

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BUZANCAIS

LES PIÈCES ADMINISTRATIVES

ARRETE LE :

28 juin 2017

APPROUVÉ LE :

15 mars 2018

REVISE LE :

13 novembre 2025

PIÈCE DU PLU

6

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BUZANCAIS

LES DELIBERATIONS

ARRETE LE :

28 juin 2017

APPROUVÉ LE :

15 mars 2018

REVISE LE :

13 novembre 2025

PIÈCE DU PLU

6.2

O B J E T
Révision du plan d'occupation des
sols en plan local d'urbanisme

Commune de Buzançais
Conseil Municipal du 8/12/2011
n°2011/103

Le Conseil,

VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L123-6 et suivants, relatifs à la révision globale du plan d'occupation des sols et l'élaboration d'un plan local d'urbanisme,

Considérant que le plan d'occupation des sols actuellement opposable a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 octobre 2001, puis a bénéficié de modifications et révisions simplifiées,

Qu'il y a lieu de réviser ce document d'urbanisme dans sa globalité afin de permettre l'aménagement du territoire communal conformément aux objectifs de développement durable que poursuit la commune, en prenant en compte notamment :

- La préservation de l'environnement, les économies d'énergie,
- La problématique de l'habitat vacant et la nécessité d'offrir des logements aux normes environnementales aux habitants,
- La demande d'urbanisation dans les hameaux et les zones périphériques face aux obligations de gérer l'utilisation de l'espace de façon raisonnée conformément aux lois Grenelle
- Les orientations d'aménagement de ville
- La prise en compte des résultats de l'étude de conformité des assainissements non collectifs
- l'examen des espaces d'activités disponibles et les hypothèses de développement

La commission urbanisme ayant examiné le dossier,

DELIBERE
A l'unanimité

ARTICLE PREMIER – PRESCRIT la révision du plan d'occupation des sols et l'élaboration d'un plan local d'urbanisme.

ARTICLE 2 - PRECISE que les services de l'État sont associés à l'élaboration.

ARTICLE 3 – INDIQUE que seront consultés à leur demande au cours de l'élaboration, les présidents du Conseil Régional, du Conseil Général, des Chambres consulaires, des Établissements Publics de Coopération Intercommunale voisins, les Maires des communes voisines et les associations locales d'usagers agréées s'il en existe.

ARTICLE 4 - FIXE les modalités de la concertation publique suivant la forme suivante :

- Organisation de 2 réunions publiques
- Publication d'articles sur les supports d'information municipaux (Bulletins)
- Création d'une page sur le site internet
- Mise à disposition d'un registre pour le public

ARTICLE 5 - DEMANDE à Monsieur le Préfet de mettre à la disposition du maire les services de la direction départementale des territoires en ce qui concerne l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de la révision globale du document d'urbanisme.

ARTICLE 6 – DONNE POUVOIR au maire pour choisir le(s) prestataire(s) chargé(s) des études nécessaires à la révision du plan d'occupation des sols et l'élaboration d'un plan local d'urbanisme afin de lancer toutes les études complémentaires utiles.

ARTICLE 7 – AUTORISE le maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation de service nécessaire à la révision du plan d'occupation des sols et l'élaboration d'un plan local d'urbanisme.

ARTICLE 8 - INSCRIT au budget communal les sommes nécessaires à la révision du plan d'occupation des sols et l'élaboration d'un plan local d'urbanisme et AUTORISE le maire à engager les dépenses afférentes aux études et à la procédure réglementaire.

ARTICLE 9 - DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet et sera affichée en mairie pendant une durée d'un mois. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département, conformément à l'article R.123-25 du code de l'urbanisme.

Elle sera notifiée aux personnes publiques suivantes (article L 123-6 du code de l'urbanisme) :

- à Monsieur la Préfet
- au Président du Conseil Régional
- au Président du Conseil Général
- au Président de l'EPCI chargé du SCOT,
- au Président de la Communauté de Communes.
- aux Chambres Consulaires (de Commerce, des Métiers, d'Agriculture).

Elle sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et l'accomplissement de l'ensemble des formalités prévues au dernier alinéa de l'article R.123-25 du code de l'urbanisme.

FAIT & DELIBERE, les jour, mois et an que dessus
Au Registre sont les signatures

LE MAIRE,
TRANSMIS EN PREFECTURE LE 26 DECEMBRE 2011

PUBLIE PAR VOIE D’AFFICHAGE 27 DECEMBRE 2011

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BUZANCAIS



DEBAT DU PADD

ARRETE LE

APPROUVE LE

28 juin 2017

PIECE DU PLU

6.3



OBJET
Débat relatif au projet
d'aménagement et de développement
durable du plan local d'urbanisme

Commune de Buzançais
Conseil Municipal du 30 juin 2015
Délibération n°2015/56

Le Conseil,

Vu la délibération 2011/103 du 8 décembre 2011 prescrivant la révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme,

Vu les articles L123-1-3 et R123-1 du code de l'urbanisme relatifs au projet d'aménagement et de développement durables,

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,

Vu l'article L123-9 du code de l'urbanisme qui précise que les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme,

DEBAT

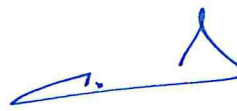
Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables sont les suivantes :

- Axe 1 : organiser le territoire en valorisant l'identité de la vallée de l'Indre,
- Axe 2 : organiser le développement du territoire en veillant à développer une offre diversifiée en logements et empreinte de la structure urbaine originelle,
- Axe 3 : conforter et développer l'économie du territoire en veillant au maintien des qualités environnementales et paysagères,
- Axe 4 : faire connaître et préserver les atouts paysagers, bâtis et environnementaux de BUZANCAIS tout en assurant leur pérennité,
- Axe 5 : assurer une desserte et une gestion durable du territoire.

Le conseil municipal approuve les orientations du projet d'aménagement et de développement durables détaillées dans le dossier ci-annexé, tout en estimant que les contraintes d'aménagement et de consommation de l'espace imposées aux collectivités par la législation en vigueur relèvent le plus souvent de problématiques urbaines et ne sont pas adaptées à la réalité rurale.

FAIT & DELIBERE, les jour, mois et an que dessus
Au Registre sont les signatures
Certifié exécutoire

LE MAIRE,



TRANSMIS EN PREFECTURE LE 6 JUILLET 2015

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE LE 7 JUILLET 2015

OBJET

Lancement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour renouvellement et extension d'exploitation de carrière.

*Commune de Buzançais
Conseil Municipal du 17 juin 2021
Délibération n°2021/76*

POINT N° 12 - LANCEMENT D'UNE PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU POUR RENOUVELLEMENT ET EXTENSION D'EXPLOITATION D'UNE CARRIERE DE CALCAIRE

Le Conseil,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-54 et suivants ainsi que les articles R. 153-13 et suivants ;

Vu la délibération 15 mars 2018 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le schéma régional des carrières,

Considérant que le gisement de calcaire de la carrière sise Chaventon – Les Gâtines sur le territoire de la commune de Buzançais est actuellement quasiment épuisé,

Considérant l'intérêt de permettre l'extension de cette carrière sur les parcelles cadastrées YO 35, 36, 37, 38 et cadastrées YO 33, 84 et 85 pour son renouvellement,

Considérant qu'il convient d'annuler et remplacer le paragraphe suivant « Considérant qu'il convient d'adapter le PLU en conséquence (voir plan joint), car celui-ci n'autorise pas en l'état la réalisation du projet, notamment du fait que le site concerné, d'une superficie de 126 046m² pour le renouvellement et 53094 m² pour l'extension à modifier est classé en zone A (agricole) »,

Par « Considérant qu'il convient d'adapter le PLU en conséquence (voir plan joint), car celui-ci n'autorise pas en l'état la réalisation du projet, notamment du fait que le site concerné, d'une superficie totale de 12,7 ha, dont 6,6 ha pour le renouvellement d'autorisation et 6,1 pour l'extension, est classé en zone A (agricole), »

Considérant l'opportunité d'utiliser la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU, conformément à l'ordonnance n° 2012-11 du 05 janvier 2012 ayant clarifié les procédures d'évolution des PLU. En effet, cette procédure peut être utilisée si le projet, qui permettra la production de calcaire, représente un intérêt général, et même s'il est porté, comme dans le cas présent, par une personne privée,

Considérant que l'exploitation d'une carrière de calcaire par le groupe Vernat TP, comprenant l'entreprise JOURDAIN dont le siège est à Buzançais, 5

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20210930-DELIB202176-DE
de calcaire par le groupe
Date de réception préfecture : 05/10/2021

rue du ruisseau Clopé représente bien un intérêt général puisqu'il participe à la production de matières premières utiles pour les chantiers de voiries et constructions,

Vu l'arrêté préfectoral portant décision après examen au cas par cas de la demande enregistrée sous le numéro F02418PO137 en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement stipulant que « le projet d'extension de carrière de la société JOURDAIN situé au lieu-dit Les Gâtines sur la commune de Buzançais n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement ». Néanmoins, dans le respect de la procédure, l'autorité environnementale sera saisie pour savoir si la procédure de déclaration de projet est soumise ou non à évaluation environnementale.

Dès l'engagement de la procédure et jusqu'à l'enquête publique, une concertation avec le public sera mise en place, à travers la mise à disposition en mairie d'un registre d'observations ainsi que l'organisation d'une réunion publique.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU sera principalement composée des étapes suivantes :

- Affichage et publication de la présente délibération en mairie de Buzançais, sur le site internet de la commune et dans la Nouvelle République du Centre-Ouest.
- Mise en place d'un registre d'observations disponible en mairie jusqu'à l'enquête publique
- Élaboration du dossier de déclaration de projet emportant mise en comptabilité
- Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA)
- Réunion publique d'information
- Enquête publique
- Délibération du Conseil municipal approuvant la déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU

Considérant que le projet de l'exploitation et d'extension d'une carrière sur le site de Chaventon - Les Gâtines n'est pas autorisé par le règlement du PLU en zone agricole ;

Considérant qu'il convient de compléter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) afin que ce dernier intègre l'objectif de renouvellement de production de matière première calcaire sur la commune ;

Considérant qu'il convient :

- D'engager la procédure de déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU
- D'approuver les modalités de concertation avec le public suivantes :

- Affichage et publication de la présente délibération en mairie de Buzançais, sur le site de la commune et dans la Nouvelle République Centre-Ouest
- Mise en place d'un registre d'observations disponible en mairie jusqu'à l'enquête publique
- Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA)
- Réunion publique d'information
- Enquête publique

DELIBERE

A l'unanimité des votants

ARTICLE PREMIER : DECIDE D'ANNULER ET REMPLACER la délibération en date du 17 juin 2021 par la présente.

ARTICLE 2 : DECIDE :

- D'engager la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.
- D'approuver les modalités de concertation avec le public suivantes :
 - Affichage et publication de la présente délibération en mairie de Buzançais, sur le site de la commune et dans la Nouvelle République Centre-Ouest
 - Mise en place d'un registre d'observations disponible en mairie jusqu'à l'enquête publique
 - Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA)
 - Réunion publique d'information
 - Enquête publique

ARTICLE 3 : Le Tribunal administratif compétent peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois, commençant à courir à compter de la date la plus tardive des dates suivantes : date de réception en Préfecture de l'Indre ou de sa publication/notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette demande suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Limoges dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr

ARTICLE 3 – la présente délibération sera transmise à :

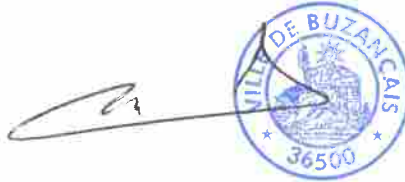
- Monsieur le Préfet de l'Indre
- Madame la Trésorière

Ampliation sera :

- insérée au registre des délibérations
- publiée selon la réglementation en vigueur

FAIT & DELIBERE, les jour, mois et an que dessus
Au Registre sont les signatures
Certifié exécutoire

LE MAIRE,

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'A. B.', written over a circular official stamp. The stamp is blue and contains the text 'VILLE DE BUZANCAIS' around the top edge and '36500' at the bottom. In the center of the stamp is a coat of arms featuring a castle tower and a lion.

