

Commune de

# PERRUSSON

Modification de droit commun n°1 du PLU



## 01\_Notice de présentation

Dossier 20013719-  
PERRUSSON-801  
29/06/2020

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
**03 27 97 36 39**

Commune de

# PERRUSSON

Modification de droit commun n°1 du  
PLU



## Notice de présentation



## **SOMMAIRE**

<b>1. AVANT-PROPOS</b>	<b>3</b>
<b>2. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE</b>	<b>4</b>
<b>3. LES EVOLUTIONS DANS LE PLU COMMUNAL</b>	<b>7</b>
3.1. CONTEXTE COMMUNAL	7
3.2. LES TROIS OBJETS DE LA MODIFICATION	7
3.2.1. Amendement du règlement écrit des zones agricoles et naturelles pour l'article sur l'implantation des constructions à usage d'habitation par rapport aux voies et emprises publiques	7
3.2.2. Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « C » pour permettre la réalisation de projets de logements indépendants pour personnes âgées	8
3.2.3. Evolution du zonage du secteur UCi1 en zone UCi pour permettre le projet de création d'un restaurant sur un bâtiment existant (ce que le règlement du PPRi du Val de l'Indre permet sur ce secteur) 12	
<b>4. LES EVOLUTIONS DU PLU COMMUNAL</b>	<b>14</b>
4.1. LE PADD N'EST PAS REMIS EN QUESTION	14
4.2. EVOLUTION DES AUTRES PIECES DU PLU	15
4.2.1. Modification du règlement graphique	15
4.2.2. Modification de l'OAP « C »	17
4.2.3. Amendement du règlement écrit sur les zones A et N	22
4.2.4. Amendement du règlement écrit sur la zone UC	25
<b>5. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN AVEC LE SCOT</b>	<b>28</b>
5.1. SCOT DE L'ANCIENNE COMMUNAUTE DE COMMUNES LOCHES DEVELOPPEMENT (CCLD)	28
5.2. COMPATIBILITE AVEC LES 3 OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU	28
5.2.1. Amendement du règlement écrit des zones agricoles et naturelles pour l'article sur l'implantation des constructions à usage d'habitation par rapport aux voies et emprises publiques	28
5.2.2. Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « C »	28
5.2.3. Evolution du zonage du secteur UCi1 en zone UCi	29
<b>6. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>30</b>
6.1. IMPACTS SUR LES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET LA CONSOMMATION D'ESPACES	30
6.2. IMPACTS SUR LE PAYSAGE ET L'URBANISATION	30
6.3. INCIDENCES EN MATIERE DE RISQUES, DE POLLUTIONS ET DE NUISANCES	31
6.4. IMPACTS SUR LES MILIEUX NATURELS	31
<b>7. INCIDENCE DES EVOLUTIONS DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000</b>	<b>32</b>
7.1.1. Amendement du règlement écrit des zones agricoles et naturelles pour l'article sur l'implantation des constructions à usage d'habitation par rapport aux voies et emprises publiques	32
7.1.2. Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « C »	32
7.1.3. Evolution du zonage du secteur UCi1 en zone UCi	34



## 1. AVANT-PROPOS

Le PLU constitue le document de base de la planification territoriale. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Perrusson a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 janvier 2019. Depuis son approbation, le document a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 22/08/2019 portant sur la zone UF, zone urbaine à vocation industrielle, du sud du centre-bourg (création d'un secteur UFa).

Une évolution du PLU est aujourd'hui nécessaire. La modification de droit commun n°1 du PLU porte sur trois objets :

- Amendement du règlement écrit des zones agricoles et naturelles pour l'article sur l'implantation des constructions à usage d'habitation par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « C » pour permettre la réalisation de projets de logements indépendants pour personnes âgées ;
- Evolution du zonage du secteur UCi1 en zone UCi pour permettre le projet de création d'un restaurant sur un bâtiment existant (ce que le règlement du PPRi du Val de l'Indre permet sur ce secteur).

Le premier point aurait pu être traité dans le cadre d'une modification simplifiée. Pour des soucis de lisibilité des évolutions du document, la collectivité se saisit donc de la procédure de modification de droit commun pour faire évoluer son PLU sur différents objets.

Cette notice de présentation complète le rapport de présentation du PLU (pièce « 37183\_rapport\_20190110 »). Les pièces modifiées sont les suivantes :

- le règlement écrit des zones A et N (pièce « 37183\_reglement\_20190822 »),
- le zonage au nord du bourg (pièce « 37183\_reglement\_graphique\_20190822 »)
- les OAP (pièce « 37183\_orientations\_amenagement\_20190110 »).

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées par la présente modification simplifiée.

## 2. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Evolution du PLU			
Répond aux conditions de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme ?			
Non		Non	
Répond aux conditions de l'article L. 153-31 ou du L.153-34 du Code de l'Urbanisme ?		Répond aux conditions de l'article L. 153-41 ou L.153-45 du Code de l'Urbanisme ?	
Non	Non	Oui <i>(Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme)</i>	Non
Révision générale	Révision allégée	<b>Modification de droit commun</b>	Modification simplifiée

*Evolution du PLU en application du code de l'urbanisme (source : auddicé)*

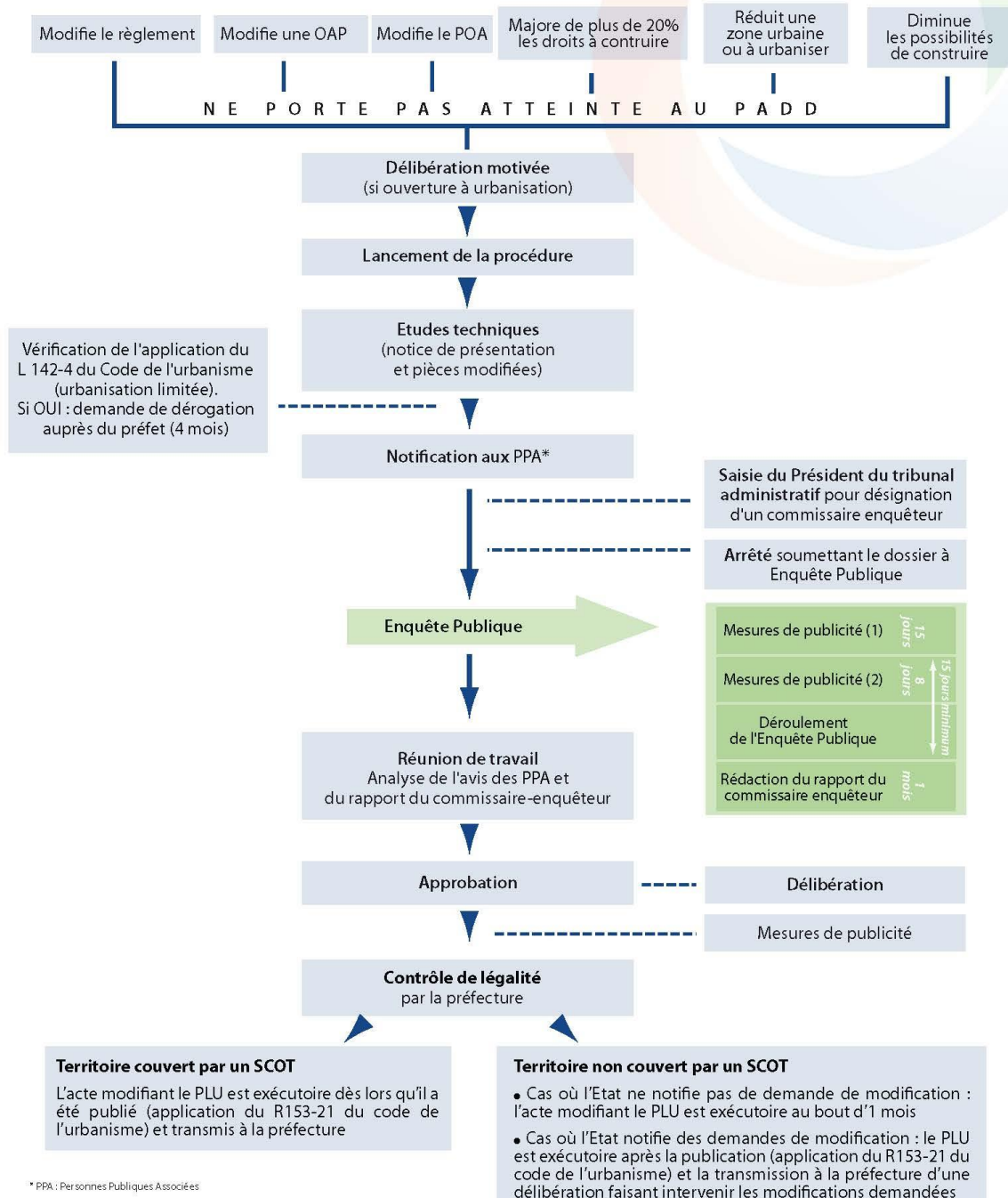
**Ces évolutions du PLU ne portant pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elle ne s'inscrit pas dans la procédure de révision générale ou allégée. Toutefois, les évolutions du PLU modifient le règlement et une des orientations d'aménagement et de programmation. La procédure rentre dans donc dans le contexte de la modification (articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme).**

**Explications vis-à-vis des articles du Code de l'Urbanisme**

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 9 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.		
153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.		
<b>L153-36 (Modification)</b>	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L. 153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une <b>modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation</b> ou le programme d'orientations et d'actions.	<b>OUI</b>	Parmi les objets justifiant une modification, l'évolution du PLU mobilise <b>l'évolution d'une OAP et du zonage.</b>
L153-41 (Modification de droit commun)	Si le projet a pour effet : - <b>De majorer les droits à construire de plus de 20 %</b> - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU  Il est soumis à enquête publique.		
L153-45 (Modification simplifiée)	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.		

*Evolution du PLU en application du code de l'urbanisme (source : auddicé)*

## Modification du Plan Local d'Urbanisme







### 3. LES EVOLUTIONS DANS LE PLU COMMUNAL

#### 3.1. CONTEXTE COMMUNAL

Perrusson est située dans le département d'Indre et Loire, au sein de la région Centre-Val de Loire. La commune est intégrée au territoire de la Communauté de Communes de Loches Sud Touraine, créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et composée de 67 communes. Perrusson a la particularité d'être située dans la première couronne de l'aire urbaine de Loches, qui constitue un des deux pôles d'appui du département avec Chinon. Le village se situe à 4 km au Sud du centre de Loches et 48 km du centre de Tours, le pôle de Tours Amboise étant le principal pôle d'emplois du département.

D'une superficie d'environ 29 km<sup>2</sup>, Perrusson est une commune périurbaine, accueillant une population de 1486 habitants (population municipale 2017). Son territoire est marqué par l'omniprésence des espaces agricoles, avec notamment un plateau important à l'ouest du bourg. Ces espaces sont ponctués par des boisements et séparés en deux par le val humide de l'Indre (soumis à un plan de prévention des risques inondation – PPRi) et le village étalé suivant la RD 943.

