest du bourg de la commune de Montierchaume - parcelle actuellement située en zone agricole (A) du PLUi dans sa version approuvée au 13/02/2020 : le dossier met en avant que la parcelle AE n°108 est issue d'une division de terrain ayant eu pour effet de créer 4 lots à bâtir. En vue de démontrer que cette évolution du PLUi puisse être effectivement du ressort du champ de l'erreur matérielle, des précisions sont à apporter, notamment en vue de permettre de qualifier le statut de la décision relative à ce lotissement (caducité / validité du permis d'aménager ou de la déclaration préalable) au stade de l'élaboration du projet de PLUi, et de connaître la réglementation applicable au terrain visé (parcelle AE n°108).

Comme indiqué dans mon 1^{er} avis du 27 septembre 2021 (Point A1/ de son annexe), la démonstration de l'erreur matérielle s'avère en effet primordiale (champ de la modification simplifiée), ce d'autant plus pour les cas où l'évolution entraîne un transfert de zonage de nature agricole en zone urbaine ; en effet, en dehors de l'erreur matérielle, cette évolution serait du ressort à minima de la révision allégée du PLUi.

Cette parcelle est issue d'un lotissement créé suite à l'obtention, le 6 juillet 2011, d'un arrêté de non opposition à déclaration préalable valant division de terrain en 4 lots constructibles. La parcelle n° AE 108 et la parcelle n° AE 106 correspondant à l'accès privatif de cette dernière, constituent le dernier lot encore libre de construction de cette opération. Or, celui-ci a été acquis le 7 novembre 2015 par l'actuel propriétaire qui n'a pas été informé du risque de caducité des droits à construire qui lui étaient attachés.

Toutefois, sachant que la durée de validité des droits acquis n'a pas été prise en compte dans la délimitation de l'enveloppe urbaine (les constructions pouvant ne jamais être réalisées suite à l'obtention des autorisations), mais que cette dernière a été définie au regard d'un ensemble de critères, dont en particulier le niveau de viabilisation des opérations, il a pu paraître légitime de s'interroger sur la qualification possible d'erreur matérielle concernant le reclassement de ce terrain.

Or, après vérification opérée auprès des gestionnaires de réseaux, il s'avère que les attentes présentes à l'entrée de cette opération ne desservent que les lots d'ores et déjà construits et que le terrain en question n'est pas viabilisé.

➤ Le motif n°8 Point 2 /- B/ sera par conséquent retiré du dossier de modification simplifiée, mais pourra faire l'objet d'une nouvelle analyse dans le cadre de la prochaine procédure de révision du PLUi.

➔ **Validation du retrait du motif, en l'absence d'éléments suffisants permettant de justifier un reclassement en zone A**

Evolution des dispositions des STECAL Nxy à clarifier) (Point 3/)

L'évolution envisagée au motif n°14 du Point 3/ « Permettre les extensions limitées au sein des plus petit STECAL (sous-secteurs Nxy) » prévoit la rédaction proposée suivante : « Dans le sous-secteur Nxy, sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'évolution de l'activité économique existante, sous réserve qu'elles ne portent pas la surface totale bâtie (construction existantes et créées) à plus de 30% de la surface du secteur Nxy, ou qu'il s'agisse d'extension(s) autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi sous réserve de présenter une emprise au sol de 50 m² maximum (toutes extensions cumulées). Les extensions et les annexes aux habitations sont autorisées sous les mêmes conditions que celles du secteur Nd. »

➔ la rédaction est à clarifier pour traduire le plus clairement possible les intentions de la collectivité et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme dans ces secteurs ; il ne peut y avoir, à l'instruction, un choix entre 2 règles sans précisions sur les conditions de choix.

Aussi :

- faut-il clairement distinguer les cas spécifiques où les 30 % de la surface du STECAL sont d'ores et déjà atteints (dans ce cas, ne seraient envisageables que les extensions, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'une emprise au sol cumulée maxi de 50 m²) ?
- dans les autres cas (30% de la surface du STECAL non atteints) : la disposition relative à la surface totale bâtie inférieure aux 30% de la surface du STECAL peut-elle comprendre de nouveaux bâtiments ? Et les extensions des bâtiments existants sont-elles limitées à 50 m² ?

Il s'agit d'autoriser de nouveaux bâtiments dans la limite de 30 % de la surface bâtie existante au sein du STECAL à la date d'approbation du PLUi ou 50 m² maximum dans le cas où la surface totale du STECAL, de par son exigüité et son taux d'occupation, atteindrait déjà le seuil des 30%.