TRANSMIS EN PREFECTURE LE 5 OCTOBRE 2021

PUBLIE PAR VOIE D’AFFICHAGE LE 5 OCTOBRE 2021



E X T R A I T
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 30 SEPTEMBRE 2021

L'an deux mille vingt et un, le trente septembre à dix neuf heures, le Conseil Municipal de la Ville de Buzançais, convoqué en date du vingt trois septembre deux mille vingt et un, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Régis BLANCHET, Maire de Buzançais.

Etaient présents : M. THOMAS - Mme YVERNAULT-TROTIGNON – M. VILLIN - Mme VIOUX – M. PIVOT – Mmes ROULLEAUX - VERKEN - ORZAKIEWICZ – MM. POITEVIN Alain - JACQUET - Mme BIGOT - MM. DUPONCHEL - AUSSOURD - MABILLE – Mme LALANGE M. BEAUSSIER – Mme COLLIN - M. BOUCHER - Mme BARRAULT - M. TIXIER – Mme GILLES – M. POITEVIN Gotlib – Mme LAVAUD.

Etaient excusés : Mme AYALA (procuration à Mme BIGOT) – M. GRIMAULT (procuration à Mme VIOUX) - Mme POULAIN.

Madame ORZAKIEWICZ est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance qu'elle accepte.

OBJET

Arrêté du maire prescrivant la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Buzançais

Le Maire de la commune de Buzançais,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et suivants ;

Vu la délibération en date du 15 mars 2018 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Castelroussin approuvé le 13 mars 2018,

Vu le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Centre Val de Loire approuvé le 4 février 2020,

Considérant l'opportunité de participer à la lutte contre le changement climatique par la production d'énergie à partir de sources renouvelables,

Considérant l'intérêt de permettre la création d'une centrale photovoltaïque au sol sur le territoire de la commune de Buzançais sur la parcelle cadastrée BW 315, d'une quinzaine d'hectares, au lieu-dit « Les Sables de la Perrière » localisé au sud-ouest du bourg de Buzançais (36) le long de la départementale D926,

Considérant que l'évolution envisagée du plan local d'urbanisme porte sur la délimitation d'un secteur d'accueil spécifique Npv, dédié aux constructions et installations de parcs photovoltaïques au sol, répondant aux orientations du SCoT du Pays Castelroussin,

Considérant que cette évolution n'a pas pour conséquence de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de réduire 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,

Article 3 : Une évaluation environnementale sera réalisée dans le cadre de la procédure de modification simplifiée

Article 4 : Le dossier de modification simplifiée fera l'objet d'une concertation préalable avec la population, selon des modalités qui seront arrêtées par délibération du Conseil Municipal.

Article 5 : A l'issue de la concertation préalable prévue à l'article 4 ci-dessus, Monsieur le Maire en présente le bilan au Conseil Municipal qui en délibère, avant la notification prévue à l'article 6 ci-dessous du dossier de modification simplifiée éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Article 6 : Le dossier de modification simplifiée sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et suivants du Code de l'Urbanisme et, le cas échéant, à l'Autorité Environnementale, avant la mise à disposition du public.

Article 7 : Le dossier de modification simplifiée fera l'objet d'une mise à disposition du public, selon des modalités qui seront arrêtées par délibération du Conseil Municipal.

Article 8 : A l'issue de la mise à disposition du public prévue à l'article 6 ci-dessus, Monsieur le Maire en présente le bilan au Conseil Municipal qui en délibère et adopte le projet éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Article 9 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22 du Code de l'Urbanisme. Il sera affiché en Mairie de Buzançais pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

FAIT à BUZANCAIS, le 03 Mars 2022



LE MAIRE DE BUZANCAIS
Régis BLANCHET,

TRANSMIS EN PREFECTURE LE 03 MARS 2022

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE LE 03 MARS 2022

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20220303-AFFGEN202202-AR
Date de télétransmission : 03/03/2022
Date de réception préfecture : 03/03/2022

Acte classé

AFFGEN202202

1	2	3	4
En préparation	En attente retour Préfecture	AR reçu	> Classé <

Identifiant FAST : ASCL_2_2022-03-03T09-58-28.00 (MI235949794)

Identifiant unique de l'acte : 036-213600315-20220303-AFFGEN202202-AR ([Voir l'accusé de réception associé](#))

Objet de l'acte : Prescription de la modification simplifiée N. 1 du
PLU de la commune de BUZANÇAIS
Date de décision : 03/03/2022



Nature de l'acte : Actes réglementaires

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.2. Actes relatifs au droit d occupation ou d utilisation des sols

Acte : [doc10533320220303095000.PDF](#)

Multicanal : Non

Annuler

Préparé

Transmis

Accusé de réception

Classé

Date 03/03/22 à 09:58

Date 03/03/22 à 09:58

Date 03/03/22 à 10:14

Date 03/03/22 à 10:55

Par [BLANCHET REGIS](#)

Par [BLANCHET REGIS](#)

Par [BLANCHET REGIS](#)

DEPARTEMENT DE L'INDRE
COMMUNE DE BUZANÇAIS

ARRETE N° 2022 - 23

Prescrivant l'ouverture d'enquête publique sur le projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en comptabilité du PLU relative au renouvellement et à l'extension d'exploitation de la carrière de « Chaventon - Gâtines »

Le Maire de la commune de Buzançais,

VU le code général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.300-6,

VU le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

Vu la Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratie des enquête publiques et la protection de l'environnement,

Vu la Loi n° 2017-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

Vu la Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),

VU le Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 15 mars 2018 approuvant le Plan local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2021 engageant la déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU pour le renouvellement et l'extension d'exploitation de la carrière « Chaventon - Gâtines » n° 1 du PLU,

VU les saisines des différentes personnes publiques associées (PPA) effectuées en date du 27 avril 2022 et du 10 mai 2022,

VU les différents avis recueillis sur le projet de modification et notamment le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint,

VU l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale MRAe 2022-3636,

VU la décision n° E22000062/87 DP 36 en date du 17 octobre 2022, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Limoges désignant Monsieur Benoit MICHEL en qualité de commissaire enquêteur,

VU la délibération du Conseil Municipal du 01 décembre 2022 autorisant le maire à signer tout acte concernant la procédure de déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU pour le renouvellement et l'extension d'exploitation de la carrière « Chaventon - Gâtines » n° 1 du PLU,

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20221213-202223-AI
Date de télétransmission : 14/12/2022
Date de réception préfecture : 14/12/2022

Article 1 – Il sera procédé, à la demande de l'Entreprise VERNAT, à une enquête publique portant sur la modification n° 1 du Plan Local d'urbanisme du mardi 03 janvier au samedi 04 février 2023 inclus. Cette modification n°1 porte sur le renouvellement et l'extension de la carrière située aux lieux-dits « Chaventon » et « Les Gâtines »

Article 2 – Monsieur Benoit MICHEL a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Limoges.

Article 3 – Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre papier d'enquête, à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la Mairie de BUZANÇAIS, 10 avenue de la République, et mis à la disposition du public pendant toute cette période, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, jours fériés exclus, soit :

- Le lundi : de 14h30 à 17h30
 - Du mardi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h40,
- Le samedi : de 9h00 à 12h00.

Un accès gratuit au dossier est également garanti par un poste informatique en mairie de BUZANÇAIS.

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Le dossier dématérialisé de l'enquête publique sera aussi disponible sur le site internet de la ville www.buzancais.fr, rubrique « Démarches - Urbanisme ».

Le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations soit sur le registre papier ouvert à cet effet, soit à l'adresse mail : urbanisme-election@buzancais.fr, ou bien les adresser au Commissaire Enquêteur par écrit à la Mairie de BUZANÇAIS.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables dans les meilleurs délais sur le registre papier.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 4 – Ce dossier d'enquête publique comprend les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête ainsi que l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale MRAe 2022-3636 en date du 29 juillet 2022,

Article 5 – Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites ou orales à la Mairie de BUZANÇAIS, les jours suivants :

- Le mardi 03 janvier 2023 de 10h00 à 12h00,
- Le mercredi 11 janvier 2023 de 15h30 à 17h30,
- Le vendredi 20 janvier 2023 de 10h00 à 12h00,
- Le jeudi 26 janvier 2023 de 15h30 à 17h30,
- Le samedi 04 février 2023 de 10h00 à 12h00.

Il pourra également recevoir sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

Reçu de la demande d'information
036-213600315-20221213-202223-AI
Date de télétransmission : 14/12/2022
Date de réception préfecture : 14/12/2022

Article 6 – Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département.

Cet avis sera publié par voie d'affichage en format A3 sur fond jaune et par tous autres procédés en usage dans la commune de BUZANÇAIS.

Cet avis et le présent arrêté seront également publiés sur le site internet de la commune www.buzancais.fr, rubrique « Démarches - Urbanisme ».

Ces mesures publicitaires seront justifiées par un certificat du Maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête :

- 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion,
- Dans les 8 premiers jours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Article 7 – A l'expiration du délai prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dans un délai de huit jours après clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontrera le responsable du projet et lui communiquera ses observations écrites ou orales consignées dans le procès-verbal des observations. Un délai de quinze jours pour produire des observations éventuelles est laissé à l'autorité compétente.

Article 8 – Dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur devra transmettre, à l'autorité compétente, le registre d'enquête ainsi qu'un exemplaire du dossier d'enquête comportant le rapport d'enquête du commissaire enquêteur et ses conclusions motivées.

Article 9 – Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet du département de l'Indre et au Président du Tribunal Administratif de Limoges. Le public pourra consulter ce rapport à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 10 – Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus, sans délai, à la disposition du public à la Mairie de BUZANÇAIS aux jours et heures habituels d'ouverture et publiés sur le site de la Commune, pendant un délai d'un an.

Article 11 – Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le commissaire enquêteur.

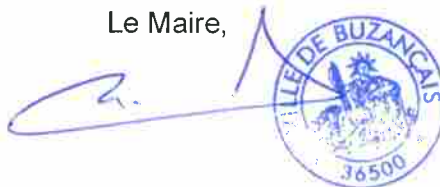
Article 12 – Ainsi qu'il résulte du code de l'urbanisme et du droit commun des enquêtes publiques, au terme de l'enquête réalisée conformément aux dispositions du code de l'environnement, et éventuellement après mise en œuvre des nouvelles procédures de suspension d'enquête ou d'enquête complémentaire, le Conseil Municipal délibérera, au vu du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, pour approuver la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations et avis émis au cours de l'enquête. Les changements opérés au dossier mis à l'enquête publique devront donner lieu à motivation dans la délibération d'approbation du conseil municipal.

Accusé de réception en préfecture
63021300015120221213-14
Date de télétransmission : 14/12/2022
Date de réception préfecture : 14/12/2022

Article 13 – Monsieur le Maire de BUZANÇAIS et Monsieur le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté. Le présent arrêté sera affiché en mairie, publié au recueil des actes administratifs de la Commune.

Fait et publié à BUZANÇAIS, le 13/12/2022

Le Maire,

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'A. L.', written over a circular official seal. The seal is also in blue ink and contains the text 'VILLE DE BUZANÇAIS' around the top and '36500' at the bottom. In the center of the seal is a coat of arms featuring a castle tower and a star.