#### 3.2. LES TROIS OBJETS DE LA MODIFICATION

Pour rappel, cette procédure a pour objectif 3 motifs d'évolution, qui sont les suivants :

- Amendement du règlement écrit des zones agricoles et naturelles pour l'article sur l'implantation des constructions à usage d'habitation par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « C » pour permettre la réalisation de projets de logements indépendants pour personnes âgées ;
- Evolution du zonage du secteur UCi1 en zone UCi pour permettre le projet de création d'un restaurant sur un bâtiment existant (ce que le règlement du PPRi du Val de l'Indre permet sur ce secteur).

##### 3.2.1. Amendement du règlement écrit des zones agricoles et naturelles pour l'article sur l'implantation des constructions à usage d'habitation par rapport aux voies et emprises publiques

Cette première évolution concerne une erreur matérielle dans le règlement écrit des zones A et N, qui a été approuvée en 2019. En effet, le règlement actuel du PLU précise qu'en zones A ou N :

*« Les constructions principales et les annexes autorisées implantées sur les limites d'emprise publique ne doivent pas avoir d'accès direct sur l'emprise publique.*

*La construction de tous types d'annexes au logement situées entre la façade principale du logement et la limite d'emprise publique est autorisée.*

*Les autres constructions de type agricole doivent être implantées à 15 mètres minimum des limites d'emprise publique ou des voies existantes.*

*Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante. »*

Dans son application, cette règle a induit des refus de permis, notamment pour des annexes, car ces dernières ne se situaient ni « entre la façade principale et la limite d'emprise publique », ni « sur les limites d'emprises publiques ». La collectivité a donc décidé de procéder à une évolution de son PLU afin de préciser la distance par rapport aux voies et emprises publiques permettant des projets d'extension et d'annexe respectueuses de leurs environnements en resserrant les constructions autour du bâti.



La collectivité souhaite donc compléter son règlement avec une règle spécifique pour les bâtiments à usage d'habitation, qui est la suivante « *Les nouvelles constructions (y compris annexe et extension de l'existant) doivent être implantées, soit à partir de la limite d'emprise publique, soit à partir de 6 mètres depuis la voie ou la limite d'emprise publique.* » Pour définir la limite des 6 mètres, les élus ont souhaité appliquer la même règle que celle définie dans les secteurs Ah (secteur des hameaux densifiables) et As (secteur d'aire de sédentarisation des gens du voyage) du PLU.

**Cette évolution apparaît donc comme une nécessité pour modifier une erreur matérielle, qui empêche en l'état la création d'annexe et d'extension en zone A ou N de façon encadrée et limitée.**

### 3.2.2. Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « C » pour permettre la réalisation de projets de logements indépendants pour personnes âgées

#### ■ LE PROJET AGES&VIES

##### **Contexte historique des projets Ages et Vie**

Ages et Vie est une structure privée née il y a 13 ans, à Besançon, de l'initiative d'un élu communal cherchant à répondre aux besoins en logement de certains de ses administrés âgés. Avec ses 2 associés, il crée la première maison Ages et Vie et sur les 10 premières années de son existence, l'entreprise bâtit une dizaine de maisons dans les environs de Besançon.

Au début de l'année 2018, l'Etat trouvant le concept novateur et surtout remarquable que ces maisons répondent à un réel besoin en logement pour personnes âgées, décide d'investir dans l'entreprise via la Caisse des Dépôts, accompagné de 2 autres investisseurs privés. L'Etat demande notamment à Ages et Vie d'élargir ce concept à l'ensemble du territoire Français. Sur la période 2018-2019, une vingtaine de maisons de ce type est créée.

Aujourd'hui, Age et Vie est détenue à 33% par la Caisse des Dépôts, 33% par le groupe européen KORIAN et 33% par le Crédit Agricole.



*Logo Ages&Vie (source : Ages&Vie)*

##### **Concept des Maisons Ages et Vie**

Une maison Ages et Vie est un bâtiment construit en R+1 sur une emprise au sol de 450m<sup>2</sup> environ, entouré d'une large terrasse accessible. Au rez-de-chaussée se trouvent les 8 chambres des résidents (30m<sup>2</sup> minimum par chambre avec cabinet de toilette de 5m<sup>2</sup>) et à l'étage se trouve l'appartement de fonction d'une auxiliaire de vie, nécessaire aux astreintes de nuit. Deux autres auxiliaires de vie interviennent sur cette maison mais ne disposent pas de cet appartement de fonction.

Ces maisons accueillent, en colocations, des personnes âgées, trop dépendantes pour rester à leur domicile, mais dont l'état de santé ne justifie pas de les placer en EHPAD (établissements médicalisés).

Les chambres des résidents ne disposent pas de cuisine, ni de buanderie. Les repas sont confectionnés par les auxiliaires de vie, avec l'aide de certains résidents, et sont pris en collectivité dans une salle commune (120 à 150m<sup>2</sup>) accessible à tous. Pour confectionner les repas du quotidien, l'entreprise Ages et Vie met un point d'honneur à ce que les aliments soient achetés dans les commerces locaux. Toutes les autres tâches du quotidien sont également exercées par les auxiliaires de vie en tant que prestations de services pour les résidents.

Ce projet étant considéré comme un logement privé « d'habitat inclusif », résidence principale de ces personnes âgées, il n'a pas l'obligation de répondre aux normes incombant aux Etablissements Recevant du Public (ERP). Ainsi, les résidents peuvent recevoir les membres de leur famille à toute heure du jour et de la nuit. Ils peuvent également sortir comme bon leur semble, notamment pour les achats du quotidien.

Le loyer demandé à ces résidents se divise en deux parties : une partie pour la location du logement ; une partie pour la prestation de service à domicile. Cela représente un loyer mensuel de 1500€ bien inférieur à celui des EHPAD. Ce type de location donne droit aux Aides au Logement.

Pour la sélection des locataires, la collectivité ayant généralement accompagné le porteur de projet privé dans la réalisation de son projet (achat d'un terrain communal à moindre coût, mise en place des réseaux à proximité, évolution du PLU, etc.), Ages et Vie priorise l'entrée dans cette colocation aux administrés de la commune ou des environs. Il priorise également les chambres aux parents d'administrés, qui ne vivraient pas dans les environs, dans un objectif de rapprochement familial. Attention, Ages et Vie n'accepte en revanche aucune subvention de la part des collectivités dans un souci d'équité des territoires.



*Illustration du rez-de-chaussée (source : plaquette Ages&vie 2020)*

Ces maisons Ages et Vie fonctionnant toujours par paire, pour s'assurer notamment de la présence d'au minimum une auxiliaire de vie sur site, il est donc envisagé la construction à Perrusson de 2 maisons de ce type pour l'accueil de 16 personnes âgées (éventuellement des couples). 6 auxiliaires de vie au total interviendront donc sur le site.

Le projet comprend également la création d'une vingtaine de places de parkings dont 2 accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite. Ces places sont nécessaires au stationnement des véhicules des auxiliaires de vie, des familles visiteuses et, dans de rares cas, des véhicules de résidents.

Dans son choix de localisation, le porteur de projet Ages et Vie doit tenir compte de plusieurs éléments :

- Le projet doit d'abord répondre à un véritable besoin sur un territoire donné (cf. paragraphe ci-après) ;
- Le projet doit également être réalisable financièrement et techniquement. En effet, le coût du foncier n'est pas à négliger et les caractéristiques techniques d'un terrain, souvent désigné par une collectivité, doivent répondre à certaines normes : le dénivelé doit être inférieur à 5% ; le terrain doit mesurer au minimum 2500m<sup>2</sup> pour la construction de deux maisons et pour que les résidents disposent d'une vue dégagée ; le terrain doit être raccordé aux réseaux ; le terrain doit être situé

dans la grande proximité du centre-bourg, de ses commerces, services et équipements ; le PLU doit permettre la réalisation de ce type de projet ;

- Ces logements n'étant pas médicalisés, la présence dans la ville de professionnels du soin, médicaux et paramédicaux, est primordiale.

Sur la commune de Perrusson, l'ensemble des critères est réuni, sauf dans le cadre du PLU, qui ne permet pas par l'OAP présente la réalisation du projet.

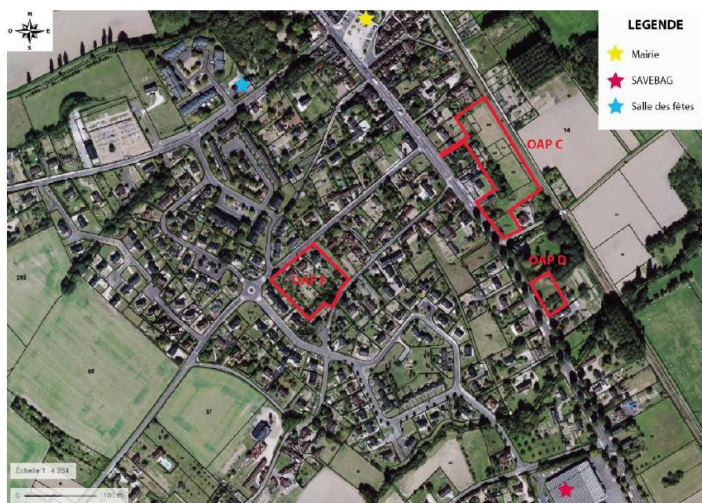
#### ■ L'INTEGRATION DU PROJET DANS LA COMMUNE

Le PLU communal acte d'un projet de densification et d'extension des logements encadré par 6 OAP (dont 3 sont des opérations de requalification et/ou de densification du tissu déjà urbanisé – cf. illustration ci-après).



**Localisation des 6 OAP sur la commune  
(source : extrait du PLU approuvé en  
2019)**

La présente modification de droit commun n°1 porte sur l'OAP « C ». En effet, cette dernière dispose d'une localisation idéale pour la création de ce type d'hébergements (en plein centre-bourg), mais aussi d'une surface à disposition répondant au projet (cf. localisation ci-après).



**Localisation de l'OAP « C » (source :  
extrait du PLU approuvé en 2019)**

Dans le PLU approuvé en 2019, l'OAP avait été choisie en raison de sa localisation, et des orientations avaient été définies avec des objectifs de modération de la consommation foncière et d'intégration paysagère. En effet, « *l'urbanisation de ce site permettra d'éviter un espace délaissé dans le bourg, et de réaliser une unité paysagère dans cette zone avec l'implantation de maisons sur de plus petites parcelles, adaptée au vieillissement de la population. L'objectif de cette OAP est de répondre à un besoin de logements tout en préservant l'activité agricole en place en densifiant cet espace (16 logements/hectare), et en accueillant des commerces/services en front à rue sur la départementale.* » (Extrait de la pièce des OAP du PLU approuvé de 2019). Ce lieu a donc été privilégié par le porteur de projets pour réaliser son projet de constructions.

#### ■ L'INTEGRATION DU PROJET DANS L'OAP « C »

Du point de vue réglementaire, ce type de projet respecte les objectifs de modération de la consommation foncière et d'intégration paysagère. Toutefois, l'OAP graphique prévoit la création de lots individuels, ne permettant pas l'implantation du projet. La modification de l'OAP est donc rendue nécessaire.

