Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Le Pêchereau

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.2 RAPPORT JUSTIFICATIF DE LA MODIFICATION N°1

PLU approuvé le 24 mars 2011,

Modification simplifiée n°1

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Communautaire en date du 21 septembre 2026

M. Le Président, Vincent MILLAN.

Karthéo urbanisme

Sommaire

1. INTRODUCTION ..... p 5
1.1. Contexte ..... p 5
1.2. Procédure ..... p 6

2. OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION ..... p 8
2.1. Modifications du zonage de deux parcelles ..... p 8
2.2. Impact environnemental de la modification ..... p 12

1. Introduction

1.1 CONTEXTE

1. Contexte

La commune de Le Pêchereau se situe dans le département de l'Indre, à environ 3 km au sud d'Argenton-sur-Creuse, et 28 km au sud-ouest de Châteauroux.

Par une délibération du conseil communautaire en date du 24 mars 2011, le plan local d'urbanisme de la commune a été approuvé.

La commune est comprise dans le périmètre du SCoT Pays d'Argenton et d'Eguzon, approuvé le 17 décembre 2020.

Les grands défis du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont les suivants :

- Rendre plus homogène les deux entités principales de la commune : le Vivier et le Haut Pêchereau, créer un centre ;
- Mettre en concordance le PLU et le PPRI ;
- Créer une zone de loisirs.

2. Objet de la modification simplifiée

La commune de Le Pêchereau a engagé une procédure de modification simplifiée car elle souhaite apporter des modifications à son règlement graphique. En effet, elle souhaite modifier le zonage de deux parcelles en zone Na en zone U pour pouvoir désenclaver une parcelle située elle même en zone U.

1. Introduction

1.2. PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1. Le choix de la modification simplifiée

Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont encadrées par le Code de l'Urbanisme, notamment à travers ses articles L153-31 à L153-59 en ce qui concerne les PLU.

La présente procédure d'évolution du PLU ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L153-31) puisqu'elle :

- *Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;*
- *Ne réduit pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance* ;
- *N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;*
- *Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

Elle n'intègre pas non plus le champ de la modification de droit commun (articles L153-36 à L153-44) puisqu'elle :

- *N'augmente pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *Ne diminue pas les possibilités de construire ;*
- *Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

Le présent projet d'évolution du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le cadre de la procédure de modification simplifiée (article L153-45 à 48 du Code de l'Urbanisme), car sa mise en oeuvre rentre dans un des cas suivants :

- **Rectifier d'une erreur matérielle** *;*
- *Augmenter, dans une limite de 20%, les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation ;*
- *Augmenter, dans une limite de 30%, les règles de gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ;*
- *Augmenter, dans une limite de 30%, les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires ;*
- **Autre cas que ceux mentionnés à l'article L 153-41 (relatif à la modification de droit commun).**

2. La procédure de modification simplifiée

Prescription par délibération (facultatif)

Pour être entamée, la procédure de modification simplifiée peut être prise par délibération du conseil communautaire compétent en matière d'urbanisme sur le territoire. Une délibération a été prise le 09 février 2026 par le conseil communautaire, afin de prescrire la modification simplifiée.

Étude, association et concertation

Lorsqu'une procédure de modification simplifiée est lancée, des études sont menées, et le rapport justificatif est rédigé. Il a pour but de présenter les motivations de l'ensemble des modifications souhaitées par la commune et les traductions réglementaires pour chaque pièce du PLU. A l'issue de la procédure, ce document sera annexé au rapport de présentation initial du PLU approuvé, de façon à actualiser les données du document.

Examen au cas par cas

De plus, et compte tenu notamment de la prise en compte de la loi 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) sur l'urba-

1. Introduction

1.2. PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

nisme, la présente modification simplifiée doit faire l'objet d'un examen au cas-par-cas. Une saisine de l'autorité environnementale a été formulé en date du 15/05/2026 concluant à l'absence d'évaluation environnementale.

Notification du dossier

D'après l'article L153-39 et 40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié au préfet et aux Personnes Publiques Associées, le cas échéant à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et à l'autorité environnementale dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Mise à disposition du public

Conformément aux dispositions de l'article L153-47, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L 132-9, sont mis à disposition du public pendant un mois (30 jours consécutifs), soit du 20/07/2026 au 20/08/2026 inclus dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Approbation

A l'issue de la mise à disposition, le Président, en présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Afin de clôturer la procédure de modification simplifiée, celle-ci est approuvée en conseil communautaire.