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20221213-202223-AI
Date de télétransmission : 14/12/2022
Date de réception préfecture : 14/12/2022

O B J E T

*Commune de Buzançais
Conseil Municipal du 24 mars 2022
Délibération n°2022/29*

**Modification simplifiée n°1
decidant qu'une évaluation
environnementale sera réalisée
et définissant les modalités de mise
à disposition du public**

POINT N° 9 – MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DECIDANT QU'UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE SERA REALISEE ET DEFINISSANT LES MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Le Conseil,

Vu la délibération en date du 15 mars 2018 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté du Maire n°2022/02 en date du 03 mars 2022 prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Buzançais,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Castelroussin approuvé le 13 mars 2018,

Vu le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Centre Val de Loire approuvé le 4 février 2020,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-26 et suivants ;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L. 121-16, L. 121-17, L. 121-18 et suivants ;

Considérant l'opportunité de participer à la lutte contre le changement climatique par la production d'énergie à partir de sources renouvelables,

Considérant l'intérêt de permettre la création d'une centrale photovoltaïque au sol sur le territoire de la commune de Buzançais sur la parcelle cadastrée BW 315, d'une quinzaine d'hectares, au lieu-dit « Les Sables de la Perrière » localisé au sud-ouest du bourg de Buzançais (36) le long de la départementale D926,

Considérant que l'évolution envisagée du plan local d'urbanisme porte sur la délimitation d'un secteur d'accueil spécifique Npv, dédié aux constructions et installations de parcs photovoltaïques au sol répondant aux orientations du SCoT du Pays Castelroussin,

Accusé de réception
036-213600315-20220324-DELIB202229-DE
Date de télétransmission : 28/03/2022
Date de réception préfecture : 28/03/2022

Considérant que cette évolution n'a pas pour conséquence de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de réduire 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,

Considérant en conséquence que cette évolution n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision et relève du champ d'application de la procédure de modification,

Considérant que cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Considérant en conséquence que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative de Monsieur le Maire,

Considérant qu'au regard de la nature du projet et des enjeux de sensibilité environnementale, agricole et paysagère, la collectivité souhaite mener une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, à l'appui des études déjà réalisées sur le site de projet et ayant permis d'identifier les enjeux et d'évaluer les impacts potentiels,

Considérant en conséquence qu'il convient de mener une concertation préalable avec la population prévue aux articles L. 121-15-1 et suivants du Code de l'Environnement, dont les modalités doivent être définies par délibération du Conseil Municipal,

Considérant qu'à l'issue de cette concertation préalable, une délibération sera prise en vue d'en dresser le bilan, avant notification du dossier de modification simplifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'auprès de l'Autorité Environnementale,

Considérant que le projet de modification simplifiée sera ensuite être mis à disposition du public au titre du code de l'urbanisme, pendant une durée d'un mois en Mairie, selon des modalités qui seront définies par délibération du Conseil Municipal,

DELIBERE
A l'unanimité des votants

ARTICLE PREMIER – APPROUVE la décision du Maire d'engager une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, en vue de la délimitation d'un secteur d'accueil spécifique Npv, dédié aux constructions et installations de parcs photovoltaïques au sol, répondant aux orientations du SCoT du Pays Castelroussin,

ARTICLE 2 : RÉALISE une évaluation environnementale pour cette modification simplifiée n°1 du PLU,

ARTICLE 3 : SOUMET à la concertation préalable de la population et des associations locales, les études ou réflexions engagées pendant toute la durée de l'élaboration du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L. 121-16 et suivants du Code de l'Environnement, selon les modalités suivantes :

- La durée de la concertation préalable sera d'un mois,
- Un dossier en version papier sera mis à disposition sur la durée de la concertation préalable pendant les jours et heures d'ouverture au public de la mairie, et sur le site de la commune www.buzançais.fr,
- Une réunion publique de présentation du projet sera organisée au cours de la concertation préalable,
- Pendant la durée de la concertation, les observations du public pourront être consignées sur un registre papier mis à disposition à la mairie,
- Afin d'informer le public des modalités et des dates de démarrage et de fin de la concertation, un avis sera publié au plus tard quinze jours avant le début de la concertation : sur le site de la commune, dans un journal diffusé dans le département, par voie d'affichage en mairie,
- Le bilan de cette concertation sera établi ainsi que les mesures jugées nécessaires de mettre en place pour répondre aux enseignements tirés de la concertation. Ce bilan sera diffusé sur le site internet de commune.

ARTICLE 4 : DONNE au maire autorisation pour signer tous les actes relatifs à la procédure de modification simplifiée ;

ARTICLE 5 : AUTORISE le Maire, ou son représentant, à prendre toutes les décisions nécessaires à la mise en place de la procédure et à solliciter l'examen conjoint avec l'Etat et les autres Personnes publiques Associées.

ARTICLE 6 : Le Tribunal administratif compétent peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois, commençant à courir à compter de la date la plus tardive des dates suivantes : date de réception en Préfecture de l'Indre ou de sa publication/notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette demande suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Limoges dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr

ARTICLE 7 – la présente délibération sera transmise à :
-Monsieur le Préfet de l'Indre

Ampliation sera :
-insérée au registre des délibérations
-publiée selon la réglementation en vigueur

FAIT & DELIBERE, les jour, mois et an que dessus
Au Registre sont les signatures
Certifié exécutoire

LE MAIRE



TRANSMIS EN PREFECTURE LE 28 MARS 2022

PUBLIE PAR VOIE D’AFFICHAGE LE 28 MARS 2022

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20220324-DELIB202229-DE
Date de télétransmission : 28/03/2022
Date de réception préfecture : 28/03/2022



E X T R A I T
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 24 MARS 2022

L'an deux mille vingt deux, le vingt quatre mars à dix neuf heures, le Conseil Municipal de la Ville de Buzançais, convoqué en date du dix sept mars deux mille vingt deux, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Régis BLANCHET, Maire de Buzançais.

Etaient présents : M. THOMAS - Mme YVERNAULT-TROTIGNON – M. VILLIN - Mme VIOUX – MM. PIVOT – DUPONCHEL – Mmes AYALA - ORZAKIEWICZ – MM. Alain POITEVIN - JACQUET – MABILLE – Mme LALANGE – M. BEAUSSIER - Mme COLLIN – M. BOUCHER - Mme BARRAULT - MM. TIXIER – GRIMAULT - Mmes POULAIN - LAVAUD.

Etaient excusés : Mmes ROULLEAUX (procuration à Mme VIOUX) - VERKEN (procuration à M. VILLIN) – BIGOT (procuration à M. DUPONCHEL) - MM. AUSSOURD -(procuration à Mme VIOUX) - Gotlib POITEVIN.

Etait absente : Mme GILLES

Monsieur Luc MABILLE est désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance qu'il accepte.

Bilan de concertation



*Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme
relative au projet de parc photovoltaïque au lieu-dit « Les Sables de
la Perrière »*

*Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan
Local d'Urbanisme pour le renouvellement et l'extension
d'exploitation de la carrière de « Chaventon – Gâtines »*

Sommaire

I.	La mise en œuvre de la concertation.....	3
A.	Les enjeux du projet et les objectifs de la concertation.....	3
1.	La modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme relative au projet de parc photovoltaïque au lieu-dit « Les Sables de la Perrière ».....	3
2.	La déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour le renouvellement et l'extension d'exploitation de la carrière au lieu-dit « Chaventon – Gâtines » ...	3
B.	La concertation	4
C.	Le contexte réglementaire.....	4
D.	Les modalités de la concertation préalable	4
II.	Le bilan de la concertation.....	8
A.	Synthèse des observations du public.....	8
B.	Bilan de la concertation au regard des avis et observations recueillis.....	8
C.	Approbation du bilan de concertation.....	8

I. La mise en œuvre de la concertation

A. Les enjeux du projet et les objectifs de la concertation

La concertation préalable porte sur deux procédures :

1. La modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme relative au projet de parc photovoltaïque au lieu-dit « Les Sables de la Perrière »

La présente modification simplifiée porte sur :

- La modification du règlement graphique au niveau de la parcelle n°315 Section BW actuellement classée en zone N (Naturelle) en secteur Npv où sont autorisées les constructions et installations nécessaires à cette activité. La surface de la parcelle concernée est d'une quinzaine d'hectares.
- La modification du règlement écrit. Un nouveau secteur Npv est ajouté au sein du règlement de la zone N (Naturelle). La présentation de la zone N « caractère du secteur », l'article 1 « Occupation du sol interdites » et l'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » sont modifiés.
- Le rapport de présentation du PLU sera complété par l'exposé des motifs de la présente modification simplifiée ainsi qu'au niveau du tableau des surfaces du PLU. Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

A été motivée pour les raisons suivantes :

La commune de Buzançais entend participer aux objectifs nationaux en matière de production d'énergie à partir de sources renouvelables, en autorisant ce projet de centrale photovoltaïque. Le choix du site d'implantation s'explique par la faible qualité de ces terres (sols hydromorphes à lessivage horizontal), le site étant une ancienne carrière de sable et que la commune en est propriétaire.

2. La déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour le renouvellement et l'extension d'exploitation de la carrière au lieu-dit « Chaventon – Gâtines »

La présente déclaration de projet porte sur :

- L'évolution du règlement graphique par le reclassement de la zone A, correspondant au site actuel de la carrière et celui visé par l'extension (soit une surface totale de 12,7 ha), en secteur Nc, où est autorisée l'exploitation de carrières et les constructions et installations nécessaires à cette activité.
- La modification du règlement écrit. Un nouveau secteur Nc est ajouté au sein du règlement de la zone N (naturelle). La présentation de la zone N « caractère du secteur », l'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites » et l'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières » sont modifiés.
- La modification du Projet D'aménagement et de Développement Durables (PADD) pour intégrer l'objectif de renouvellement de production de matière première calcaire.
- Le rapport de présentation du PLU sera complété par l'exposé des motifs de la présente déclaration de projet ainsi qu'au niveau du tableau des surfaces du PLU. Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

A été motivée pour les raisons suivantes :

La municipalité de Buzançais entend répondre favorablement à la demande sollicitée par le groupe Vernat TP, spécialisé dans les travaux publics, pour la poursuite de l'exploitation d'une carrière. La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet. Il s'agit de permettre la poursuite de la production de matières premières utiles pour les chantiers de voirie et de construction et par ailleurs de maintenir localement une activité économique et les emplois liés, puisque l'entreprise Jourdain, qui fait partie du groupe Vernat TP et exploite la carrière, a son siège situé sur la commune.

B. La concertation

Le conseil municipal de la commune de Buzançais a débattu de ces deux dossiers par délibération :

- N°2021/76 en date du 17 juin 2021 engageant la procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme relative au renouvellement et l'extension d'exploitation d'une carrière de calcaire,
- Vu l'arrêté du Maire n°2022/02 en date du 03 mars 2022 engageant la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme relative au projet de parc photovoltaïque au lieu-dit « Les Sables de la Perrière »,
- Vu la délibération n°2022/29 en date du 24 mars 2022 pour laquelle le Conseil municipal a défini les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable,

C. Le contexte réglementaire

Le Conseil Municipal du 24 mars 2022 a délibéré pour définir les modalités de concertation préalable.

Les modalités de concertation préalable retenues pendant toute la durée de la concertation :

- Mise à disposition du public des deux dossiers en mairie et sur le site internet : www.buzancais.fr.
- Un registre permettant au public de formuler ses observations en ou par voie électronique à l'adresse suivante : urbanisme-election@buzancais.fr
- Une réunion publique organisée le lundi 27 juin à 19h00 à la salle des fêtes de Buzançais.

Le présent bilan est donc proposé au Conseil Municipal pour arrêt.

D. Les modalités de la concertation préalable

Différents dispositifs d'information ont été utilisés au cours de cette concertation, de façon à informer le grand public et les partenaires (personnes publiques associées).