Deux choix se sont alors posés à la collectivité, comme possibilité d'évolution :

- Choix 1 : Modifier l'OAP pour permettre le projet d'habitats inclusifs ;
- Choix 2 : Modifier l'OAP existant en ajoutant deux variantes possibles : celle de l'approbation du PLU, et celle permettant ce type de projet.

La collectivité a décidé que, compte-tenu de la compatibilité de l'opération avec le projet de territoire et de la nécessité de pouvoir anticiper un autre projet (sans cet habitat inclusif), il était préférable de créer deux versions de l'OAP « C ».

L'OAP « C » qui se composera de deux variantes, sera complétée avec les éléments suivants :

- Pour les variantes 1 et 2 : La précision que l'emprise de l'OAP est à usage d'habitat individuel, collectif ou inclusif<sup>1</sup>, afin de permettre ce type de projet sur l'ensemble de la zone (même sur une surface moindre) ;
- Pour la variante 2 : la création d'une OAP quasi-identique à la variation 1, mais avec une modification sur le fond de projet pour localiser le projet de Ages&Vies avec la création de deux bâtiments, et d'un espace de stationnement/espace public. L'ensemble des autres éléments, notamment la connexion piétonne est maintenue pour réaffirmer l'objectif de relier de façon sécurisée les déplacements des futurs habitants vers le centre-bourg.

Enfin, la collectivité s'est aussi saisie de l'évolution de l'OAP pour :

- Corriger une erreur matérielle sur la pièce. En effet, la partie écrite de l'OAP précisait une hauteur en R+1+C, alors que la partie graphique du R+1. La partie graphique a donc été corrigé sur cette erreur matérielle ;
- Modifier l'accès prévu vers la RD 943, qui prévoyait la création d'une voirie à sens unique et d'un accès piéton. Suite à des premières études de faisabilité, la collectivité ne souhaite plus que projeter un accès piéton qui répond aux objectifs de la zone. La création d'un espace d'équipement/stationnement permettra de définir un espace suffisant pour un retournement ;
- Supprimer la réserve foncière vers la voie ferrée. Après des échanges avec SNCF, propriétaire de la voie, ce dernier ne souhaite pas vendre à moyen ou long terme la voie pour un aménagement par la commune. Les élus ont donc souhaité abandonner cet objectif sur l'OAP.

---

<sup>1</sup> *Petits ensembles de logements indépendants, caractérisés par des espaces de vie individuelle associés à des espaces de vie partagée, dans un environnement adapté et sécurisé.*



**Cette modification apparaît donc comme une nécessité pour permettre la réalisation du projet, qui est compatible avec le PADD du PLU et permet la réalisation de ces orientations et objectifs.**

3.2.3. Evolution du zonage du secteur UCi1 en zone UCi pour permettre le projet de création d'un restaurant sur un bâtiment existant (ce que le règlement du PPRi du Val de l'Indre permet sur ce secteur)

La commune se caractérise par une entrée de ville en conurbation avec la ville de Loches, mais aussi une zone commerciale (cf. photographies ci-après) le long de la RD 943 (qui la traverse par ailleurs).



*Entrée de ville depuis Loches vers Perrusson (source : Google)*



*Entrée de ville depuis Perrusson vers Loches (source : Google)*

L'évolution du PLU porte sur le secteur UCi1 de cette zone commerciale. En effet, un bâtiment aujourd'hui abandonné (anciennement LIDL) se situe dans ce secteur. Le bâtiment a été racheté par PATAPAIN, qui souhaite s'y installer. Or, l'activité de PATAPAIN est rattachée à la sous-destination « restauration » du Code de l'Urbanisme. Le règlement du PLU communal ne permet pas cette installation en secteur UCi1. La collectivité a donc décidé de faire évoluer son PLU pour permettre la reprise de ce bâtiment et éviter cette friche en entrée de ville.



*Localisation du LIDL dans le secteur UCi1 (fond :  
PLU approuvé en 2019)*

Deux choix se sont alors posés à la collectivité, comme possibilité d'évolution :

- Choix 1 : Modifier le règlement écrit du secteur UCi1 pour permettre la restauration (comme le permet le règlement du PPRi sur le secteur – zone d'expansion des crues, inconstructibles sauf exceptions - A1- aléa faible) ;
- Choix 2 : Modifier le zonage du secteur UCi1 en zone UCi, sachant que le règlement du PPRi le permet (UCi – zone B1 – zone urbanisée d'aléa faible).

La collectivité a décidé que compte-tenu que la modification de l'entièreté du secteur était permise par le PPRi et dans un objectif d'intérêt commun, il était préférable de modifier le zonage du secteur UCi1 vers une zone UCi. Le secteur UCi1 étant supprimé du zonage de la commune, le règlement écrit est aussi amendé pour ne plus le faire apparaître.

**Cette modification apparaît donc comme une nécessité, qui empêche en l'état la reprise du bâtiment présenté ci-dessus, mais qui est aussi susceptible de contraindre l'évolution des autres bâtiments du secteur UCi1 dans le futur.**

## 4. LES EVOLUTIONS DU PLU COMMUNAL

La procédure de modification de droit commun n°1 porte sur les éléments du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Perrusson après la modification simplifiée n°1, dont l'élaboration a été approuvée en Conseil Municipal le 22 août 2019.

### 4.1. LE PADD N'EST PAS REMIS EN QUESTION

Le PADD du PLU communal a été débattu le 20 décembre 2016. Ce dernier se compose de 7 orientations, qui sont les suivantes :

- Orientation 1. Viser une relance démographique à environ 1 800 habitants
  - *Compatibilité avec le projet de modification de l'OAP « C » qui vise à l'accueil de projets de logements indépendants pour personnes âgées,*
  - *Aucun des deux autres objets de la modification ne remet en cause l'orientation.*
- Orientation 2. Soutenir le développement économique depuis la RD 943
  - *Compatibilité avec le projet de modification du zonage pour permettre la reprise d'un bâtiment économique délaissé en entrée de ville pour une valorisation vers la destination « restauration »,*
  - *Aucun des deux autres objets de la modification ne remet en cause l'orientation.*
- Orientation 3. Assurer la pérennité et l'essor de l'activité agricole
  - *Compatibilité avec le projet d'amendement du règlement écrit pour les implantations des constructions liés à l'usage d'habitation en zone A et N, qui permet de resserrer ces dernières,*
  - *Aucun des deux autres objets de la modification ne remet en cause l'orientation.*
- Orientation 4. Asseoir la place du piéton dans le développement urbain
  - *Aucun des trois objets de la modification ne remet en cause l'orientation.*
- Orientation 5. Valoriser la richesse du patrimoine bâti et paysager
  - *Compatibilité avec le projet d'amendement du règlement écrit pour les implantations des constructions liés à l'usage d'habitation en zone A et N, qui permet de resserrer ces dernières,*
  - *Aucun des deux autres objets de la modification ne remet en cause l'orientation.*
- Orientation 6. Améliorer les équipements et ses besoins énergétiques
  - *Aucun des trois objets de la modification ne remet en cause l'orientation.*
- Orientation 7. Protéger les espaces sensibles
  - *Aucun des trois objets de la modification ne remet en cause l'orientation.*

**Les 3 objets de la modification n°1 du PLU communal ne remettent donc pas en cause le PADD, et sont compatibles avec ce dernier.**



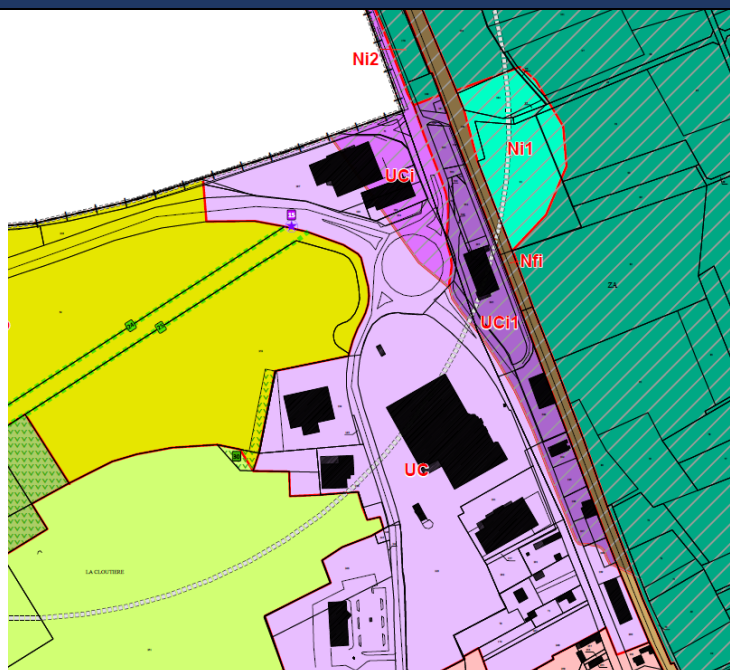
## 4.2. EVOLUTION DES AUTRES PIECES DU PLU

### 4.2.1. Modification du règlement graphique

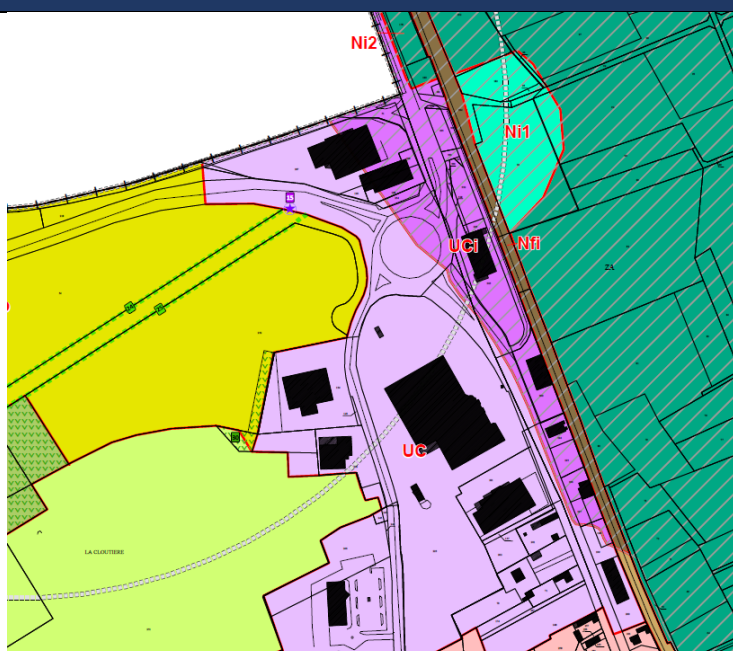
La procédure de droit commun modifie le règlement graphique sur le point suivant : évolution du secteur UCi1 en zone UCI au nord du bourg.