Procédure	Prescription	Réalisation de l'étude	Phases administratives		
			Vis à vis des PPA	Vis à vis de la population	Approbation
Modification simplifiée (MS)	- Délibération facultative - Arrêté du Président prescrivant la démarche	- Modifications des pièces concernées par les modifications du PLU, excepté le PADD. - Le rapport de présentation est complété d'un rapport justificatif des différents changements apportés au PLU.	- Notification du projet au préfet et PPA, MRAE (évaluation environnementale ou examen au cas par cas)	- Mise à disposition du public du dossier de modification	- Approbation par délibération du conseil municipal

2. Objet et justifications de la modification

2.1 MODIFICATION DU ZONAGE DE DEUX PARCELLES

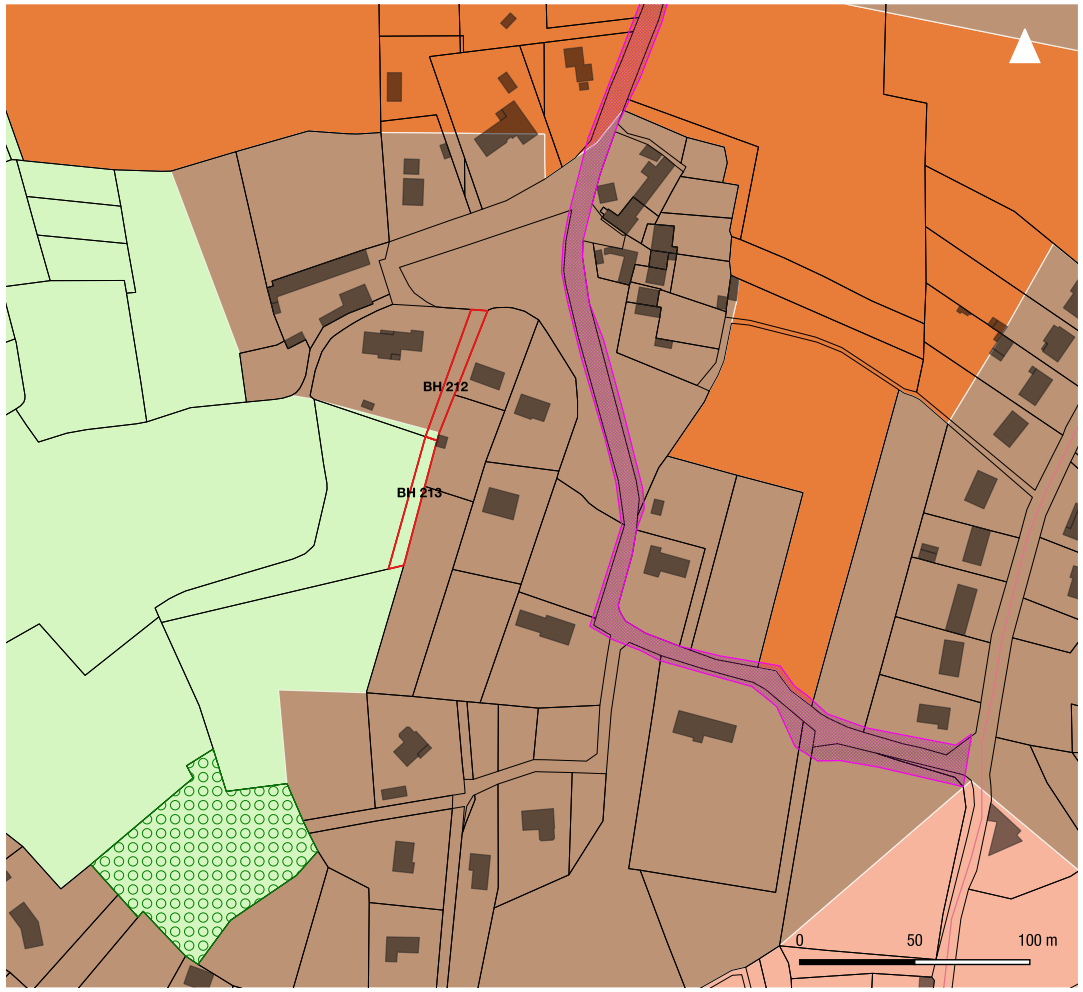
1. Motifs de la modification

Éléments de contexte

La présente demande concerne l'évolution du zonage de parcelles actuellement classées en zone naturelle d'activités (Na).