COURRIER AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (dossier de Déclaration de projet n°1 relative à l'extension de carrière), envoyé le 10 mai 2022 par LRAR ou par mail :

- Pays Castelroussin Val de l'Indre
- Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne
- Conseil Régional Centre Val de Loire
- Conseil Départemental de l'Indre
- Chambre des Métiers
- Chambre d'Agriculture
- Chambre du Commerce et de l'Industrie
- Préfecture de l'Indre
- Direction Départementale des Territoires de l'Indre
- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Mission Régionale Autorité Environnementale - Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
- Service instructeur du droit des sols

ARTICLES DE PRESSE :

- Parution le mercredi 1^{er} juin 2022 dans le journal La Nouvelle République et sur le site internet du journal

**Capture d'écran du site internet
de La Nouvelle République ➔**



UN CC
c'est gratuit
aucun en

CARNET - ANNONCES > Annonces légales > Consulter les annonces légales > Avis

« Retour à "Consulter les annonces légales" »

Avis

Indre (36)
01/06/2022

COMMUNE DE BUZANÇAIS

AVIS DE CONCERTATION PREALABLE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME RELATIVE
AU PROJET DE PARC PHOTOVOLTAÏQUE
DECLARATION DE PROJET N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME RELATIVE A
L'EXTENSION DE LA CARRIERE
En application de l'article R121-19 du code de l'environnement

1. Objets de la concertation préalable du public :
La concertation préalable porte à la fois sur la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Buzançais relative au projet de parc photovoltaïque au lieu-dit "Les Sables de la Perrière" et la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le renouvellement et l'extension d'exploitation de la carrière de Chaventon - Gâlines.

2. Durée de la concertation préalable du public :
Du mercredi 15 juin au mercredi 29 juin 2022 inclus.

3. Modalités de la concertation préalable du public :
Afin de prendre connaissance des enjeux des projets, et de participer à son élaboration :
- Pendant toute la durée de la concertation, les dossiers de concertation seront mis à disposition du public en mairie aux heures d'ouverture habituelles et sur le site internet : www.buzancais.fr.
- Des observations pourront être adressées par écrit à la mairie ou sur les registres disponibles en mairie ou par voie électronique à l'adresse suivante : urbanisme-election@buzancais.fr.
- Une réunion publique sera organisée le lundi 27 juin à 19h00 à la salle des fêtes de Buzançais (petite salle).
La synthèse des observations et propositions recueillies figureront dans un bilan de concertation.

« Retour à "Consulter les annonces légales" »

Parution le vendredi 03 juin 2022 dans le journal L'Echo du Berry et sur le site internet du journal



Seuls d'infos pour déposer
votre annonce légale ? ☎ 02 53 73 80 80

L'Echo du Berry

Publier une annonce légale Consulter les annonces légales Titres habituels

Annonce légale Indre

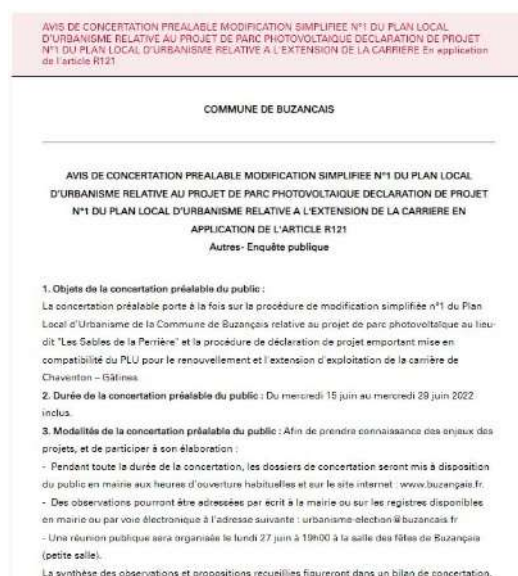
TYPE D'ANNONCE :
Autres - Enquête publique

NOM DU SUPPORT :
L'Echo du Berry

DATE DE PARUTION :
02 juin 2022

SOCIÉTÉ :

**Capture d'écran du site internet de L'Echo du
Berry ➔**



AVIS DE CONCERTATION PREALABLE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME RELATIVE AU PROJET DE PARC PHOTOVOLTAÏQUE DECLARATION DE PROJET
N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME RELATIVE A L'EXTENSION DE LA CARRIERE EN
APPLICATION DE L'ARTICLE R121

Autres - Enquête publique

1. Objets de la concertation préalable du public :
La concertation préalable porte à la fois sur la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Buzançais relative au projet de parc photovoltaïque au lieu-dit "Les Sables de la Perrière" et la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le renouvellement et l'extension d'exploitation de la carrière de Chaventon - Gâlines.

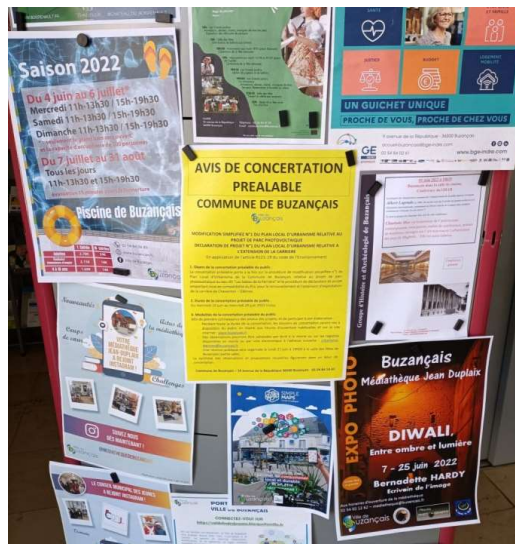
2. Durée de la concertation préalable du public : Du mercredi 15 juin au mercredi 29 juin 2022 inclus.

3. Modalités de la concertation préalable du public : Afin de prendre connaissance des enjeux des projets, et de participer à son élaboration :
- Pendant toute la durée de la concertation, les dossiers de concertation seront mis à disposition du public en mairie aux heures d'ouverture habituelles et sur le site internet : www.buzancais.fr.
- Des observations pourront être adressées par écrit à la mairie ou sur les registres disponibles en mairie ou par voie électronique à l'adresse suivante : urbanisme-election@buzancais.fr.
- Une réunion publique sera organisée le lundi 27 juin à 19h00 à la salle des fêtes de Buzançais (petite salle).
La synthèse des observations et propositions recueillies figureront dans un bilan de concertation.

AFFICHAGE EN MAIRIE :

L'avis a été affiché à la Mairie de Buzançais dans le hall d'accueil et au panneau d'affichage à l'extérieur

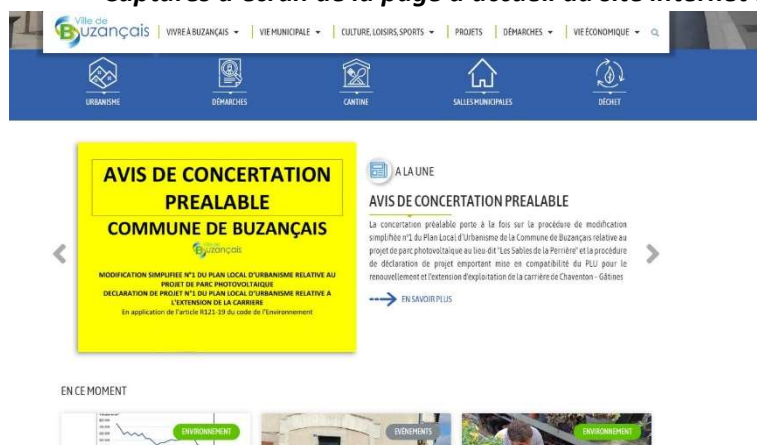
Photo du panneau d'affichage dans le hall d'accueil de la mairie ➔



SITE INTERNET DE LA VILLE DE BUZANCAIS :

L'annonce a également été publiée sur le site internet de la ville de Buzançais tout au long de la consultation : www.buzancais.fr

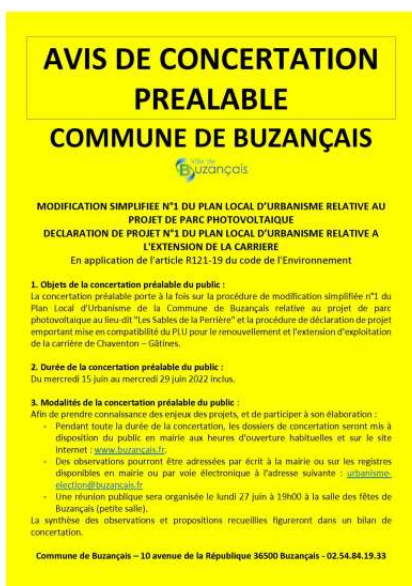
Captures d'écran de la page d'accueil du site internet de Buzançais ➔



MISE A DISPOSITION DU PUBLIC :

Le dossier comprenant le projet de modification simplifiée du PLU, les avis reçus des personnes publiques associées, a été mis à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune du mercredi 14 juin au mercredi 29 juin inclus. Deux registres d'observations étaient présents avec les dossiers.

PROCÉDURES EN COURS



Dossier de modification simplifiée n°1 relative au projet de parc photovoltaïque - Les Sables de la Perrière -

- 1/ Note de présentation
- 2/ Etude d'impact et RNT (évaluation environnementale)
- 3/ Règlement écrit
- 4/ Règlement graphique

Déclaration préalable n°1 relative à l'extension de la carrière - Chaventon - Gâtines -

- 1/ Note de présentation
- 2/ PADD
- 3/ Règlement écrit
- 4/ Règlement graphique
- 5/ Etude d'impact



Capture d'écran du site internet avec borne les dossiers en téléchargement

Registres et dossiers mis à disposition du public à la d'accueil de la mairie

REUNION PUBLIQUE

Une réunion publique a été organisée le lundi 27 juin 2022 à 19h00 à la salle des fêtes de Buzançais.

Un affichage spécifique a été réalisé.

17 personnes étaient présentes à la réunion publique.



Affiche de la réunion publique

Les échanges et questions ont été les suivants :

- Où est situé le lieu dit « les gâtines » ?
- Comment peut-on parler d'un caractère écologique de ce projet ?
 - o impact oiseaux, faune, etc, en raison du lieu clos notamment ?
 - o artificialisation du sol ?
 - o hauteur réelle de la haie entourant le site ? quel entretien est prévu ? par qui ? (le site de Levroux n'est pas convaincant en termes de haies), visibilité du site quand il sera en service ?
 - o quel impact pour l'activité de chasse ?
- est-ce la porte ouverte à d'autres projets ? (éoliens par exemple)
- des panneaux photovoltaïques sont-ils prévus sur les bâtiments publics ?
- quelles retombées économiques de ce site ?
- où sont fabriqués les panneaux ?
- nécessité de sortir des énergies fossiles, contribuer à l'effort de transition énergétique de la France
- l'importance de travailler d'abord sur la baisse de consommation d'énergie
- des emplois directs et/ou indirects seront-ils créés ?

II. Le bilan de la concertation

A. Synthèse des observations du public

Toutes les observations déposées et les remarques évoquées concernaient les deux procédures.

- Lors de la concertation préalable, seule une observation a été envoyée via l'adresse mail indiquée dans l'avis de concertation préalable. Elle concernait la procédure relative au projet de parc photovoltaïque. Une réponse lui sera envoyée.
- Aucune observation n'a été déposée au sein du registre papier en mairie.
- Un courrier papier a été reçu. Une réponse sera faite.
- De nombreuses questions sur les projets ont été posées lors de la réunion publique du 27 juin 2022.