➤ Une nouvelle rédaction est ainsi proposée :

« Dans le sous-secteur Nxy, sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'évolution de l'activité économique existante, sous réserve qu'elles ne portent pas la surface totale bâtie (constructions existantes et créées) à plus de 30% de la surface du secteur Nxy, excepté dans les STECAL de taille inférieure à 1 000 m² où un maximum de 50 m² d'emprise au sol est autorisé lorsque le cumul des surfaces bâties existantes à la date d'approbation du PLUi excède déjà 30% de l'emprise du STECAL, sous forme d'extension(s) en une ou plusieurs fois (toutes extensions cumulées), à compter de la date d'approbation du PLUi ».

➔ **Validation de la nouvelle rédaction proposée pour les destinations autorisées en sous-secteur Nxy**

NB : il est indiqué, page 23 de la notice, pour le motif n°1 « Création d'un STECAL Nxy en secteur Nd au hameau de Crousille à Luant, que le projet d'extension du bâtiment existant sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF dans le cadre de l'instruction de la future demande de permis de construire : seul le STECAL est soumis à avis (simple) de la CDPENAF dans le cadre de la procédure de MS du PLUi ; la demande de permis de construire ne sera pas soumise à l'avis de la CDPENAF.

Il s'agit en effet d'une erreur. Cette mention sera supprimée.

→ **Validation de la suppression de la mention erronée relative à la consultation de la CDPENAF**

Un encadrement de nouvelles annexes à compléter

Le motif n°12 du Point 3/ envisage un apport de précision concernant l'autorisation des annexes aux logements existants en secteurs Uy1 à Uy5, avec possibilité de création d'annexes pour ces logements.

Un encadrement des annexes aux logements existants serait à compléter dans ces dispositions (surface de plancher/emprise au sol ; hauteur notamment).

Les constructions à usage d'habitation incluses en secteurs Uy1 à Uy5 représentent un nombre très limité de cas. Ces dernières étant antérieures à la création des zones d'activités, et afin de ne pas les pénaliser, il a été décidé de leur attribuer les mêmes dispositions en matière de création d'annexes, que celles appliquées aux autres zones urbaines qui n'ont, par nature, pas vocation à restreindre la constructibilité.

→ **Validation de la possibilité de création d'une annexe pour les logements existants en secteurs Uy1 à Uy5. Par soucis d'harmonisation avec les secteurs Uac, Ub et Ud, l'article 2.4 réglementant la hauteur des constructions est complété de la sorte : « La hauteur des constructions annexes autorisées pour les logements ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère ».**

→ Observations de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)

Point 3/ - Motif n°2 – Autorisation de pose de volets roulants sur les grandes baies vitrées coulissantes en secteur Up

La modification propose que les coffrets ne soient pas en saillie ; des caissons extérieurs visibles auraient un impact en contradiction avec l'objectif du PLUi de respecter les objectifs de protection des constructions existantes à caractère patrimonial en secteur Up.

- Afin d'apporter de la souplesse au règlement tout en assurant l'intégration des volets roulants, il est nécessaire que l'article modifié précise que les coffrets doivent être installés à l'intérieur pour ne pas être visibles.

Entre un coffre intérieur de type monobloc et un coffre extérieur en linteau incorporé dans l'épaisseur du mur, l'aspect visuel reste dans les deux cas très similaire.

Rendre l'installation des coffrets obligatoire en intérieur n'est par conséquent pas nécessaire, sachant par ailleurs que la production des coffrets monobloc se raréfie au profit de celle des coffrages en linteau. Néanmoins, il convient de s'assurer que ces derniers demeureront invisibles et qu'ils seront bien recouverts avec le même matériau que celui employé sur le reste de la façade ou d'un matériau en harmonie avec cette dernière, en cas de besoin d'intégration particulier (éléments de composition à répliquer, par exemple, pour respecter la typologie du bâti existant au sein du secteur).

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation ne comportant pas de modification de façade, la pose de coffrets intérieurs restera malgré tout plus opportune.



Coupe d'un coffre en linteau

→ Il est donc proposé de compléter la proposition de modification de la règle de la façon suivante :

Les volets roulants sont interdits, exceptés pour les baies vitrées présentant une largeur minimum de 1,80 mètre. Dans ce cas, les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et seront traités de manière à rester invisibles depuis l'extérieur.

