Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaultier

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.2 RAPPORT JUSTIFICATIF DE LA MODIFICATION N°1

PLU approuvé le 13 décembre 2018,

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 de l'article 1 de la zone Ub ..... p 8
   2.2. Impact environnemental de la modification ..... p 12

1. Introduction

1.1 CONTEXTE

1. Contexte

La commune de Saint-Gaultier se situe dans le département de l'Indre, à environ 10 km au nord-ouest d'Argenton-sur-Creuse, et 31 km au sud-ouest de Châteauroux. Le territoire occupe une position stratégique puisqu'il est proche de la route départementale 951, ce qui relie la commune à Châteauroux.

Par une délibération du conseil communautaire en date du 13 décembre 2018, le plan local d'urbanisme de la commune a été approuvé. Ce dernier n'a subi aucune modification depuis.

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 :

- Préserver un territoire au cadre de vie de qualité ;
- Développer un territoire fonctionnel et structuré ;
- Faire vivre un territoire et ses habitants.

2. Objet de la modification simplifiée

La commune de Saint-Gaultier a engagé une procédure de modification simplifiée car elle souhaite modifier son règlement écrit, et notamment le règlement de la zone Ub, afin de modifier les destinations autorisées dans la zone.

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 13/05/2026 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 DE L'ARTICLE 1 DE LA ZONE UB

1. Motifs de la modification

Éléments de contexte

La commune de Saint-Gaultier a identifié une modification à apporter dans la zone Ub de son règlement écrit.

Cette modification consiste à modifier l'article 1 de la zone, relatif aux occupations et utilisations du sol.

Pour rappel, la zone Ub «cette zone correspond au développement urbain de type pavillonnaire. Ce secteur contient des dents creuses (parcelles non bâties) qu'il est possible d'urbaniser.»

Des professionnels de santé ont fait l'acquisition d'un bâtiment sur la commune pour pouvoir en faire un cabinet médical, ce qui représenterait un véritable atout pour la commune. Or, ce dernier se trouve dans la zone Ub, et le règlement de cette dernière n'autorise pas les bâtiments à usage de services. Face à la pénurie de professionnels de santé, la municipalité souhaite mettre tout en oeuvre pour favoriser l'installation de ce cabinet médical.

2. Objet et justifications de la modification

2.1 MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 DE LA ZONE UB

Description du projet et justification

L'implantation de ce nouveau cabinet médical constitue une réponse aux enjeux de santé publique de la commune de Saint-Gaultier.

Au-delà du renforcement indispensable de l'offre de soins, ce projet agit comme un véritable moteur de revitalisation économique.

En effet, ce dernier permettra de capter un flux régulier de patients, ce qui permettra de consolider également l'activité des commerces de centre-ville et renforcera l'attractivité résidentielle du territoire.

Sur le plan urbanistique, ce projet favorise une gestion raisonnée de l'espace puisque le projet se situe dans l'enveloppe urbaine du bourg, dans un bâtiment existant ce qui n'aura pas de conséquence sur les espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune. De plus, cela permettra de limiter les déplacements, plaçant ainsi la santé au cœur d'un aménagement durable.

Compatibilité avec le PADD

Les modification évoquées ici sont tout à fait compatibles avec le PADD puisque le second objectif du PADD est de développer un territoire fonctionnel et structuré. Le développement d'une maison médicale participerait au développement de ce territoire. Par ailleurs, concernant les autres axes, le projet ne contrevient en rien à ces derniers.

2. Les modifications apportées au PLU

La seule pièce qui fera l'objet d'une modification est le règlement écrit, et plus particulièrement le règlement de la zone Ub, afin de supprimer la mention relative à l'interdiction des «***constructions, installation et équipements à usage de commerce, service, bureau ou d'artisanat***».

2. Objet et justifications de la modification

2.1 MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 DE LA ZONE UB

Règlement écrit avant modification

3.3-Zones Ub

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE Ub : (NON OPPOSABLE)

Cette zone correspond au développement urbain de type pavillonnaire . Ce secteur contient des dents creuses (parcelles non bâties) qu'il est possible d'urbaniser.

La vocation principale de la zone est l'habitat.

L'avis de l'ABF est obligatoire sous le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Pour la zone Ub2 la vocation est similaire à celle du Ub, mais les règles architecturales sont plus strictes.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 • Sont interdits en zone Ub :

- Les constructions, installations et équipements à usage industriel, agricole ou forestier.
- Les constructions, installations et équipements à usage de commerce, service, bureau ou d'artisanat.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets non liés à une activité existantes.
- Les hébergements hôtelier
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise en 2.
- Les entrepôts non liés à une activité existante sont interdits.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 • Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les annexes et extensions des constructions, à condition qu'elles soient inférieures ou égales à 50% de l'emprise au sol du bâtiment initial.
- L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux, et les dépôts existants, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des risques et nuisances pour les habitants de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone Ub.
- Les constructions à usage industriel si elles sont associées à une activité d'ordre public ou d'intéret collectif.

2.2 • A condition que :

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2. Objet et justifications de la modification

2.1 MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 DE LA ZONE UB

Règlement écrit après modification

3.3-Zones Ub

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE Ub : (NON OPPOSABLE)

Cette zone correspond au développement urbain de type pavillonnaire . Ce secteur contient des dents creuses (parcelles non bâties) qu'il est possible d'urbaniser.

La vocation principale de la zone est l'habitat.

L'avis de l'ABF est obligatoire sous le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Pour la zone Ub2 la vocation est similaire à celle du Ub, mais les règles architecturales sont plus strictes.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 • Sont interdits en zone Ub :

- Les constructions, installations et équipements à usage industriel, agricole ou forestier.
- ~~Les constructions, installations et équipements à usage de commerce, service, bureau ou d'artisanat.~~
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets non liés à une activité existantes.
- Les hébergements hôtelier
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise en 2.
- Les entrepôts non liés à une activité existante sont interdits.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 • Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les annexes et extensions des constructions, à condition qu'elles soient inférieures ou égales à 50% de l'emprise au sol du bâtiment initial.
- L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux, et les dépôts existants, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des risques et nuisances pour les habitants de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone Ub.
- Les constructions à usage industriel si elles sont associées à une activité d'ordre public ou d'intéret collectif.

2.2 • A condition que :

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2. Objet et justifications de la modification

2.2 IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE LA MODIFICATION

Contexte environnemental

Nul.

La modification du règlement écrit n'aura pas d'incidence sur le contexte environnemental de la commune.

Contexte agricole

Nul.

Les modifications n'auront pas d'impact sur le monde agricole puisque les terrains concernés par la modification ne se trouvent pas en zone agricole.

Contexte paysager et patrimoine

Nul.

Les modifications engendrées par la modification ne concerne que l'implantation des bâtiments et non leur aspect. Ainsi l'impact sur le paysage et le patrimoine est inexistant.

Contexte risques et nuisances

Nul.

La modification du règlement écrit n'augmentera pas les risques et nuisances sur la commune.

Gestion de l'eau

Nul.

Les modifications affecteront les règles d'implantation des bâtiments et n'auront donc pas d'impact sur la gestion de l'eau du territoire.

Air, climat, énergie

Nul.

Les modifications envisagées ici n'auront pas non plus d'incidences sur le climat, l'air ou la consommation énergétique de la commune.