B. Bilan de la concertation au regard des avis et observations recueillis

- Une observation par mail a été formulée concernant le parc photovoltaïque.
- Lors de la réunion publique, plusieurs remarques ont été formulées sur l'effet négatif du projet sur l'environnement de la zone : artificialisation des sols, visibilité des panneaux depuis la route, modification du passage des gibiers, durée du projet, puissance du projet, zone d'exclusion de chasse, implantation à prioriser sur les bâtiments industriels, pays de fabrication des panneaux, nombre d'emplois directs/indirects créés, choix des entreprises pour les travaux et l'entretien, ...
- Une concernait la gestion de l'urbanisation de la ville de Buzançais et surtout de la gestion autoritaire du projet.
- Une autre concernait la mise en enquête publique liée à la procédure de renouvellement et l'extension de la carrière.

C. Approbation du bilan de concertation

Cette concertation a porté en particulier sur les enjeux et objectifs des projets.

A l'issue du bilan et concernant les principales remarques, la commune souhaite confirmer les objectifs de l'opération tels que précisés dans la note de présentation du projet de modification simplifiée n°1 et la déclaration de projet n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Le Conseil Municipal est invité à arrêter le présent bilan de la concertation

O B J E T

**Arrêt du bilan de concertation préalable
Modification simplifiée n° 1 du Plan Local
d'Urbanisme relative au projet de parc
photovoltaïque au lieu-dit
« Les Sables de la Perrière »**

*Commune de Buzançais
Conseil Municipal du 29 juin 2022
Délibération n°2022/49*

**Déclaration de projet n°1
emportant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme
pour le renouvellement et l'extension
d'exploitation de la carrière
de « Chaventon – Gâtines »**

POINT N° 7 – BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC DANS LE CADRE DES PROCEDURES DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 103-2 ;

Vu le Code de l'Environnement, et notamment les articles L. 121-15-1 et suivant du Code de l'Environnement ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Castelroussin approuvé le 13 mars 2018,

Vu la délibération en date du 15 mars 2018 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)
Centre Val de Loire approuvé le 4 février 2020,

Vu la délibération n°2021/76 en date du 17 juin 2021 engageant la procédure de déclaration de projet n°1
emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme relative au renouvellement et l'extension
d'exploitation d'une carrière de calcaire,

Vu l'arrêté du Maire n°2022/02 en date du 03 mars 2022 engageant la procédure de modification simplifiée n°1
du Plan Local d'Urbanisme relative au projet de parc photovoltaïque au lieu-dit « Les Sables de la Perrière »,

Vu la délibération n°2022/29 en date du 24 mars 2022 pour laquelle le Conseil municipal a défini les modalités
de mise en œuvre de la concertation préalable,

Vu la synthèse des observations formulées sur le registre papier et dématérialisé inséré dans le bilan de
concertation,

Vu toutes les autres pièces du dossier,

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20220629-DELIB202249-DE
Date de télétransmission : 30/09/2022
Date de réception préfecture : 30/09/2022

Considérant que la concertation préalable s'est déroulée du 15 juin au 29 juin 2022 inclus,

Considérant qu'à l'issue de la concertation préalable, le bilan doit être arrêté,

Considérant que dans le cadre de la poursuite de la procédure de déclaration de projet relative à l'extension de la carrière, une enquête publique aura lieu présentant le dossier et ses annexes, comprenant le dossier de mise en compatibilité du PLU et le bilan de concertation préalable susmentionné,

Considérant que dans le cadre de la poursuite de la procédure de modification simplifiée relative au projet de parc photovoltaïque, une mise à disposition du public du dossier aura lieu, comprenant le dossier et le bilan de concertation préalable susmentionné,

DELIBERE

A l'unanimité des votants

ARTICLE PREMIER – ARRETE le bilan de la concertation préalable relative à la modification simplifiée n°1 du PLU et à la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU.

ARTICLE 2 : Le Tribunal administratif compétent peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois, commençant à courir à compter de la date la plus tardive des dates suivantes : date de réception en Préfecture de l'Indre ou de sa publication/notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette demande suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Limoges dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr

ARTICLE 3 – la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Indre.

Ampliation sera :

- insérée au registre des délibérations
- publiée selon la réglementation en vigueur

FAIT & DELIBERE, les jour, mois et an que dessus

Au Registre sont les signatures

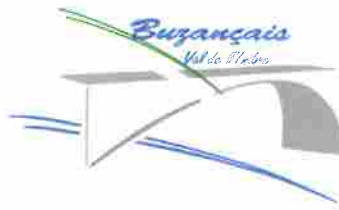
Certifié exécutoire

LE MAIRE,

 Le Maire,
Régis BLANCHET

PUBLIE PAR VOIE D’AFFICHAGE LE 30 SEPTEMBRE 2022
TRANSMIS EN PREFECTURE LE 30 SEPTEMBRE 2022

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20220629-DELIB202249-DE
Date de télétransmission : 30/09/2022
Date de réception préfecture : 30/09/2022



E X T R A I T
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 29 JUIN 2022

L'an deux mille vingt deux, le vingt neuf juin à dix neuf heures, le Conseil Municipal de la Ville de Buzançais, convoqué en date du vingt trois juin deux mille vingt deux, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Régis BLANCHET, Maire de Buzançais.

Etaient présents : M. THOMAS - Mme YVERNAULT-TROTIGNON – M. VILLIN - Mme VIOUX – M. PIVOT – Mme ROULLEAUX – M. DUPONCHEL – Mmes VERKEN - ORZAKIEWICZ – MM. Alain POITEVIN - JACQUET – Mme BIGOT - M. MABILLE – Mmes LALANGE – COLLIN – M. BOUCHER - Mme BARRAULT - M. TIXIER – Mmes POULAIN - LAVAUD.

Etaient excusés : Mme AYALA (procuration à Mme ORZAKIEWICZ) - MM. AUSSOURD (procuration à Mme VIOUX) - BEAUSSIER (procuration à M. PIVOT) – GRIMAULT – Mme GILLES.

Etait absent : M. Gotlib POITEVIN.

Madame Christiane LALANGE est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance qu'elle accepte.

L'an deux mille vingt-deux, le premier décembre à dix neuf heures, le Conseil Municipal de la Ville de Buzançais, convoqué en date du vingt-quatre novembre deux mille vingt-deux, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Régis BLANCHET, Maire de Buzançais.

Étaient présents : MM. THOMAS – VILLIN – Mme VIOUX – M. PIVOT – Mme ROULLEAUX – M. DUPONCHEL – Mmes VERKEN – ORZAKIEWICZ – M. JACQUET – Mmes BIGOT – LALANGE – M. BEAUSSIER – Mme COLLIN – M. BOUCHER – Mme BARRAULT – MM. TIXIER – GRIMAULT – Mme POULAIN.

Étaient excusés : Mmes YVERNAULT-TROTIGNON (procuration à Mme VIOUX) – AYALA - MM. Alain POITEVIN - AUSSOURD - MABILLE (procuration à M. BOUCHER) – Mme LAVAUD (procuration à M. VILLIN).

Étaient absents : Mme GILLES – M. Gotlib POITEVIN.

Secrétaire de séance : M. Éric BEAUSSIER.

MODALITES DE PUBLICITE RELATIVES A L'ENQUETE PUBLIQUE POUR LE SITE DE « LA CARRIERE DE CHAVENTON »

Le Conseil,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-54 et suivants ainsi que les articles R. 153-13 et suivants ;

Vu la délibération 15 mars 2018 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le schéma régional des carrières,

Vu l'arrêté préfectoral portant décision après examen au cas par cas de la demande enregistrée sous le numéro F02418PO137 en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement stipulant que « le projet d'extension de carrière de la société JOURDAIN situé au lieu-dit Les Gâtines sur la commune de Buzançais n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement ». Néanmoins, dans le respect de la procédure, l'autorité environnementale sera saisie pour savoir si la procédure de déclaration de projet est soumise ou non à évaluation environnementale.

Vu la délibération du 30/09/2021, lançant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour renouvellement et extension d'exploitation d'une carrière de calcaire

Après avoir délibéré et à l'unanimité des votants, le conseil municipal

ARTICLE 1 : DECIDE d'autoriser le maire à signer tout document concernant la procédure de déclaration de projet de la carrière de Chaventon emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2 : Le Tribunal administratif compétent peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois, commençant à courir à compter de la date la plus tardive des dates suivantes : date de réception en Préfecture de l'Indre ou de sa publication/notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette demande suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Limoges dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr

ARTICLE 3 – la présente délibération sera transmise à : Monsieur le Préfet de l'Indre, Madame Le Comptable Public

Ampliation sera : -insérée au registre des délibérations
-publiée selon la réglementation en vigueur

FAIT & DELIBERE, les jour, mois et an que dessus
Certifié exécutoire

Régis BLANCHET, Maire de Buzançais



Éric BEAUSSIER, Secrétaire de séance



Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20221201-DELIB202283-DE
Date de télétransmission : 02/12/2022
Date de réception préfecture : 02/12/2022

L'an deux mille vingt-trois, le dix neuf janvier à dix neuf heures, le Conseil Municipal de la Ville de Buzançais, convoqué en date du douze janvier deux mille vingt-trois, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Régis BLANCHET, Maire de Buzançais.

Étaient présents : M. THOMAS – Mme YVERNAULT-TROTIGNON – M. VILLIN – Mme VIOUX – M. PIVOT – Mme ROULLEAUX – M. DUPONCHEL – Mmes VERKEN – ORZAKIEWICZ – MM. Alain POITEVIN - JACQUET – Mme BIGOT – MM. AUSSOURD - MABILLE – Mme LALANGE – MM. BEAUSSIER – BOUCHER – Mme BARRAULT – M. GRIMAULT – Mmes GILLES – LAVAUD

Étaient excusés : Mmes AYALA (procuration à Mme BIGOT) – COLLIN (procuration à M. DUPONCHEL) - M. TIXIER (procuration à M. GRIMAULT) - Mme POULAIN

Était absent : – M. Gotlib POITEVIN

Secrétaire de séance : M. Pierre BOUCHER

MODALITE DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC POUR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE BUZANCAIS

Le Conseil,

Considérant la modification simplifiée N°1 du PLU de la commune de Buzançais, codifiée aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme, a été lancée par arrêté municipal N°2022/2 en date du 03 Mars 2022 qui a pour objet de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme en prenant en compte le projet de création d'une centrale photovoltaïque sur le territoire de la commune sur la parcelle BW15, au lieu-dit « Les Sables de la Perrière » localisé au sud-ouest de Buzançais. Ainsi il est nécessaire de délimiter un secteur d'accueil spécifique Npv, dédié aux constructions et installations de parcs photovoltaïques au sol, répondant aux orientations du SCoT du Pays Castelroussin,

Dans la mise en œuvre de cette procédure de modification simplifiée, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, doivent être mis à disposition du public pendant 15 jours, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations. Celles-ci sont alors enregistrées et conservées,

Considérant que conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme, les modalités de cette mise à disposition doivent être précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui doit délibérer et adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Dans ces conditions, il y a lieu pour le conseil municipal de délibérer sur les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles, L132-7, L132-9, L132-15 L153-45 à L153-48 ainsi que les articles R 153-20 et R 153-21 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 Mars 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté municipal N°2022/2 en date du 03 Mars 2022 lançant la procédure de modification simplifiée du PLU N°1,

Considérant le projet de création d'une centrale photovoltaïque au sol sur le territoire de la commune de Buzançais sur la parcelle cadastrée BW 315, d'une quinzaine d'hectares, au lieu-dit « Les Sables de la Perrière » localisé au sud-ouest du bourg de Buzançais (36) le long de la départementale D926,

Considérant que l'évolution envisagée du plan local d'urbanisme porte sur la délimitation d'un secteur d'accueil spécifique Npv, dédié aux constructions et installations de parcs photovoltaïques au sol, répondant aux orientations du SCoT du Pays Castelroussin,

Considérant que l'ensemble des modifications apportées n'est pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

0361213600315-20230119-DELIB20237-DE
Date de transmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023

Considérant que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Après avoir délibéré et à l'unanimité des votants, le conseil municipal,

ARTICLE PREMIER – DECIDE que le dossier de la modification simplifiée N°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Buzançais sera tenu à la disposition du public selon les modalités suivantes :

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre, seront mis à disposition à la mairie de Buzançais, 10 avenue de la République, pendant 1 mois, du **30 janvier 2023 au 4 mars 2023 inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit :

- Le lundi : de 14h30 à 17h30
- Du mardi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h30,
- Le samedi : de 9h00 à 12h00.