Les parcelles concernées sont les parcelles BH 212, qui est en partie dans la zone U et en partie dans la zone Na, et la parcelle BH 213 qui est entièrement dans la zone Na.

Ce changement vise à rendre cette emprise constructible afin de permettre la création d'une voie d'accès. Cet aménagement est indispensable pour assurer la desserte et la viabilisation d'un terrain adjacent déjà constructible (la parcelle BH 54) garantissant ainsi une mise en cohérence du projet global.



2. Objet et justifications de la modification

2.1 MODIFICATION DU ZONAGE DE DEUX PARCELLES

Description du projet et justification

Cette modification a pour objectif principal de désenclaver la parcelle en autorisant l'aménagement d'un accès technique et de voirie, condition nécessaire à l'exploitation de son potentiel constructible.

Plusieurs projets de constructions ont été avorté sur cette parcelle compte tenu de son manque d'accessibilité. Or, cette dernière se trouvant dans l'enveloppe urbaine du bourg, permettre une construction à cette endroit serait un avantage non négligeable puisque cela n'engendrerait pas de consommation d'espace naturel agricole ou forestier.

La modification du zonage permettra ainsi l'accueil de nouveaux habitants. Ce gain de population constituera un levier de croissance pour la commune, pérennisant ainsi le tissu commercial et les services publics existants.

Compatibilité avec le PADD

Les modifications évoquées ici sont tout à fait compatibles avec le PADD puisque le second objectif du PADD est de conserver la structure globale de la commune. Or, dans cet axe il est développé la volonté de créer un centre fédérateur. De plus, construire sur cette parcelle permettrait de densifier le tissu urbain existant et participer à structurer la commune. Concernant les autres axes du PADD, le projet n'y contrevient pas.

2. Les modifications apportées au PLU

La seule pièce qui fera l'objet d'une modification est le règlement graphique. De plus, cette modification ne concerne que deux parcelles, dont une qui est déjà presque entièrement dans la zone U. In fine, cela ne représente qu'environ 345m².

2. Objet et justifications de la modification

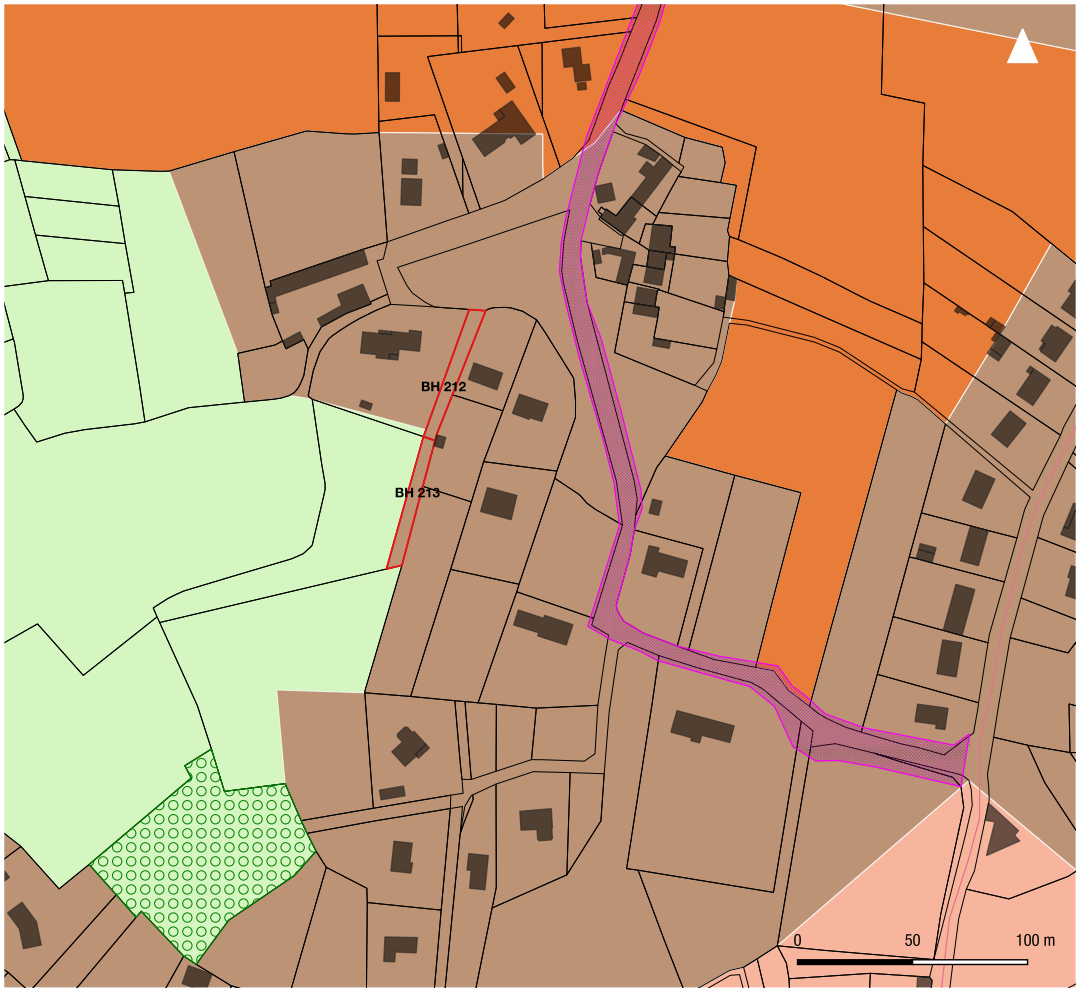
2.1 MODIFICATION DU ZONAGE DE DEUX PARCELLES