→ **Validation de la proposition de complément de la règle visant à interdire l'installation des volets roulants et de leur coffrage en saillie de façade en secteur Up**

Point 3/ - Motif n°4 – Modification des modalités d'intégration des panneaux photovoltaïques en toiture

La modification envisagée s'avérant en contradiction avec l'objectif du PLUi de respecter l'aspect visible depuis l'espace public, la nouvelle terminologie proposée s'avérant sujet à interprétation et le site patrimonial remarquable (SPR) possédant son propre règlement, il est demandé de :

- Conserver la notion d'encastrement (mise en œuvre plus précise et qualitative) ; l'encastrement des équipements visés constitue en effet une contrainte nécessaire à la qualité architecturale souhaitée et ne s'oppose pas au développement des énergies renouvelables

La rédaction proposée stipule bien que les panneaux photovoltaïques devront être encastrés au sein des secteurs inclus dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR). Pour les portions de ces secteurs situées en dehors du SPR et pour les secteurs situés intégralement en dehors du SPR, l'encastrement n'est imposé que sur les parties visibles depuis l'espace public.

- Ne pas résumer le règlement du SPR en une seule phrase "qui en modifierait le sens et renvoyer les pétitionnaires directement à ce règlement SPR le cas échéant.

Un complément pourra être apporté pour indiquer que les modalités d'encastrement et d'intégration des panneaux sont précisées dans le Règlement du SPR, en fonction de la situation et de la typologie du bâti.

→ **Validation de la proposition de complément de la règle : « Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être intégrés à la couverture. Au sein du Site Patrimonial Remarquable * et sur les parties des toitures des bâtiments visibles depuis le domaine public, ils devront être encastrés au nu de la couverture.**

() Les modalités d'encastrement et d'intégration des panneaux sont précisées dans le Règlement du SPR, en fonction de la situation et de la typologie du bâti.»*

Point 3/ - Motif n°5 – Un apport de précisions relatives à la hauteur des murs bahut et aux soubassements autorisés en limites de parcelle (secteurs Ua à Ud)

Considérant que la modification envisagée s'avère en contradiction avec l'attention particulière apportée à la conception et à la réalisation des clôtures de tenir compte du bâti et du site environnant, la mise en place d'un soubassement en limite séparative de 25 cm pouvant nuire par ailleurs au bon écoulement des eaux de ruissellement et à la libre circulation de la petite faune et induisant la pose de panneaux préfabriqués en grillage soudé rigide de nature à déqualifier le paysage urbain ou rural du secteur Ua des centres anciens, considérant ainsi que la modification envisagée impacterait l'aspect des clôtures de manière significative, **il est demandé le retrait du dossier de MS n°1 de cette évolution du règlement du PLUi.**

La mise en place d'un sous bassement d'une hauteur de 25 cm est une possibilité et non une obligation. Dans les faits, celui-ci permet une pose plus qualitative du grillage et présente un impact limité en raison de son enfoncement partiel dans le sol. Les murs pleins et les murs bahut sont par ailleurs autorisés par le règlement du PLUi au sein des secteurs Ua à Ud et peuvent déjà être de nature à faire obstacle au passage de la petite faune et au bon écoulement des eaux.

→ Il est ainsi proposé de maintenir cette adaptation pour les secteurs Ub, Uc et Ud, dont le tissu est très majoritairement de type pavillonnaire ou collectif, et d'abandonner son application en secteur Ua en raison de la sensibilité patrimoniale plus élevée en centres anciens.

→ **Validation de la proposition d'abandon de cette disposition en secteur Ua, du fait de sa plus forte sensibilité patrimoniale**

B/ - Observations sur la forme

B1/ - Planches de zonage - à compléter

Les planches de zonage comportant les projets d'évolution ne sont pas jointes au dossier de MS n°1.

L'échelle au 1/5 000° des 46 planches papier correspondant au zonage du PLUi s'avère être trop petite et inadaptée pour rendre compte des modifications envisagées. Seule la version numérique du dossier approuvé en vigueur, accessible sur le géoportail de l'urbanisme, ou le fait de pouvoir zoomer sur les fichiers au format .pdf des planches papier également accessibles et téléchargeables à partir du géoportail et du site internet de Châteauroux Métropole, est en mesure d'apporter un degré de lisibilité satisfaisant.

Pour cette raison, il a été choisi d'illustrer les projets de modification de zonage sous la forme de zooms intégrés dans le corps de la notice justificative.