Le dossier sera également disponible sur le site internet de la ville www.buzancais.fr, rubrique « Démarches - Urbanisme ».

Le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations soit sur le registre papier ouvert à cet effet, soit à l'adresse mail : urbanisme-election@buzancais.fr, ou bien les adresser par écrit à la Mairie de Buzançais, à l'attention de Monsieur Le Maire en mentionnant l'objet suivant « modification simplifiée N°1 du PLU ».

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables dans les meilleurs délais sur le registre papier.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de la mise à disposition.

ARTICLE 2 – AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout acte concernant la modification simplifiée N°1 du plan local d'urbanisme et à solliciter une dotation de l'Etat pour les dépenses liées à cette modification simplifiée, conformément à l'article L 132-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 – DECIDE qu'un avis de mise à disposition du dossier sera porté à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition dans deux journaux diffusés dans le département. Cet avis sera affiché notamment à la mairie de Buzançais, 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de celle-ci.

Cet avis sera également consultable sur le site internet de la mairie de Buzançais.

ARTICLE 4 – PRECISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département. Elle sera notifiée au préfet.

Elle sera exécutoire dès sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des mesures de publicité.

ARTICLE 5 : Le Tribunal administratif compétent peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois, commençant à courir à compter de la date la plus tardive des dates suivantes : date de réception en Préfecture de l'Indre ou de sa publication/notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette demande suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Limoges dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr

ARTICLE 6 – la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de l'Indre
- Monsieur le Président du SDEI

Ampliation sera : - insérée au registre des délibérations
-publiée selon la réglementation en vigueur

FAIT & DELIBERE, les jour, mois et an que dessus
Certifié exécutoire

Régis BLANCHET, Maire de Buzançais



Pierre BOUCHER, Secrétaire de séance



Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230119-DELIB20237-DE
Date de télétransmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023

L'an deux mille vingt-trois, le neuf mars à dix neuf heures, le Conseil Municipal de la Ville de Buzançais, convoqué en date du trois mars deux mille vingt trois, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Régis BLANCHET, Maire de Buzançais.

Étaient présents : MM. THOMAS – VILLIN – Mme VIOUX – M. PIVOT – Mme ROULLEAUX – M. DUPONCHEL – Mme VERKEN – MM. Alain POITEVIN - JACQUET – Mme BIGOT – MM. AUSSOURD - MABILLE – Mme LALANGE – MM. BEAUSSIER – BOUCHER – Mme BARRAULT – MM. TIXIER – GRIMAUULT – Mme POULAIN.

Étaient excusés : Mmes YVERNAULT-TROTIGNON (procuration à Mme VIOUX) – AYALA (procuration à M. Alain POITEVIN) - ORZAKIEWICZ (procuration à Mme LALANGE) – COLLIN (procuration à M. DUPONCHEL) - GILLES (procuration à M. THOMAS) – LAVAUD (procuration à M. VILLIN).

Était absent : M. Gotlib POITEVIN.

Secrétaire de séance : Mme Catherine BARRAULT

APPROBATION DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 RELATIVE A LA CARRIERE CHAVENTON-GATINES

Le Conseil,

Considérant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2023 au 04/02/2023.

Vu l'avis favorable du commissaire enquêteur.

Considérant les cinq remarques qui ont été formulées (deux au registre, deux courriers et une mail) concernant la clôture du site et l'entretien des espaces sous clôtures, la limitation des nuisances liées aux circulations, la prise en compte et la pérennisation des itinéraires inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée).

Considérant que la Ville de Buzançais et le groupe Vernat se sont engagés à répondre favorablement et à apporter une solution.

Considérant les quatre avis /observations des personnes publiques associées, prises en compte dans le dossier d'approbation.

Après avoir délibéré et à l'unanimité des votants, le conseil municipal

ARTICLE PREMIER – APPROUVE la déclaration de projet n°1 relative à la carrière Chaventon-Gâtines.

ARTICLE 2 : Le Tribunal administratif compétent peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois, commençant à courir à compter de la date la plus tardive des dates suivantes : date de réception en Préfecture de l'Indre ou de sa publication/notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette demande suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Limoges dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr

ARTICLE 3 – la présente délibération sera transmise à :
-Monsieur le Préfet de l'Indre

Ampliation sera : - insérée au registre des délibérations
- publiée selon la réglementation en vigueur

FAIT & DELIBERE, les jour, mois et an que dessus
Certifié exécutoire

Régis BLANCHET, Maire de Buzançais



Catherine BARRAULT, Secrétaire de séance



Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230309-DELIB202327-DE
Date de télétransmission : 10/03/2023
Date de réception préfecture : 10/03/2023

L'an deux mille vingt-trois, le neuf mars à dix neuf heures, le Conseil Municipal de la Ville de Buzançais, convoqué en date du trois mars deux mille vingt trois, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Régis BLANCHET, Maire de Buzançais.

Étaient présents : MM. THOMAS – VILLIN – Mme VIOUX – M. PIVOT – Mme ROULLEAUX – M. DUPONCHEL – Mme VERKEN – MM. Alain POITEVIN - JACQUET – Mme BIGOT – MM. AUSSOURD - MABILLE – Mme LALANGE – MM. BEAUSSIER – BOUCHER – Mme BARRAULT – MM. TIXIER – GRIMAUT – Mme POULAIN.

Étaient excusés : Mmes YVERNAULT-TROTIGNON (procuration à Mme VIOUX) – AYALA (procuration à M. Alain POITEVIN) - ORZAKIEWICZ (procuration à Mme LALANGE) – COLLIN (procuration à M. DUPONCHEL) - GILLES (procuration à M. THOMAS) – LAVAUD (procuration à M. VILLIN).

Était absent : M. Gotlib POITEVIN.

Secrétaire de séance : Mme Catherine BARRAULT

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 RELATIVE AU PARC PHOTOVOLTAÏQUE LES SABLES DE LA PERRIERE

Le Conseil,

Considérant la modification simplifiée n°1 du PLU de Buzançais relative au projet de parc photovoltaïque au lieu-dit « Les Sables de la Perrière » engagée par arrêté 03 Mars 2022,

Considérant la notification aux personnes publiques associées (PPA) en octobre 2022, conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme. Les avis suivants ont été émis :

- Un avis favorable avec remarque du Département de l'Indre en date du 24 octobre 2022,
- Un avis défavorable de la Chambre d'Agriculture de l'Indre en date du 07 novembre 2022,
- Un avis favorable du Pays Castelroussin Val de l'Indre en date du 18 novembre 2022,
- Un avis favorable avec remarque de la Direction Départementale des Territoires de l'Indre du 30 Décembre 2022,
- Un avis favorable tacite de l'Autorité environnementale MRAe Centre-Val de Loire en date du 23 janvier 2023,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 19 janvier 2023, relative aux modalités de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée ont été arrêtées. Les dispositions suivantes ont été définies :

- Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 sur la période du 30 janvier 2023 au 04 mars 2023 inclus, en Mairie de Buzançais aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur les sites internet de la ville ;
- Ouverture d'un registre permettant au public de consigner ses observations sur le projet de modification simplifiée, pendant toute la période de mise à disposition, en mairie de Buzançais, aux jours et heures habituels d'ouverture ;

Considérant le bilan de la mise à disposition du public :

- Le public a été informé par la presse (La Nouvelle République « semaine » du 21 janvier 2023 et la Nouvelle République « Dimanche » du 22 janvier 2023) de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1,
- L'avis de mise à disposition du public a été affiché en mairie à compter du 20 janvier 2023 et sur les sites internet de la commune de Buzançais,

Considérant qu'aucunes remarques n'ont été consignées dans le registre ni reçues par courrier. Lors de la mise à disposition du public du dossier de la modification du 30 janvier 2023 au 04 mars 2023 inclus,

Considérant que certains points (pièces écrites et graphiques) du projet initial ont été modifiés de façon mineure afin de prendre en compte les observations des PPA,

Considérant que le dossier de modification simplifiée du PLU tel qu'il est présenté, après ajustement, peut être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

Après avoir délibéré et à l'unanimité des votants, le conseil municipal

ARTICLE PREMIER – APPROUVE le bilan de la mise à disposition du public tel qu'il a été présenté par Monsieur Le Maire en confirmant que la concertation relative au projet de modification simplifiée N°1 du PLU de Buzançais s'est déroulée conformément aux modalités prévues.

ARTICLE 2 : APPROUVE le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Buzançais tel qu'il est annexé à la présente délibération.

ARTICLE 3 : DONNE tous pouvoirs à Monsieur Le Maire, ou son représentant, pour l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 3 : PRECISE que la présente délibération fera l'objet des modalités de publicités suivantes :

- Un affichage en Mairie pendant un mois,
- Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département conformément à l'article R123-25 du Code de l'Urbanisme,
- Une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

○

ARTICLE 4 : PRECISE que conformément à l'article L.153-22 du code de l'urbanisme, la modification simplifiée n°1 du PLU de Buzançais approuvée est tenue à la disposition du public à la mairie, aux jours et aux heures habituels d'ouverture.

ARTICLE 5 : Le Tribunal administratif compétent peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois, commençant à courir à compter de la date la plus tardive des dates suivantes : date de réception en Préfecture de l'Indre ou de sa publication/notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette demande suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale.

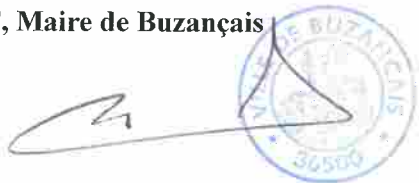
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Limoges dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application Télérécoeurs citoyen accessible sur le site www.telerecoeurs.fr

ARTICLE 6 – la présente délibération sera transmise à :
-Monsieur le Préfet de l'Indre

Ampliation sera : - insérée au registre des délibérations
-publiée selon la réglementation en vigueur

FAIT & DELIBERE, les jour, mois et an que dessus
Certifié exécutoire

Régis BLANCHET, Maire de Buzançais



Catherine BARRAULT, Secrétaire de séance



DELIBERATION PUBLIEE LE 10 MARS SUR LE SITE www.buzancais.fr

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230309-DELIB202328-DE
Date de télétransmission : 10/03/2023
Date de réception préfecture : 10/03/2023

BILAN DE MISE A DISPOSITION AUPRES DU PUBLIC

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME RELATIVE AU PROJET DE PARC PHOTOVOLTAÏQUE AU LIEU-DIT « LES SABLES DE LA PERRIERE »



*Mise à disposition du dossier au public pendant un mois
Du lundi 30 Janvier 2023 au samedi 04 Mars 2023 (inclus)*

L'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme prévoit que la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une mise à disposition du public dans les conditions suivantes :

« 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, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.»

Rappel du contenu de la délibération définissant les modalités de cette mise à disposition

Par délibération en date du 18 janvier 2023, le Conseil Municipal a approuvé les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée comme suivant :

- Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 1, accompagné de l'exposé des motifs et, des avis émis par les personnes publiques associées ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles pendant un mois du lundi 30 janvier 2023 au samedi 04 mars 2023 inclus.
- Affichage en mairie et publication dans deux journaux diffusés dans le département de la mention de cette délibération.