#### ■ EXPORTS GRAPHIQUES AVANT/APRES DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Evolution du secteur UCi1 en zone UCI au nord du bourg – Règlement graphique INITIAL



Evolution du secteur UCi1 en zone UCI au nord du bourg – Règlement graphique MODIFIE



■ BILAN DES SURFACES

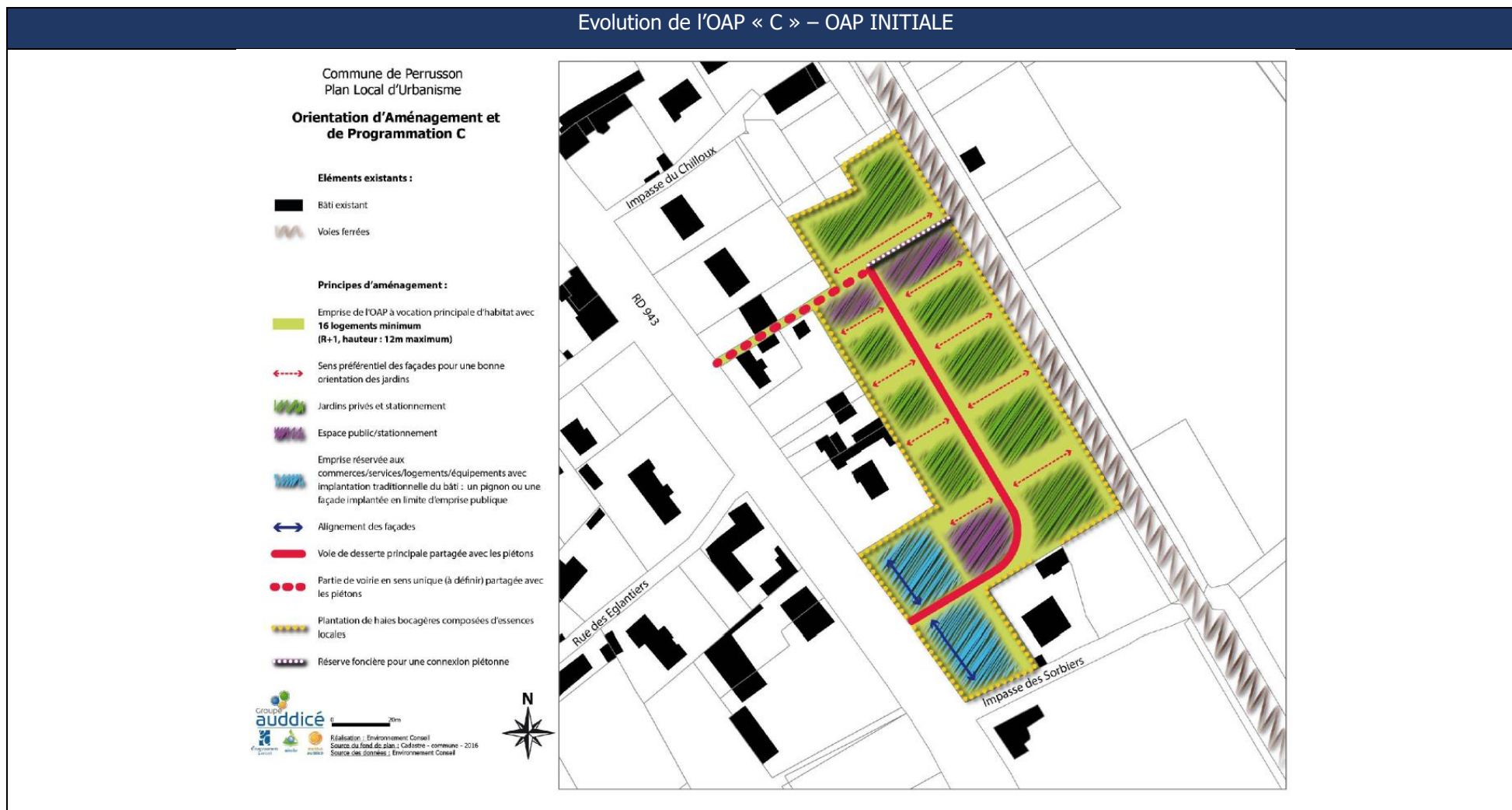
La modification du PLU n'engendre pas de variation entre les zones U, AU, N ou A. La seule évolution constatée concerne les secteurs de la zone U (-1,8 ha de secteur UCi1, qui deviennent 1,8 ha de zone UCi).

	Superficie dans le PLU suite à la modification simplifiée n°1 (28/08/2019)		Superficie dans le PLU suite au projet de modification de droit commun n°1 (2020)		Différence
	(en ha)	(en %)	(en ha)	(en %)	
<b>Zone agricole (A)</b>					
A	2092,2	71,9%	2092,2	71,9%	Aucune modification du zonage
Ah	7,9	0,3%	7,9	0,3%	
Ap	10,0	0,3%	10,0	0,3%	
As	0,5	0,0%	0,5	0,0%	
<b>Sous-Total</b>	<b>2110,5</b>	<b>72,5%</b>	<b>2110,5</b>	<b>72,5%</b>	
<b>Zone naturelle (N)</b>					
N	518,4	17,8%	518,4	17,8%	Aucune modification du zonage
Nc	5,5	0,2%	5,5	0,2%	
Nf	2,5	0,1%	2,5	0,1%	
Nfi	0,9	0,0%	0,9	0,0%	
Ni1	6,0	0,2%	6,0	0,2%	
Ni2	129,9	4,5%	129,9	4,5%	
Ni3	29,9	1,0%	29,9	1,0%	
<b>Sous-Total</b>	<b>693,1</b>	<b>23,8%</b>	<b>693,1</b>	<b>23,8%</b>	
<b>Zone urbaine (U)</b>					
UA	8,5	0,3%	8,5	0,3%	0,0
UAa	2,2	0,1%	2,2	0,1%	0,0
UB	62,4	2,1%	62,4	2,1%	0,0
UC	12,0	0,4%	12,0	0,4%	0,0
UCi	1,2	0,0%	3,0	0,1%	<b>-1,8</b>
UCi1	1,8	0,1%	0,0	0,0%	<b>1,8</b>
UDi2	0,8	0,0%	0,8	0,0%	0,0
UE	5,6	0,2%	5,6	0,2%	0,0
UF	6,1	0,2%	6,1	0,2%	0,0
Ufa	1,4	0,0%	1,4	0,0%	0,0
<b>Sous-Total</b>	<b>102,0</b>	<b>3,5%</b>	<b>102,0</b>	<b>3,5%</b>	<b>0,0</b>
<b>Zone à urbaniser (AU)</b>					
1AUa	3,0	0,1%	3,0	0,1%	Aucune modification du zonage
1AUc	1,0	0,0%	1,0	0,0%	
1AUe	1,9	0,1%	1,9	0,1%	
<b>Sous-Total</b>	<b>5,9</b>	<b>0,2%</b>	<b>5,9</b>	<b>0,2%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>2911,5</b>	<b>100,0%</b>	<b>2911,5</b>	<b>100,0%</b>	

Table de bilan des surfaces du PLU AVANT/APRES modification de droit commun n°1 (source : auddicé)

#### 4.2.2. Modification de l'OAP « C »

##### ■ EXPORTS GRAPHIQUES AVANT/APRES



Evolution de l'OAP « C » – OAPs MODIFIEES

Commune de Perrusson  
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

**Orientation d'Aménagement et de Programmation C (Variante 1)**

**Éléments existants :**

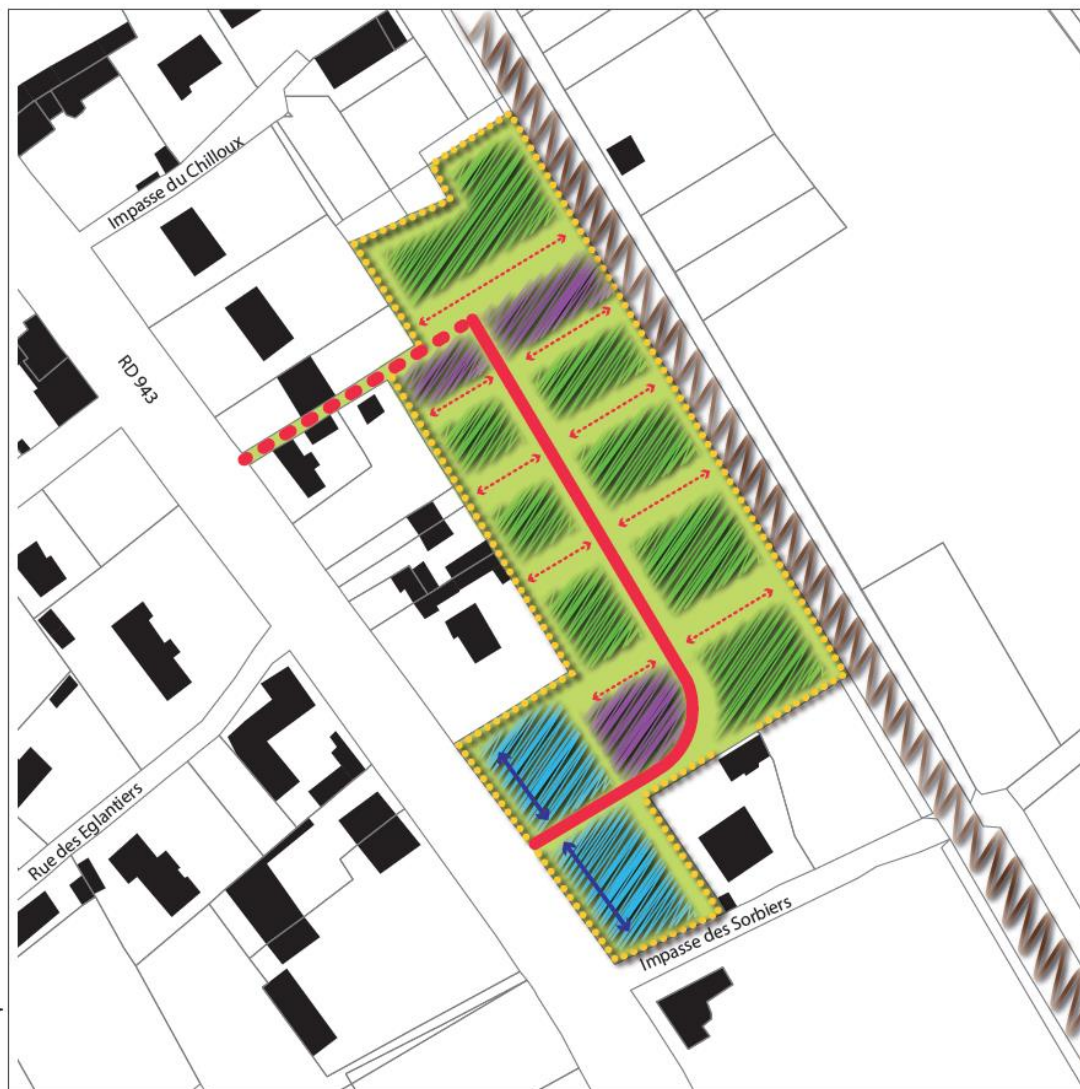
- Bâti existant
- Voies ferrées

**Principes d'aménagement :**

- Emprise de l'OAP à vocation principale d'habitat (individuel, collectif ou inclusif) avec **16 logements minimum** (R+1+C, hauteur : 12m maximum)
- Sens préférentiel des façades pour une bonne orientation des jardins
- Jardins privés et stationnement
- Espace public/stationnement
- Emprise réservée aux commerces/services/logements/équipements avec implantation traditionnelle du bâti : un pignon ou une façade implantée en limite d'emprise publique
- Alignement des façades
- Voie de desserte principale partagée avec les piétons
- «Connexion piétonne»
- Plantation de haies bocagères composées d'essences locales