→ **Les planches de zonage modifiées seront annexées au dossier de PLUi modifié approuvé**

- Concernant le motif n°3 du Point 2/B – recalage du périmètre du secteur Uy2 (zone d'activités de la Malterie) : **il sera nécessaire d'apporter un complément pour le dossier de MS qui sera mis à disposition** : en effet, un seul exemple partiel présentant l'évolution envisagée ne suffit pas ; la présentation du zonage devant évoluer se doit d'être exhaustive dans la notice et/ou le dossier de MS ;

L'extrait du plan de zonage correspondant à la modification proposée sur l'ensemble de la limite de ZAC concernée a été ajouté en annexe de la notice de justification du dossier mis à disposition du public du 17 novembre au 16 décembre 2021.

→ **Validation du plan annexé, avec remplacement des étiquettes pour une meilleure visibilité des limites de zones**

- De manière générale, les planches du zonage seront néanmoins à mettre à jour dans la version approuvée opposable (CACM ; mairies ; Géoportail de l'Urbanisme (GPU) ; Personnes Publiques Associées).

Toutes les pièces qui auront fait l'objet de compléments ou de rectifications seront remplacées dans le dossier de PLUi modifié qui sera approuvé. Celles-ci seront mises à disposition dans l'ensemble des mairies des communes membres et diffusées aux Personnes Publiques associées sous format papier et/ou dématérialisés. Elles seront également accessibles sur le site internet de Châteauroux Métropole et le Géoportail de l'Urbanisme.

→ **Validation des modalités de mise à disposition proposées**

B2/ - Point 5/ - relative aux annexes – à mener par une mise à jour du PLUi

Le Point 5/ relève de la procédure de mise à jour du PLUi ne nécessitant pas de phase de mise à disposition du public mais se devra d'être clôturé par un arrêté du Président de CACM (et non une délibération à prendre pour l'approbation de la MS).

→ **Cette partie du dossier présenté est donc à ôter du dossier de modification simplifiée, et à mener selon la procédure spécifique de mise à jour** (le dossier joint à l'arrêté de mise à jour sera à compléter des actes d'institution (SUP, DPU) et de leurs annexes (plans...) ainsi que de la liste des SUP mise à jour).

Le Point 5 « Les rectifications pouvant être apportées aux annexes, ne relevant pas d'une erreur matérielle » sera retiré du dossier de modification simplifiées n°1 du PLUi.

→ **Validation de la suppression du Point 5 et des deux motifs qu'il comporte**

B3/ - Point 1/ - Motif n°1 – à compléter

Le motif n°1 du Point 1/ vise à préciser les sous-destinations autorisées en zone d'activités Uy : pour une meilleure compréhension, lisibilité et application du règlement, il serait utile de compléter également le tableau précisant les occupations et utilisations du sol, en sous-destination de la destination « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire », une ligne « industrie », en complément et au même titre que « Centre de congrès et d'exposition », ce tout en maintenant les précisions envisagées (§ « A noter »).

L'ajout d'une ligne « industrie » dans le tableau des occupations et utilisations du sol ne respecterait pas la logique générale du règlement où il est stipulé, au début de l'article 1 « Usages des sols et destination des constructions » de chaque secteur de la zone U que « Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé ». Les sous-destinations autorisées sans conditions n'apparaissent donc pas dans le tableau. Il est par conséquent proposé de maintenir ce dernier en l'état et de ne lui adjoindre que les précisions relatives aux différents types d'activités artisanales.

→ **Validation de la proposition initiale de complément d'information visant à préciser les sous-destinations des secteurs Uy**

Avis émis dans le cadre de la consultation complémentaire :

Les motifs complémentaires au dossier initial sont au nombre de 7 nouveaux points d'évolution du PLUi dont 2 évolutions de dispositions du règlement écrit d'ores et déjà modifiées dans le dossier initial, un ajout de motifs concernant d'une part le règlement écrit (1) et d'autre part le règlement graphique (4). Après examen et au vu des consultations menées [...], cet ajout au projet initial de modification simplifiée n°1 de votre PLUi appelle de ma part une remarque relative au motif n°8 du Point 2/ - B/.

→ Se référer à la réponse apportée au motif n°8 du Point 2/ - B/.

Les autres motifs complémentaires présentés n'appellent pas de remarque particulière.

Le présent bilan de la consultation et de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi est annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 10 mars 2022 tirant ce bilan et approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi, cette dernière étant classée dans la pièce « 0.6_Modification Simplifiée du PLUi » du volet « 0_Procédure » du dossier de PLUi.

La notice explicative exposant l'ensemble des modifications apportées aux pièces réglementaires du PLUi suite à l'approbation de la modification simplifiée n°1 de ce dernier est classée dans le volet « 1.2-Rapport de justification », sous l'intitulé « 1.2.1a-Notice complémentaire-Justifications du projet ».