Bilan de cette mise à disposition

1) Mise à disposition d'un dossier en mairie lundi 30 janvier 2023 au samedi 04 mars 2023 inclus

Contenu du dossier :

- La note de présentation,
- Le règlement complet du PLU,
- Un registre de concertation,
- Les avis des Personnes Publiques associées et les réponses de principe de la commune
- ~~— L'arrêté municipal du 25 janvier 2019 portant engagement de la procédure de modification simplifiée n° 2 du PLU.~~
- ~~— La délibération du Conseil Municipal en date du 21 février 2019 portant définition des modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2,~~

2) Publicité et affichage – avis au public

Pour informer au mieux les habitants de la procédure en cours, un affichage relatif à la mise à disposition du dossier au public a été effectué en mairie et sur le site internet de la commune à partir du 20 janvier 2023.

L'affichage a été réalisé tout au long de la mise à disposition.

COMMUNE DE BUZANÇAIS

AVIS

MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU
PUBLIC DANS LE CADRE DE LA
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANSIME DE
BUZANÇAIS

Par arrêté N°2022/2 en date du 03 Mars 2022 le Maire a décidé de prescrire la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Buzançais, pour prendre en compte le projet de création d'un parc photovoltaïque sur le territoire de la commune sur la parcelle BW15, au lieu-dit « Les Sables de la Perrière » localisé au sud-ouest de Buzançais. Ainsi il est nécessaire de délimiter un secteur d'accueil spécifique **Npv**, dédié aux constructions et installations de parcs photovoltaïques au sol, répondant aux orientations du SCoT du Pays **Castelroussin**.

Par délibération en date du 19 janvier 2023, le Conseil Municipal a fixé les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du PLU.

Le dossier sera mis à disposition du **Lundi 30 Janvier au Samedi 04 Mars 2023 inclus** :

- Mairie de Buzançais, 10 avenue de la république, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : soit le lundi : de 14h30 à 17h30, du mardi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h40, le samedi : de 9h00 à 12h00,
- Sur le site internet de la commune de Buzançais : www.buzancais.fr, rubrique « Démarches - Urbanisme ».

Pendant cette période, le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations soit sur le registre papier ouvert à cet effet en mairie, soit à l'adresse mail : urbanisme-election@buzancais.fr, ou bien les adresser par écrit à la Mairie de Buzançais, à l'attention de Monsieur Le Maire en mentionnant l'objet suivant « modification simplifiée N°1 du PLU ».

Le Maire, Régis BLANCHET

Deux avis sont parus dans les annonces officielle de la Nouvelle République le :

- 21 janvier 2023 – Edition Indre
- 22 janvier 2023- Edition du Dimanche

COMMUNE DE BUZANÇAIS

AVIS

MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DANS LE
CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANSIME DE BUZANÇAIS

Par arrêté N°2022/2 en date du 03 Mars 2022 le Maire a décidé de prescrire la modification **simplifiée** du Plan Local d'Urbanisme de Buzançais, pour prendre en compte le projet de création d'un parc photovoltaïque sur le territoire de la commune **sur la parcelle BW15**, au lieu-dit « Les Sables de la Perrière » localisé au sud-ouest de Buzançais. Ainsi il est nécessaire de délimiter un secteur d'accueil spécifique Npv, dédié aux constructions et installations de parcs photovoltaïques au sol, répondant aux orientations du SCoT du Pays **Castelroussin**.

Par délibération en date du 19 janvier 2023, le Conseil Municipal a fixé les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du PLU.

Le dossier sera mis à disposition du **Lundi 30 Janvier au Samedi 04 Mars 2023 inclus** :

- Mairie de Buzançais, 10 avenue de la république, aux jours et heures **habituels** d'ouverture de la mairie : soit le lundi : de 14h30 à 17h30, du mardi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h40, le samedi : de 9h00 à 12h00.- Sur le site internet de la commune de Buzançais : www.buzancais.fr, rubrique « Démarches - Urbanisme ».

Pendant cette période, le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses **observations** soit sur le registre papier ouvert à cet effet en mairie, soit à l'adresse mail : urbanisme-election@buzancais.fr, ou bien les adresser par écrit à la Mairie de Buzançais, à l'attention de **Monsieur Le Maire** en mentionnant l'objet suivant « **modification simplifiée N°1** du PLU ».

Le Maire, Régis BLANCHET

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230309-DELIB202328-DE
Date de télétransmission : 10/03/2023
Date de réception préfecture : 10/03/2023

3) Information sur le site internet de la Ville

Une information a été diffusée sur le site internet de la Ville de Buzançais : www.buzancais.fr.

La publication du dossier complet de ladite modification a été effectuée préalablement à cette mise à disposition du public et pendant toute la durée de la procédure. Une information a été publiée dans l'actualité du site internet de la ville de Buzançais.



4) Avis sur le registre de concertation

Un registre de concertation a été mis à disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie et ce pendant toute la durée de la mise à disposition du public, à savoir lundi 30 janvier 2023 au samedi 04 mars 2023 inclus.

Aucune personne n'est venue consulter le registre de la concertation publique et aucun courrier n'a été réceptionné en mairie concernant cette mise à disposition. Sur la messagerie, à savoir « urbanisme-election@buzancais.fr » aucun message n'a été réceptionné.

5) Bilan global de la concertation publique

Le bilan de cette mise à disposition est globalement positif.

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230309-DELIB202328-DE
Date de télétransmission : 10/03/2023
Date de réception préfecture : 10/03/2023

Bilan de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 – CM 09 Mars 2023

L'an deux mille vingt-trois, le neuf mars à dix neuf heures, le Conseil Municipal de la Ville de Buzançais, convoqué en date du trois mars deux mille vingt trois, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Régis BLANCHET, Maire de Buzançais.

Étaient présents : MM. THOMAS – VILLIN – Mme VIOUX – M. PIVOT – Mme ROULLEAUX – M. DUPONCHEL – Mme VERKEN – MM. Alain POITEVIN - JACQUET – Mme BIGOT – MM. AUSSOURD - MABILLE – Mme LALANGE – MM. BEAUSSIER – BOUCHER – Mme BARRAULT – MM. TIXIER – GRIMAUULT – Mme POULAIN.

Étaient excusés : Mmes YVERNAULT-TROTIGNON (procuration à Mme VIOUX) – AYALA (procuration à M. Alain POITEVIN) - ORZAKIEWICZ (procuration à Mme LALANGE) – COLLIN (procuration à M. DUPONCHEL) - GILLES (procuration à M. THOMAS) – LAVAUD (procuration à M. VILLIN).

Était absent : M. Gotlib POITEVIN.

Secrétaire de séance : Mme Catherine BARRAULT

LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU

Le Conseil,

Vu l'approbation du Plan Local d'Urbanisme par le conseil municipal en date du 15 mars 2018.

Considérant que Le code de l'urbanisme permet aux communes de faire évoluer ponctuellement leur document d'urbanisme sur des critères restreints et bien définis,

Considérant les évolutions suivantes jugées nécessaires :

- Evolution de la réglementation des bâtiments agricoles dans l'objectif de permettre le développement et la diversification agricole, la production d'énergies renouvelables
- Diversification de l'activité agricole
- Assouplissement des conditions d'extension des habitations en zone agricole pour favoriser l'installation des agriculteurs
- Autorisation d'annexes aux habitations principales en zones Am pour accompagner l'installation d'activités
- Favoriser le Développement économique dans le tissu local
- Levée de l'emplacement réservé n°8, du fait de l'absence de projet routier du Département de l'Indre
- Amendement et précision du règlement écrit (clôtures, annexes) pour une meilleure intégration et qualité de traitement

-Mise en compatibilité du plan de la ZAC et le règlement écrit du PLU

-Modification d'erreurs matérielles repérées au plan de zonage et au règlement écrit

Considérant les étapes suivantes envisagées pour la procédure de révision :

- La présente délibération de lancement
- La concertation avec la population et les acteurs économiques (une permanence pour les agriculteurs, une réunion publique, un atelier participatif)
- La délibération pour tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet de révision allégée
- L'évaluation environnementale d'office
- L'enquête publique d'un mois
- L'approbation en Conseil Municipal

Après avoir délibéré et à l'unanimité des votants, le conseil municipal

ARTICLE PREMIER – -APPROUVE le lancement de la procédure de révision allégée n°1 du PLU.

ARTICLE 2 : APPROUVE les modalités de concertation prévues.

ARTICLE 3 : Le Tribunal administratif compétent peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois, commençant à courir à compter de la date la plus tardive des dates suivantes : date de réception en Préfecture de l'Indre ou de sa publication/notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette demande suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Limoges dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr

ARTICLE 4 – la présente délibération sera transmise à :
-Monsieur le Préfet de l'Indre

Ampliation sera : - insérée au registre des délibérations
-publiée selon la réglementation en vigueur

FAIT & DELIBERE, les jour, mois et an que dessus
Certifié exécutoire

Régis BLANCHET, Maire de Buzançais

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp is blue and contains the text "MAIRIE BUZANCAIS" at the top and "36500" at the bottom.

Catherine BARRAULT, Secrétaire de séance

The image shows a handwritten signature in blue ink.

L'an deux mille vingt-trois, le vingt juillet à vingt heures, le Conseil Municipal de la Ville de Buzançais, convoqué en date du treize juillet deux mille vingt-trois, s'est réuni sous la présidence de Madame YVERNAULT-TROTIGNON, deuxième adjointe au Maire.

Étaient présents : M. VILLIN - Mme VIOUX - M. PIVOT - Mme ROULLEAUX - Mme ORZAKIEWICZ - M. POITEVIN A - M. JACQUET - Mme BIGOT - M. AUSSOURD - M. MABILLE - Mme LALANGE - Mme COLLIN - M. TIXIER - M. GRIMAUULT - Mme POULAIN - Mme LAVAUD

Étaient excusés : M. BLANGHET (procuration à Mme ROULLEAUX) - Mme VERKEN (procuration Mme VIOUX) - Mme AYALA (procuration M. JACQUET) - M. DUPONCHEL (procuration Mme YVERNAULT-TROTIGNON) - M. BOUCHER (procuration M. MABILLE) - Mme GILLES (procuration M. VILLIN)

Était absent : M. THOMAS - M. BEAUSSIER - Mme BARRAULT - M. POITEVIN G

Secrétaire de séance : M. Denis VILLIN

ARRET DU PROJET DE REVISION ALLEGEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Conseil,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5217-2 ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et suivants, L. 153-11, L. 153-14, L. 153-21, L. 153-23, L. 153-24, L. 153-34 et R.153-21 ;
Vu plus particulièrement l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme relatif à la Révision allégée des documents d'urbanisme ;
Vu l'approbation du Plan Local d'Urbanisme par le Conseil Municipal en date du 15 mars 2018 ;
Vu la délibération du Conseil Municipal n°2023-26 du 09 mars 2023 prescrivant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Buzançais ;

Cette procédure de révision allégée porte essentiellement les évolutions suivantes jugées nécessaires :

- Evolution de la réglementation des bâtiments agricoles dans l'objectif de permettre le développement et la diversification agricole, la production d'énergies renouvelables
- Diversification de l'activité agricole
- Assouplissement des conditions d'extension des habitations en zone agricole pour favoriser l'installation des agriculteurs
- Autorisation d'annexes aux habitations principales en zones Am pour accompagner l'installation d'activités
- Favoriser le Développement économique dans le tissu local
- Levée de l'emplacement réservé n°8, du fait de l'absence de projet routier du Département de l'Indre
- Amendement et précision du règlement écrit (clôtures, annexes) pour une meilleure intégration et qualité de traitement
- Mise en compatibilité du plan de la ZAC et le règlement écrit du PLU
- Modification d'erreurs matérielles repérées au plan de zonage et au règlement écrit

Bilan de la concertation

Conformément à l'article L. 153-14 du Code de l'urbanisme, le dossier de révision allégée a fait l'objet d'une concertation dont l'ensemble des modalités définies dans la délibération du 09 mars 2023 ont été effectuées :

- Une permanence avec les agriculteurs le 06 avril 2023,
- Une réunion publique présentant le projet de Révision allégée le 09 mai 2023,
- Un atelier participatif le 15 mai 2023,
- Un article dans le journal La Nouvelle République le 20 mai 2022

A l'issue de la concertation, le projet de révision allégée a fait l'objet de 2 observations dans le cahier de concertation de la part d'habitants ou d'associations. 1 mail et 1 courrier ont été reçus.
3 remarques / demandes concernant la constructibilité de parcelles en dehors de la tache urbaine, et 1 concerne un projet de construction d'un hangar pour un paysagiste.