Réalisation : Environnement Conseil  
Source du fond de plan : Cadastre - commune - 2016  
Source des données : Environnement Conseil





Commune de Perrusson  
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

**Orientation d'Aménagement et  
de Programmation C  
(Variante 2)**

**Éléments existants :**

Bâti existant

Voies ferrées

**Principes d'aménagement :**

Emprise de l'OAAP à vocation principale d'habitat  
(individuel, collectif ou inclusif) avec **16 logements minimum**  
(R+1+C, hauteur : 12m maximum)

Sens préférentiel des façades pour une bonne orientation des jardins

Espace pour les logements inclusifs

Jardins privés et stationnement

Espace public/stationnement

Emprise réservée aux commerces/services/logements/équipements avec implantation traditionnelle du bâti : un pignon ou une façade implantée en limite d'emprise publique

Alignement des façades

Voie de desserte principale partagée avec les piétons

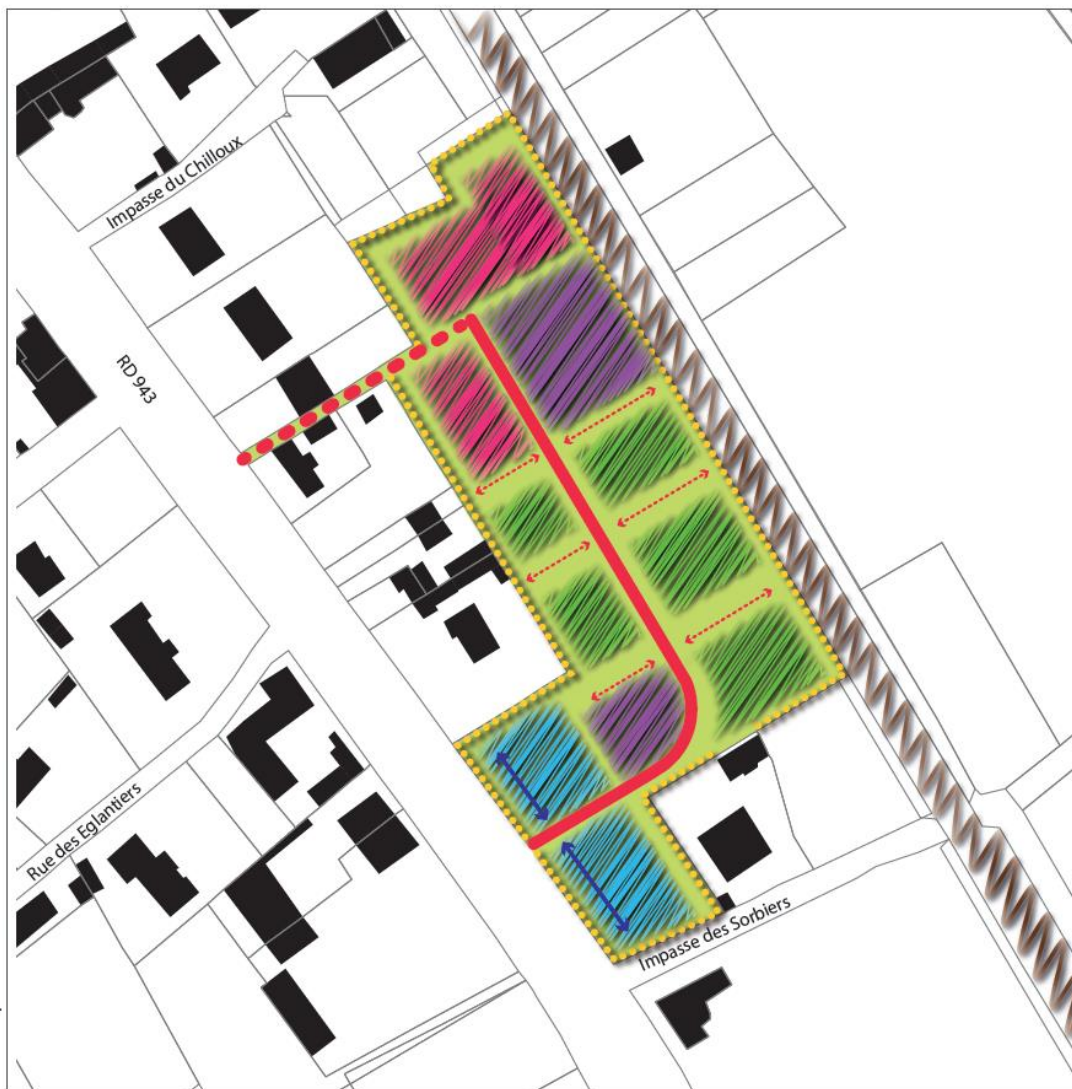
«Connexion piétonne»

Plantation de haies bocagères composées d'essences locales



0 20m

Réalisation : Environnement Conseil  
Source du fond de plan : Cadastre - commune - 2016  
Source des données : Environnement Conseil



■ **COMPLEMENTS SUR LA PARTIE ECRITE « LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT »**

Pour faciliter la lecture de ce document, il est rappelé :

- **En rouge** : il s'agit des éléments, qui ont été ajoutés au document des OAP ;
- **En jaune barré** : il s'agit des éléments qui ont été supprimés au document des OAP.

Dans le document d'aide à la lecture (joint à ce rapport), les codes de lecture sont les mêmes.

OAP « C » INITIALE	OAP « C » MODIFIEE
Les objectifs d'aménagement	
<p>Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Créer au minimum 16 logements</b> sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) ;</li> <li>• Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec une densité de logements de <b>16 logements par hectare</b> ;</li> <li>• Créer un espace public et/ou stationnement pour <b>inciter la mobilité douce</b> et des <b>espaces de rencontres et de convivialité</b> ;</li> <li>• Garantir <b>l'intégration paysagère du site</b> par des plantations de haies bocagères diversifiées locales, et la création de cheminements piétons permettant de relier la nouvelle opération aux autres chemins, rejoignant les équipements par exemple ;</li> <li>• <b>Inciter à la construction de bâtiments bioclimatiques</b>, avec des jardins orientés au sud et des façades perpendiculaires à la chaussée ;</li> <li>• <b>Créer des commerces/services/équipements en front à rue de la départementale 943</b>, véritable vitrine au vu de sa fréquentation, et des logements en étage afin de respecter les constructions en R+1 autour du secteur ;</li> <li>• Créer une <b>réserve foncière pour une connexion piétonne</b> permettant de <b>relier le site vers le projet de voie verte</b> sur la voie ferrée.</li> </ul> <p>Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AUc sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre.</p>	<p><b>Afin de s'adapter à deux types de projets : vers un lotissement, ou vers une zone permettant un habitat mixte, les élus ont définis deux variantes du projet.</b></p> <p>Pour l'aménagement de ce site <b>dans le cas de la variante 1</b>, les élus ont retenu les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Créer au minimum 16 logements (individuel, collectif ou inclusif)</b> sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) ;</li> <li>• Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec une densité de logements de <b>16 logements par hectare</b> ;</li> <li>• Créer un espace public et/ou stationnement pour <b>inciter la mobilité douce</b> et des <b>espaces de rencontres et de convivialité</b> ;</li> <li>• Garantir <b>l'intégration paysagère du site</b> par des plantations de haies bocagères diversifiées locales, et la création de cheminements piétons permettant de relier la nouvelle opération aux autres chemins, rejoignant les équipements par exemple ;</li> <li>• <b>Inciter à la construction de bâtiments bioclimatiques</b>, avec des jardins orientés au sud et des façades perpendiculaires à la chaussée ;</li> <li>• <b>Créer des commerces/services/équipements en front à rue de la départementale 943</b>, véritable vitrine au vu de sa fréquentation, et des logements en étage afin de respecter les constructions en R+1 autour du secteur ;</li> <li>• <del>Créer une réserve foncière pour une connexion piétonne permettant de relier le site vers le projet de voie verte sur la voie ferrée.</del></li> </ul>

OAP « C » INITIALE	OAP « C » MODIFIEE
	<p>Pour l'aménagement de ce site dans le cas de la variante 2, les élus ont retenu les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Créer au minimum 16 logements</b> (individuel, collectif ou inclusif) sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) ;</li><li>• Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec une densité de logements de <b>16 logements par hectare</b> ;</li><li>• Créer un espace public et/ou stationnement pour <b>inciter la mobilité douce</b> et des <b>espaces de rencontres et de convivialité</b> ;</li><li>• Garantir <b>l'intégration paysagère du site</b> par des plantations de haies bocagères diversifiées locales, et la création de cheminements piétons permettant de relier la nouvelle opération aux autres chemins, rejoignant les équipements par exemple ;</li><li>• <b>Inciter à la construction de bâtiments bioclimatiques</b>, avec des jardins orientés au sud et des façades perpendiculaires à la chaussée pour les logements individuels ou collectifs ;</li><li>• <b>Projeter</b> en fond du projet, <b>un espace de développement de logements inclusifs</b> avec un espace public et/ou stationnement ;</li><li>• <b>Créer des commerces/services/équipements en front à rue de la départementale 943</b>, véritable vitrine au vu de sa fréquentation, et des logements en étage afin de respecter les constructions en R+1 autour du secteur.</li></ul> <p>Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AUc sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre.</p>

**Les autres éléments de l'OAP « C » ne sont pas modifiés.**



#### 4.2.3. Amendement du règlement écrit sur les zones A et N

Le projet de modification de droit commun n°1 du PLU communal prévoit l'amendement du règlement des zones A et N pour l'article « Implantation par rapport aux voies et emprises publiques » présent dans la « Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » dans la partie « volumétrie et implantation des constructions ».

Pour faciliter la lecture de ce document, il est rappelé :

- **En rouge** : il s'agit des éléments qui ont été ajoutés au règlement écrit ;
- **En jaune barré** : il s'agit des éléments qui ont été supprimés du règlement écrit.

Dans le document d'aide à la lecture (joint à ce rapport), les codes de lecture sont les mêmes.