Zonage avant modification

2. Objet et justifications de la modification

2.1 MODIFICATION DU ZONAGE DE DEUX PARCELLES

Zonage après modification



2. Objet et justifications de la modification

2.2 IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE LA MODIFICATION

Contexte environnemental

On ne constate la présence d'aucun réservoir de biodiversité ou de corridors écologique sur la parcelle ou à proximité de cette dernière. De plus, la modification ne concerne que 345m² environ, elle n'entraînera donc pas d'impact sur les milieux naturels ou la biodiversité. Ainsi, les conséquences de la procédure de modification simplifiée sur les milieux naturels et la biodiversité peuvent être considérées comme nulles à l'échelle de la commune.

Contexte agricole

Bien que cette modification entraîne le déclassement d'environ 345 m² de zone naturelle, son impact reste négligeable. En effet, la surface est très limitée et vise uniquement à désenclaver une parcelle déjà constructible. De plus, l'emprise est déjà partiellement anthropisée (voirie et chemin empierré), ce qui rend l'incidence sur les espaces naturels non significative.

Contexte paysager et patrimoine

Bien que situé dans le périmètre de protection de la « Maison aux Trois Carrés », ce secteur a vu son urbanisation anticipée dès l'élaboration du PLU. La modification actuelle se limite à la création d'un accès à la parcelle. Par ailleurs, la préservation du patrimoine est garantie par l'intervention systématique de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), dont l'avis sera requis pour toute construction future. Ainsi, l'impact de la modification simplifiée sur le patrimoine est nul.

Contexte risques et nuisances

Le changement de zonage de cette bande de 345 m² (de la zone N à la zone U) vise exclusivement à permettre l'aménagement d'un accès vers une parcelle déjà constructible. Cette modification n'induit aucun risque nouveau ; les aléas du secteur sont d'ores et déjà identifiés par le PLU et resteront applicables. Sur le plan des nuisances, cet accès s'inscrit dans la continuité du projet d'urbanisation initial. En résumé, cette procédure est sans impact sur la sécurité publique, le cadre de vie ou les risques naturels et anthropiques de la commune.

Contexte gestion de l'eau

La modification du zonage n'aura pas d'impact sur la consommation en eau de la commune. En effet, la modification du zonage ne vise qu'à désenclaver une parcelle qui est déjà constructible. Ainsi, l'impact sur la ressource en eau a déjà été pris en compte lors de l'élaboration du document d'urbanisme. La seule modification concernant la modification de son accès, la procédure n'aura aucun impact sur le volume d'eau consommé.

Il en va de même pour l'assainissement.

Contexte air, climat, énergie

L'aménagement de cette bande de 345 m² vise exclusivement à créer un accès pour une parcelle déjà constructible. Puisque la consommation énergétique et les émissions liées à l'urbanisation de ce terrain ont déjà été prises en compte dans le PLU initial, cette modification de voirie n'induit aucun impact supplémentaire sur l'air, l'énergie ou le climat. À l'échelle de la commune, les incidences de ce projet sont donc jugées négligeables.