Règlement écrit INITIAL	Règlement écrit MODIFIÉ
Chapitre 8 – « LA ZONE A »	
<p><b>8.2. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>8.2.1. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>(...)</p> <p>→ <b><i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i></b></p> <p><b>Dans la zone A :</b></p> <p>Les constructions principales et les annexes autorisées implantées sur les limites d'emprise publique ne doivent pas avoir d'accès direct sur l'emprise publique.</p> <p>La construction de tous types d'annexes au logement situés entre la façade principale du logement et la limite d'emprise publique est autorisée.</p> <p>Les autres constructions de type agricoles doivent être implantées à 15 mètres minimum des limites d'emprise publique ou des voies existantes.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante.</p>	<p><b>8.2. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>8.2.1. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>(...)</p> <p>→ <b><i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i></b></p> <p><b>Dans la zone A :</b></p> <p><b>Pour les constructions à usage d'habitation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions principales et les annexes autorisées implantées sur les limites d'emprise publique ne doivent pas avoir d'accès direct sur l'emprise publique.</li> <li>• La construction de tous types d'annexes au logement situés entre la façade principale du logement et la limite d'emprise publique est autorisée.</li> <li>• <b>Les nouvelles constructions (y compris annexe et extension de l'existant) doivent être implantées, soit à partir de la limite d'emprise publique, soit à partir de 6 mètres depuis la voie ou la limite d'emprise publique.</b></li> </ul> <p>Les autres constructions de type agricoles doivent être implantées à 15 mètres minimum des limites d'emprise publique ou des voies existantes.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait</p>

Règlement écrit INITIAL	Règlement écrit MODIFIÉ
<p><b>Dans les secteurs As et Ah :</b></p> <p>Les nouvelles constructions doivent s'implanter soit :</p> <p>À partir de la limite d'emprise publique ;</p> <p>À partir de 6 mètres depuis la voie ou la limite d'emprise publique ;</p> <p>À l'alignement de l'une des constructions principales existantes sur les terrains limitrophes (du même côté de la voie ou en face).</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante.</p> <p>Les annexes ne sont admises que lorsqu'elles n'entraînent pas un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir.</p>	<p>minimal autorisé est celui de la construction existante.</p> <p><b>Dans les secteurs As et Ah :</b></p> <p>Les nouvelles constructions doivent s'implanter soit :</p> <p>À partir de la limite d'emprise publique ;</p> <p>À partir de 6 mètres depuis la voie ou la limite d'emprise publique ;</p> <p>À l'alignement de l'une des constructions principales existantes sur les terrains limitrophes (du même côté de la voie ou en face).</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante.</p> <p>Les annexes ne sont admises que lorsqu'elles n'entraînent pas un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir.</p>
Chapitre 9 – « LA ZONE N »	
<p><b>9.2. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>9.2.1. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>(...)</p> <p>→ <b><i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i></b></p> <p><b>Dans la zone N :</b></p> <p>Les constructions principales et les annexes autorisées implantées sur les limites d'emprise publique ne doivent pas avoir d'accès direct sur l'emprise publique.</p> <p>La construction de tous types d'annexes au logement situés entre la façade principale du logement et la limite d'emprise publique est autorisée.</p> <p>Les autres constructions de type agricoles doivent être implantées à 15 mètres minimum des limites d'emprise publique ou des voies existantes.</p>	<p><b>9.2. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>9.2.1. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>(...)</p> <p>→ <b><i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i></b></p> <p><b>Dans la zone N :</b></p> <p><b>Pour les constructions à usage d'habitation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions principales et les annexes autorisées implantées sur les limites d'emprise publique ne doivent pas avoir d'accès direct sur l'emprise publique.</li> <li>• La construction de tous types d'annexes au logement situés entre la façade principale du logement et la limite d'emprise publique est autorisée.</li> <li>• <b>Les nouvelles constructions (y compris annexe et extension de l'existant) doivent être</b></li> </ul>



Règlement écrit INITIAL	Règlement écrit MODIFIÉ
<p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante.</p> <p><b>Dans les secteurs N, Ni1 et Ni2 :</b></p> <p>Les nouvelles constructions doivent s'implanter soit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>à partir de la limite d'emprise publique ;</li><li>à partir de 6 mètres depuis la voie ou la limite d'emprise publique ;</li><li>à l'alignement de l'une des constructions principales existantes sur les terrains limitrophes (du même côté de la voie ou en face).</li></ul> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante.</p> <p>Les annexes ne sont admises que lorsqu'elles n'entraînent pas un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir.</p>	<p><b>implantées, soit à partir de la limite d'emprise publique, soit à partir de 5 mètres depuis la voie ou la limite d'emprise publique.</b></p> <p>Les autres constructions de type agricoles doivent être implantées à 15 mètres minimum des limites d'emprise publique ou des voies existantes.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante.</p> <p><b>Dans les secteurs N, Ni1 et Ni2 :</b></p> <p>Les nouvelles constructions doivent s'implanter soit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>à partir de la limite d'emprise publique ;</li><li>à partir de 6 mètres depuis la voie ou la limite d'emprise publique ;</li><li>à l'alignement de l'une des constructions principales existantes sur les terrains limitrophes (du même côté de la voie ou en face).</li></ul> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante.</p> <p>Les annexes ne sont admises que lorsqu'elles n'entraînent pas un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir.</p>

**Les autres règles des zones A et N ne sont pas modifiées, car l'évolution ne porte que sur l'article « Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ».**



#### 4.2.4. Amendement du règlement écrit sur la zone UC

Le projet de modification de droit commun n°1 du PLU communal prévoit l'évolution du zonage du secteur UCi1 présent au nord de la commune. Cette évolution entraîne la suppression de ce type de secteur à l'échelle de la commune. Le règlement écrit est donc mis à jour pour la zone UC, afin de supprimer les articles concernant le secteur UCi1. Ce secteur est présent dans l'entête de la zone, ainsi que la « SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES » dans les paragraphes « Destinations et sous-destinations » et « interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».

Pour faciliter la lecture de ce document, il est rappelé :

- **En rouge** : il s'agit des éléments qui ont été ajoutés au règlement écrit ;
- **En jaune barré** : il s'agit des éléments qui ont été supprimés du règlement écrit.

Dans le document d'aide à la lecture (joint à ce rapport), les codes de lecture sont les mêmes.

### **3. LA ZONE UC**

#### **3.1. Section 1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

Le secteur UCi correspond autres parties de zones urbanisées en aléa faible.

~~Le secteur UCi1 correspond à la partie de la zone inondable non urbanisée, ou peu urbanisée et peu aménagée, en aléa faible.~~

*Les prescriptions complètes liées au risque d'inondations sont détaillées dans le règlement du PPRi Vallée de l'Indre en vigueur.*

##### **3.1.1. Destinations et sous-destinations**

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UC, UCI, <del>UCI</del>		
	exploitation forestière	UC, UCI, <del>UCI</del>		
Habitation	logement	<del>UCI</del>	UC, UCI,	Voir conditions énoncées pour le secteur UCI.
	hébergement	UC, UCI, <del>UCI</del>		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	<del>UCI</del>	UC, UCI,	Voir conditions énoncées pour le secteur UCI.
	restauration	<del>UCI</del>	UC, UCI	Voir conditions énoncées pour les secteurs UCI.
	commerce de gros		UC, UCI,	Voir conditions énoncées pour le secteur UCI.
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UCI, <del>UCI</del>	UC	
	hébergement hôtelier et touristique	UCI, <del>UCI</del>	UC	
	cinéma	UC, UCI, <del>UCI</del>		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UCI, <del>UCI</del>	UC	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UCI, <del>UCI</del>	UC	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UCI, <del>UCI</del>	UC	
	salles d'art et de spectacles	UCI, <del>UCI</del>	UC	
	équipements sportifs	<del>UCI</del>	UC, UCI,	Voir conditions énoncées pour le secteur UCI.
	autres équipements recevant du public	UCI, <del>UCI</del>	UC	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	<del>UCI</del>	UC, UCI	Voir conditions énoncées pour le secteur UCI.
	entrepôt	<del>UCI</del>	UC, UCI	Voir conditions énoncées pour le secteur UCI.
	bureau	<del>UCI</del>	UC, UCI	Voir conditions énoncées pour le secteur UCI.



	centre de congrès et d'exposition	UCi, <del>UCi1</del>	UC	
--	-----------------------------------	----------------------	----	--

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UC.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

### **3.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de ferrailles et déchets ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

**Dans le secteur UCi** sont interdits les sous-sols (partiels ou totaux) creusés sous le niveau du terrain naturel.

~~**Dans le secteur UCi1** sont interdits les remblais, les constructions, ouvrages, installations, travaux, exploitations des terrains, sous-sols (partiels ou totaux).~~

---

**Les autres règles de la zone UC ne sont pas modifiées, car l'évolution ne porte que la « SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES ».**

## 5. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN AVEC LE SCOT

### 5.1. SCOT DE L'ANCIENNE COMMUNAUTE DE COMMUNES LOCHES DEVELOPPEMENT (CCLD)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la commune fait partie de la Communauté de Communes de Loches Sud Touraine. Cette dernière compte 67 communes pour une population de 52 070 habitants en 2016. La ville centre de la Communauté de Communes est Loches, ville d'environ 6 277 habitants. A titre de comparaison, en 2017, la commune de Perrusson comptait 1 486 habitants.

Le territoire communal est inclus dans le périmètre du SCoT<sup>2</sup> de l'ancienne Communauté de Communes Loches Développement (CCLD) approuvé en octobre 2004. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de ce document cadre mettait en avant 8 axes stratégiques pour le territoire :

- Axe stratégique n°1 du PADD : conforter le tissu économique du territoire en assurant sa mutation et son renouvellement.
- Axe stratégique n°2 du PADD : améliorer l'accessibilité et l'irrigation du territoire.
- Axe stratégique n°3 du PADD : Accompagner le développement du territoire par une offre d'habitat diversifié de qualité.
- Axe stratégique n°4 du PADD : Consolider et pérenniser le niveau d'équipements et de services à la population.
- Axe stratégique n°5 du PADD : Renforcer le poids du tourisme dans l'économie locale.
- Axe stratégique n°6 du PADD : préserver la qualité de l'environnement.
- Axe stratégique n° 7 du PADD : conforter une agriculture gestionnaire de l'espace, des paysages et des milieux.
- Axe stratégique n° 8 du PADD : mener une politique active de gestion des paysages et de valorisation du patrimoine.

### 5.2. COMPATIBILITE AVEC LES 3 OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU

#### 5.2.1. Amendement du règlement écrit des zones agricoles et naturelles pour l'article sur l'implantation des constructions à usage d'habitation par rapport aux voies et emprises publiques

Le projet de modification du règlement vise à mieux encadrer l'évolution des constructions à usage d'habitation en zone agricole et naturelle. De ce fait, il est compatible avec le SCoT, et notamment les objectifs n°7 et n°8 sur la préservation des paysages, sa valorisation et le maintien des activités agricoles.

#### 5.2.2. Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « C »

Lors de l'approbation du PLU communal en 2019, ce dernier comportait déjà l'OAP « C », dont le projet était compatible avec le SCoT présent sur le territoire. Suite aux modifications visant à permettre la réalisation de logements indépendants pour personnes âgées, l'évolution du PLU est toujours compatible avec le SCoT du territoire, notamment pour son axe n°3. En effet, le projet répond à une demande de petits logements de la population vieillissante, qui souhaite se rapprocher du centre-bourg et continuer à vivre sur la commune. En outre, ce projet répond à un besoin intermédiaire pour les personnes encore autonomes, qui souhaitent tout de même bénéficier de services pour se maintenir le plus longtemps possible indépendant.

---

<sup>2</sup> Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)





### 5.2.3. Evolution du zonage du secteur UCi1 en zone UCi

Concernant le projet de modification du secteur UCi1 en UCi, cette évolution vise à autoriser, notamment la restauration en entrée de ville nord dans le secteur UCi1 (liée à l'activité économique). Cette évolution permet de répondre à l'axe n°1 sur la préservation du tissu économique déjà existant (non permis en secteur UCi1, mais en zone UCi) et d'autoriser sa diversification. Aussi, le règlement du PPRi étant le même en secteur UCi1 et la zone UCi, le projet d'évolution du zonage est donc compatible avec le document de portée supérieure.

## 6. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification du PLU concerne des évolutions réglementaires (3 objets), qui sont compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Perrusson, et celui du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ancienne Communauté de Communes Loches Développement. Les 3 objets sont à chaque fois analysés dans la partie suivante.

### 6.1. IMPACTS SUR LES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET LA CONSOMMATION D'ESPACES

Les évolutions ne portant pas sur l'extension de zones constructibles, elles ne portent pas atteinte aux espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune pour les raisons suivantes :

- Pour l'amendement du règlement écrit en zone A et N : Il s'agit de réaliser une modification issue d'une erreur matérielle (complément sur le volet de l'implantation des constructions à usage d'habitation par rapport aux voies et emprises publiques), qui contribue à la préservation de ces espaces en resserrant les constructions au plus près du bâti et à limiter le mitage de l'espace ;
- Pour l'évolution de l'OAP (dont le périmètre est inchangé) : Il s'agit de réaliser une modification pour compléter l'OAP et permettre la création de logements indépendants pour personnes âgées, qui contribue au développement de la population dans le centre-bourg et à offrir des logements adaptés dans un secteur optimal. La correction de l'erreur matérielle sur la hauteur permet notamment de renforcer l'objectif de densification du bourg ;
- Pour l'évolution du zonage de UCi1 en UCi : Il s'agit de réaliser une modification du zonage, que le PPRi autorise, et qui permettra d'accueillir de la restauration et de sauvegarder l'entrée de ville de futures friches commerciales (tout en étant compatible avec le PPRi).

### 6.2. IMPACTS SUR LE PAYSAGE ET L'URBANISATION

Les évolutions ne portent pas atteinte aux paysages et à l'urbanisation de la commune pour les raisons suivantes :

- Pour l'amendement du règlement écrit en zone A et N : Il s'agit de réaliser une modification issue d'une erreur matérielle (complément sur le volet de l'implantation des constructions à usage d'habitation par rapport aux voies et emprises publiques), qui contribue à la préservation de ces espaces en resserrant les constructions au plus près du bâti et à limiter le mitage de l'espace. Cette évolution aura donc un impact positif sur la préservation du paysage ;
- Pour l'évolution de l'OAP (dont le périmètre est inchangé) : les modifications pour l'OAP « C » ne modifient pas les règles établies par le PLU dans la zone 1AUc. En outre, l'Architecte des Bâtiments (ABF) avait participé activement à l'élaboration du PLU et de son règlement. Un ensemble de recommandations avait ainsi été inclus dans l'OAP et le règlement de la zone permettant au projet d'implantation de prendre en compte son intégration paysagère vers la vallée à l'Ouest, mais aussi à proximité d'un tissu ancien ;
- Pour l'évolution du zonage de UCi1 en UCi : la modification ne modifie pas les règles établies par le PLU pour la zone UCi.

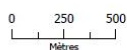
Enfin, à noter que l'ensemble des évolutions se situent pour la plupart (hors zones A et N, où certains projets peuvent y être soumis) dans le périmètre des 500 mètres d'un des 3 monuments historiques impactant la commune (cf. carte ci-après). Ainsi, les futures demandes d'autorisation d'urbanisme seront soumises à l'ABF.

Commune de Perrusson (37)

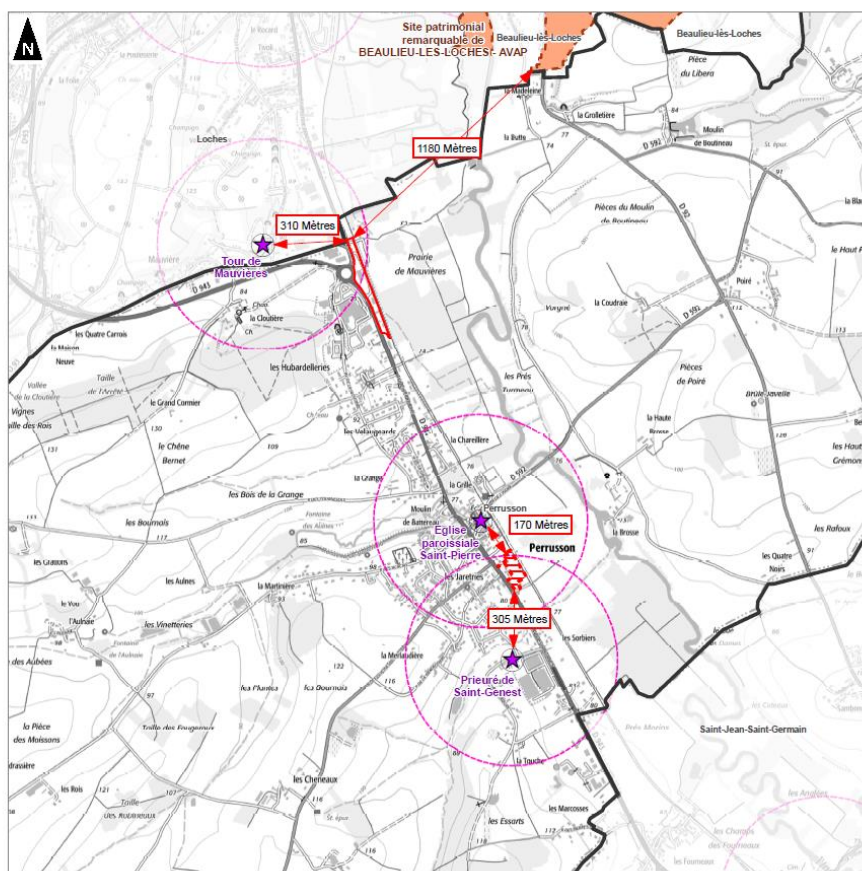
Modification n°1 du PLU

Localisation des projets par rapport au volet patrimonial

- Commune de Perrusson
- Limite communale
- Immeubles protégés au titre des Monuments Historiques
- Protection au titre des abords de monuments historiques
- Site patrimonial remarquable
- Zones de projet :
- Périmètre de l'OAP "C"
- Projet de modification du zonage



1:15 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2020  
Source de fond de carte : IGN - SCAN 25  
Sources de données : Atlas des Patrimoines - auddicé urbanisme, 2020



### 6.3. INCIDENCES EN MATIERE DE RISQUES, DE POLLUTIONS ET DE NUISANCES

Les évolutions ne sont pas de nature à accroître ou modifier les risques, les pollutions et les nuisances s'exerçant sur le territoire pour les raisons suivantes :

- Les objets de la modification ne remettent pas en cause les dispositions du règlement portant sur la limitation des risques, des pollutions et des nuisances (assainissement, desserte des terrains...) ;
- Elles n'auront pas d'impact sur la circulation sur la RD943 (aucune évolution de la population). Pour la zone au nord du territoire, la circulation prévisible engendrée par l'autorisation d'une activité économique dans la zone (desserte poids-lourds ponctuelle, présence de clients, ...) reste négligeable au regard du trafic quotidien déjà observé dans ce secteur en raison des entreprises déjà existantes en entrée de ville nord de la commune de Perrusson, et notamment dans le cas du projet particulier de reprise du LIDL.

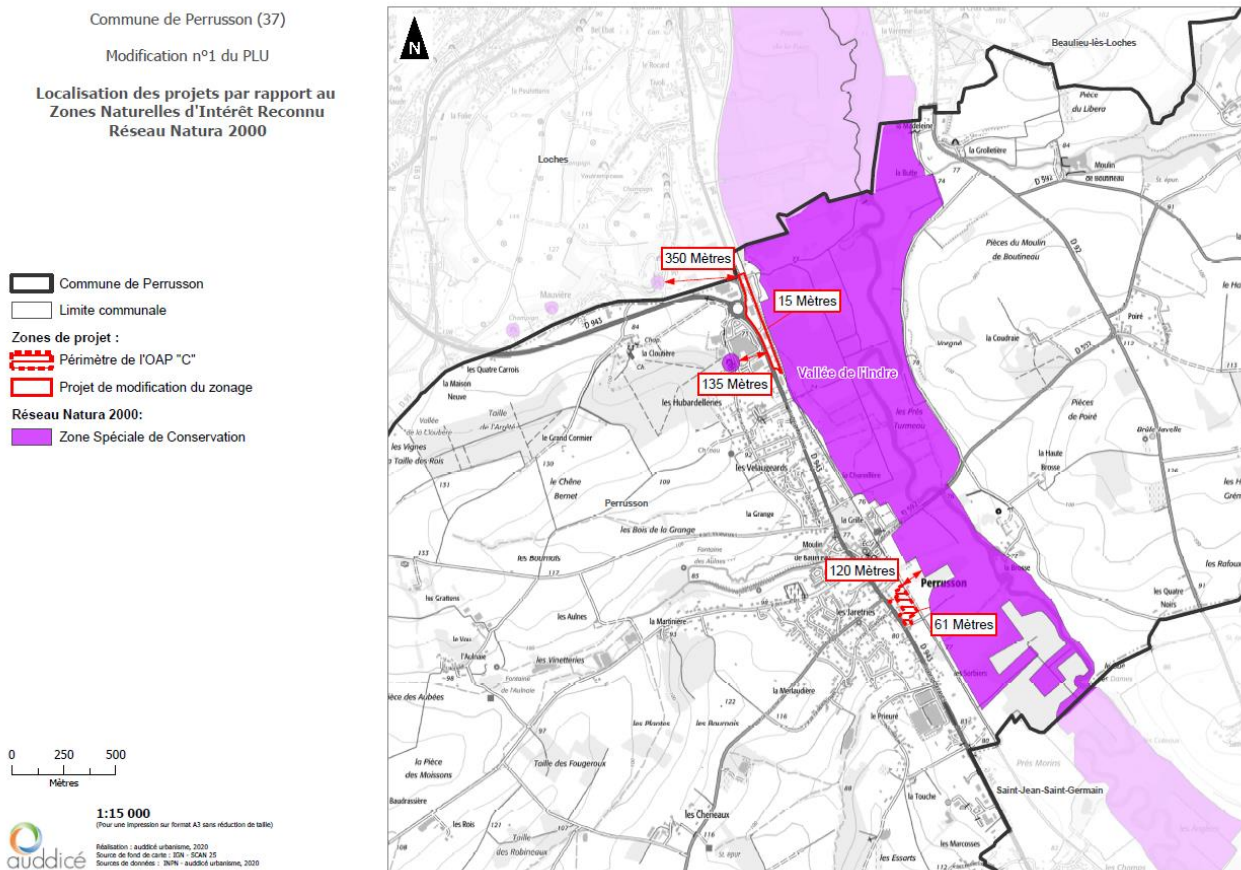
### 6.4. IMPACTS SUR LES MILIEUX NATURELS

Comme démontré dans la partie 7 du présent dossier (ci-après), la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur la qualité des eaux et des milieux naturels.

**La présente modification de droit commun n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur l'environnement. Il n'est donc pas nécessaire de réaliser une Evaluation Environnementale complémentaire à celle du PLU (approuvé en 2019 – procédure portant sur une évolution minime).**

## 7. INCIDENCES DES EVOLUTIONS DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000

Cette partie est rédigée de façon à présenter les incidences des trois objets de la modification de droit commun du PLU communal. L'objectif est de démontrer que malgré la présence d'une NATURA 2000 (Zone Spéciale de Conservation « Vallée de l'Indre » - cf. carte ci-après) sur le territoire, l'évaluation environnementale de la modification de droit commun du PLU n'est pas rendue nécessaire.



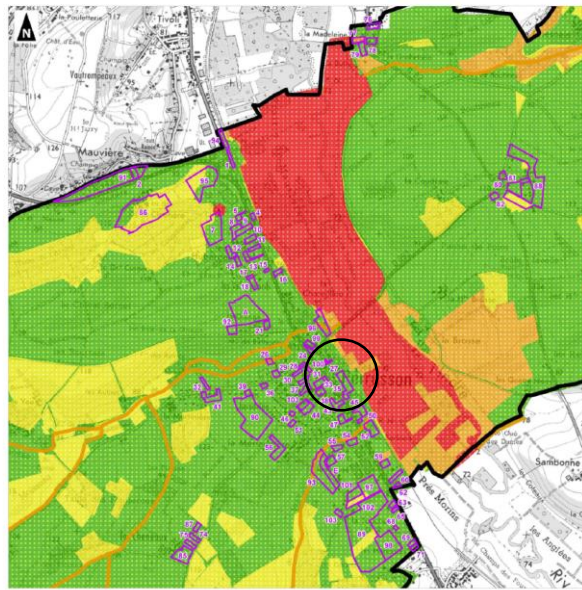
### 7.1.1. Amendement du règlement écrit des zones agricoles et naturelles pour l'article sur l'implantation des constructions à usage d'habitation par rapport aux voies et emprises publiques

L'évolution du PLU concerne le règlement écrit des zones A et N. Aussi, cette évolution aurait hypothétiquement un impact sur le site NATURA 2000. Or, l'évolution qui vise à préciser une règle d'implantation pour les constructions à usage d'habitation, a l'objectif de resserrer ces constructions autour de la construction principale afin de stopper le mitage de l'espace et préserver le paysage et l'environnement en resserrant les constructions nouvelles. Cette évolution n'aura donc pas d'impact négatif sur le site NATURA 2000, mais pourrait avoir à contrario un impact positif pour la préservation de la NATURA 2000.

### 7.1.2. Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « C »

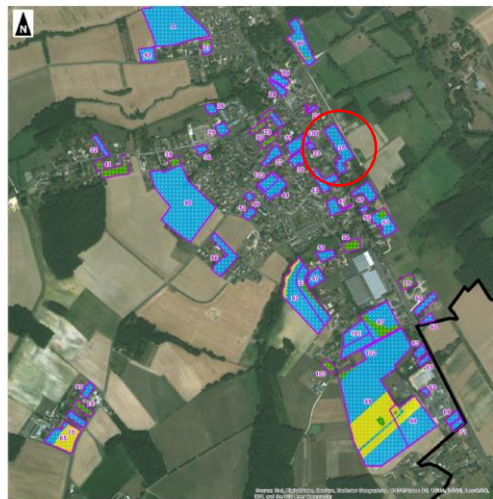
Le site concerné par l'évolution de l'OAP n'est pas couvert par un périmètre NATURA 2000. Toutefois, la commune se caractérise par la zone spéciale de conservation « Vallée de l'Indre ». Ainsi, le PLU approuvé en 2019 a fait l'objet d'une Evaluation Environnementale. Lors de cette dernière, l'étude des sensibilités potentielles avait classé ce secteur à enjeu faible, comme le montre la carte suivante :





*Extrait du rapport de présentation  
(tome 2) du PLU approuvé –  
Localisation de la zone (en rond  
noir).*

Les études de terrain (faune, flore et de sol) réalisées en 2017 avaient permis de statuer sur une absence d'enjeu sur le secteur, comme le montre la carte suivante :



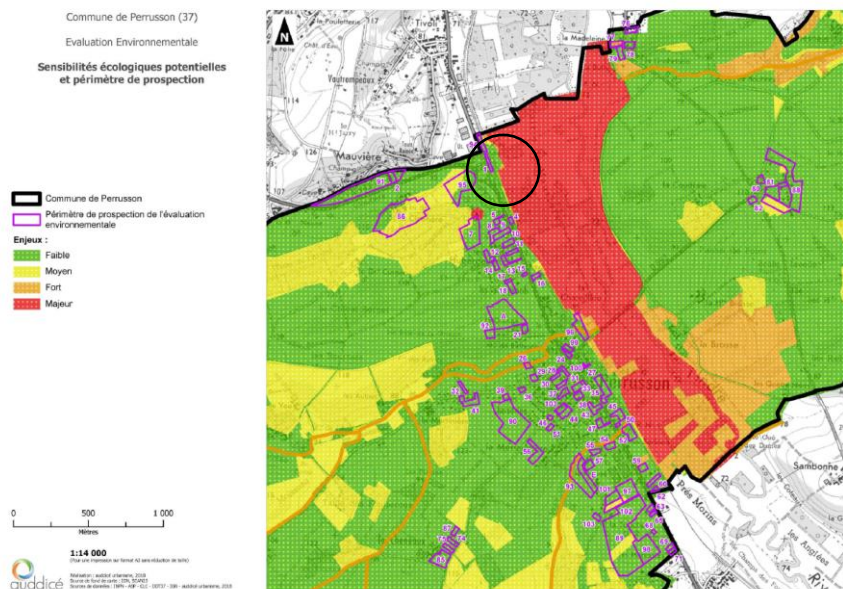
*Extrait du rapport de présentation (tome 2)  
du PLU approuvé – Localisation de la zone  
(en rond rouge).*

La législation impose d'évaluer si la modification a un impact significatif sur un site NATURA 2000 à proximité, ce qui imposerait alors la réalisation d'une Evaluation Environnementale. Or, les dispositions du PLU qui évoluent, visent à permettre l'installation du projet de logements indépendants pour les personnes âgées dans une OAP existante, dont le périmètre et les objectifs de prise en compte de l'environnement n'évoluent pas.

**Compte tenu de la taille limitée du secteur, de l'objet de l'évolution et des études récentes (2017) pour l'Evaluation Environnementale du PLU démontrant l'absence d'enjeux dans la zone** (dont le périmètre constructible n'est pas modifié), **cette évolution n'est pas de nature à accentuer la pression urbaine sur le site NATURA 2000**. En outre, l'évolution du PLU ne remet pas en cause les dispositions du règlement portant sur les réseaux (assainissement, eau potable...), qui s'imposent à toute nouvelle construction et qui contribuent à la préservation des milieux naturels (lutte contre les pollutions) et la préservation de la ressource en eau.

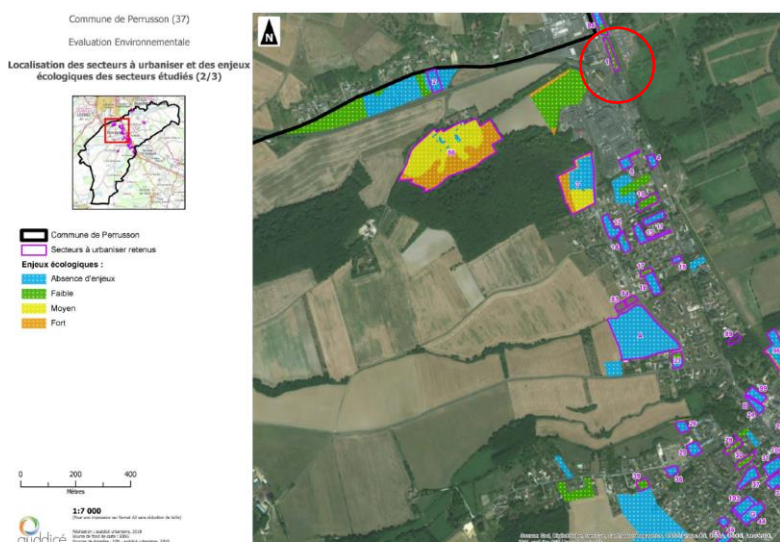
### 7.1.3. Evolution du zonage du secteur UCi1 en zone UCI

Le site concerné par l'évolution du zonage n'est pas couvert par un périmètre NATURA 2000. Elle se situe toutefois en limite. Lors de l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2019, l'étude des sensibilités potentielles avait classé ce secteur à enjeu faible, comme le montre la carte suivante :



*Extrait du rapport de présentation (tome 2) du PLU approuvé – Localisation de la zone (en rond noir).*

Les études de terrain (faune, flore et de sol) réalisées en 2017 avaient permis de statuer sur un niveau d'enjeu faible sur une partie du secteur, comme le montre la carte suivante. Ce classement renvoie à la présence d'un cortège d'espèces communes sur le secteur. Toutefois, ce dernier est déjà urbanisé et encadré par le règlement du PPRi du Val de l'Indre (ce qui en limite la construction).



*Extrait du rapport de présentation (tome 2) du PLU approuvé – Localisation de la zone (en rond rouge).*

La législation impose d'évaluer si l'évolution du PLU a un impact significatif sur un site NATURA 2000 à proximité, ce qui imposerait alors la réalisation d'une Evaluation Environnementale. Or, les dispositions du PLU qui évoluent, visent à permettre l'installation d'autres activités économiques, comme la restauration dans le secteur UCi1 (ce qui est permis par le PPRi – mais aussi un règlement de la zone UCI identique).



**Compte tenu de la taille limitée du secteur** (moins de 1,8 ha), **de l'objet de la modification** (modification du zonage en accord avec le règlement du PPRi) **et des études récentes** (2017) **pour l'Evaluation Environnementale du PLU démontrant un enjeu faible dans une partie de la zone** (dont le périmètre constructible n'est pas modifié), **cette évolution n'est pas de nature à accentuer la pression urbaine sur le site NATURA 2000**. En outre, l'évolution du PLU sur cet objet ne remet pas en cause les dispositions du règlement portant sur les réseaux (assainissement, eau potable...), qui s'imposent à toute nouvelle construction et qui contribuent à la préservation des milieux naturels (lutte contre les pollutions) et la préservation de la ressource en eau.

**La présente modification de droit commun n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur la qualité des eaux et des milieux naturels, et donc d'affecter le site NATURA 2000 proche. Il n'est donc pas nécessaire de réaliser une Evaluation Environnementale complémentaire à celle du PLU (approuvé en 2019).**