Il est précisé :

- Que le projet de révision allégée n°1 du PLU, arrêté en Conseil Municipal fera l'objet avant enquête publique, d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, et de toutes personnes publiques habilitées qui en auront fait la demande, conformément aux articles L. 132-13 du Code de l'urbanisme ;
- Que les avis recueillis lors de l'examen conjoint ainsi que le compte-rendu seront joints au dossier pour mise à l'enquête publique ;
- Que conformément aux dispositions de l'article L. 103-6 et suivants du Code de l'urbanisme, le dossier définitif du projet de révision allégée n°1 du PLU, tel qu'arrêté en Conseil Municipal, sera tenu à la disposition du public à la mairie de Buzançais ainsi que sur le site internet de la Ville.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des votants (Madame YVERNAULT-TROTIGNON ne prenant pas part au vote), le conseil Municipal

ARTICLE PREMIER - DECIDE d'acter le bilan de la concertation relative à la présente révision allégée n°1 du PLU de la commune de Buzançais conformément à la délibération du 09 mars 2023 ;

ARTICLE 2 - D'ARRETER le projet de révision allégée n°1 du PLU de Buzançais tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

ARTICLE 3 - DE SOUMETTRE pour avis le projet de révision allégée n°1 du PLU, lors d'un examen conjoint, conformément à l'article L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme ;

ARTICLE 4 - D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

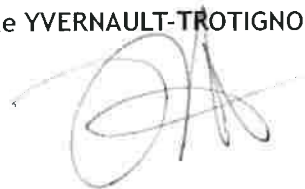
Conformément aux dispositions de l'article R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise à la Préfecture et fera l'objet d'un affichage pendant un mois à la Mairie de Buzançais et une mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 5 - la présente délibération sera transmise à :
- Monsieur le Préfet de l'Indre

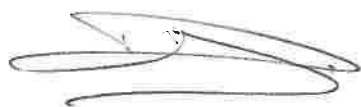
Ampliation sera : - insérée au registre des délibérations
- publiée selon la réglementation en vigueur

FAIT & DELIBERE, les jour, mois et an que dessus
Certifié exécutoire

Michelle YVERNAULT-TROTIGNON, Deuxième adjointe



Denis VILLIN, Secrétaire de séance



DELIBERATION PUBLIEE LE

24 JUIL. 2023

SUR LE SITE www.buzancais.fr

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230720-202356-DE
Date de télétransmission : 24/07/2023
Date de réception préfecture : 24/07/2023

L'an deux mille vingt-quatre, le onze juillet à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Ville de Buzançais, convoqué en date du quatre juillet deux mille vingt-quatre, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Régis BLANCHET, Maire de Buzançais.

Étaient présents : M. THOMAS – Mme. YVERNAULT-TROTIGNON – MM. VILLIN – PIVOT – M. DUPONCHEL – Mmes VERKEN – ORZAKIEWICZ – MM. Alain POITEVIN - JACQUET – M. MABILLE - Mme LALANGE – M. BOUCHER – MM. TIXIER – GRIMAUT – Mmes. POULAIN - LAAUD.

Étaient excusés : Mmes. VIOUX (Procuration à Mme YVERNAULT) – ROULLEAUX – AYALA (Procuration à Mme. LALANGE) – BIGOT (Procuration M. DUPONCHEL) – M. AUSSOURD (Procuration à Mme VERKEN) – Mmes. COLLIN (Procuration à M. JACQUET) – BARRAULT.

Étaient absents : M. BEAUSSIER – Mme. GILLES – M. Gotlib POITEVIN.

Secrétaire de séance : M. PIVOT

APPROBATION DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé le 15 mars 2018 et modifié en dernier lieu le 09 mars 2023. Le PLU est cependant un document « vivant » qui doit nécessairement évoluer et garantir la cohérence entre planification et projets.

Vu la délibération n° 2023/26 du conseil municipal du 09 mars 2023, qui prescrit la procédure de révision allégée n°1 et en a défini les modalités de concertation. Cette procédure de révision allégée a porté essentiellement les évolutions suivantes jugées nécessaires :

- Evolution de la réglementation des bâtiments agricoles dans l'objectif de permettre le développement et la diversification agricole, la production d'énergies renouvelables
- Diversification de l'activité agricole
- Assouplissement des conditions d'extension des habitations en zone agricole pour favoriser l'installation des agriculteurs
- Autorisation d'annexes aux habitations principales en zones Am pour accompagner l'installation d'activités
- Favoriser le Développement économique dans le tissu local
- Levée de l'emplacement réservé n°8, du fait de l'absence de projet routier du Département de l'Indre
- Amendement et précision du règlement écrit (clôtures, annexes) pour une meilleure intégration et qualité de traitement
- Mise en compatibilité du plan de la ZAC et le règlement écrit du PLU
- Modification d'erreurs matérielles repérées au plan de zonage et au règlement écrit

Par délibération n°2023/56 en date du 20 juillet 2023, le Conseil Municipal a arrêté le projet de révision allégée n°1 et tiré le bilan de concertation.

A l'issue de cette concertation du public, 3 observations ont été consignées dans le registre. Cependant, les demandes n'étaient pas en lien direct avec les objets de la révision allégée et ont été sans effet sur le contenu du projet.

Le projet de révision allégée n°1 du PLU arrêté a été adressé aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132.9 du Code de l'Urbanisme pour faire l'objet d'un examen conjoint.

Suite à cette consultation, la commune a reçu l'avis des personnes publiques associées ainsi que la CDPENAF annexés à la présente délibération.

Une réunion a été organisée le 02 Octobre 2023 en mairie afin de procéder à un examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées, conformément à l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme. Le procès-verbal est annexé à la présente délibération.

Suite à cette phase de consultation, un arrêté de mise en enquête publique a été prescrit le 27 octobre 2023 portant ouverture de cette dernière du 20/11/2023 au 21/12/2023 inclus.

Durant cette période, le dossier de projet de révision allégée n°1 du PLU ainsi que les avis des Personnes publiques associées sont restés à la disposition du public aux jours et heure habituels d'ouverture de la Mairie. La publicité du déroulement de l'enquête et des permanences a été faite par voie de presse par affichage. Pendant le déroulement des 4 perméances prévues, le commissaire enquêteur a reçu 5 personnes, 5 observations déposées.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a transmis un procès-verbal de synthèse à la Commune, annexé à la présente délibération.

Le commissaire enquêteur a ensuite rendu son rapport et ses conclusions motivées le 12 Mars 2024 sur le projet de révision allégée n°1 du PLU, annexés à la présente délibération.

Il a émis un avis favorable avec une seule observation concernant la demande déposée par Monsieur Dufour. Sa demande étant de rendre constructible une parcelle située au lieu-dit « La Chatonnière ». Au regard du contexte législatif et de la situation géographique de la parcelle, la commune ne prendra pas en compte cette demande.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée n°1 du PLU est légèrement modifié pour prendre en compte les avis des personnes publiques associées.

Un récapitulatif des modifications apportées au dossier suite aux avis des Personnes Publiques Associées et suite à l'enquête publique est annexé à la présente délibération.

Le Conseil,

Vu l'exposé des objectifs poursuivis par la procédure de révision allégée n° du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5217-2 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-6, L. 153-16 et suivants et L.153-34 ;

Vu l'approbation du Plan Local d'Urbanisme par le Conseil Municipal en date du 15 mars 2018 ;

Vu l'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1 et la modification simplifiée n°1 par le Conseil Municipal en date du 09 mars 2023 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2023-26 du 09 Mars 2023 prescrivant la révision allégée n°1 du PLU de Buzançais et fixant les modalités de concertation ;

Vu la concertation qui s'est déroulée du 09 mars 2023 jusqu'à l'arrêt du projet ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 Juillet 2023 arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLU et tirant le bilan de la concertation ;

Vu la réunion d'examen conjoint qui s'est déroulée le 02 Octobre 2024 et son procès-verbal ;

Vu l'avis de la MRAe en date du 10 Novembre 2023 ;

Vu l'avis favorable de la CDPENAF en date du 19 Octobre 2024 sous réserve de compléter le projet de STECAL à la ferme de l'Auneau, les conditions d'extensions des habitations existantes en zone A ; et l'avis défavorable concernant l'assouplissement des conditions d'annexes des habitations en sous-secteur Am ;

Vu la consultation des personnes publiques associées et leur avis ;

Vu la décision n°E23000073/87 PLU 36 du tribunal administratif de Limoges en date du 15 Septembre 2024 désignant un commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté n°2023-22 prescrivant, l'enquête publique relative à la révision allégée n° du PLU en date du le 27 octobre 2023 ;

Vu les réclamations et observations portées lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20 Novembre au 21 Décembre 2023 inclus ;

Vu les conclusions du commissaire enquêteur et son avis favorable en date du 12 Mars 2024 ;

Vu les ajustements mineurs apportés au dossier de révision allégée n°1 suite à l'enquête publique et aux avis des personnes publiques associées ;

Considérant que la révision allégée n°1 du PLU telle que présentée au Conseil Municipal est prête à être approuvée :

Après avoir délibéré et à l'unanimité des votants (Mesdames LALANGE, VERKEN et Monsieur TIXIER s'abstiennent), le conseil municipal.

ARTICLE PREMIER – APPROUVE la révision allégée n°1 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération. Le dossier sera tenu à la disposition du public en Préfecture, en mairie de Buzançais et sur le site internet.

ARTICLE 2 : PRECISE que la présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur. Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal du département ;

ARTICLE 3 : AUTORISE Monsieur Le Maire ou son représentant à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 4 : Le Tribunal administratif compétent peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois, commençant à courir à compter de la date la plus tardive des dates suivantes : date de réception en Préfecture de l'Indre ou de sa publication/notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette demande suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Limoges dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr

ARTICLE 5 – la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de l'Indre
- Madame Le Comptable Public

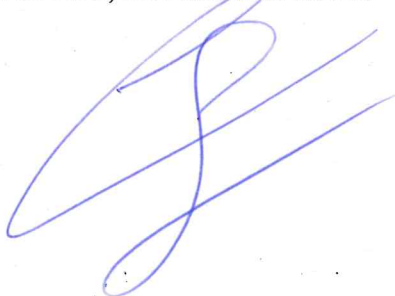
Ampliation sera : -insérée au registre des délibérations
-publiée selon la réglementation en vigueur

FAIT & DELIBERE, les jour, mois et an que dessus
Certifié exécutoire

Régis BLANCHET, Maire de Buzançais



Christophe PIVOT, Secrétaire de séance



**AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE L'INDRE**

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BUZANÇAIS

- Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) -

Aux **termes** de la **présentation** du projet, du **débat** et de l'avis pris lors de la commission en date du 19 octobre 2023 sous la **présidence** de Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, Directrice Départementale adjointe des Territoires de l'Indre,

Considérant que :

- le projet **consiste** en la délimitation de 2 STECAL, au sein de la zone Aef (zone agricole à enjeux forts) en vue, d'une part, l'installation d'une **yourte ou HLL pour activité tertiaire (service à la personne / bien être) à proximité du bâti** (STECAL Ay – 756 m²), et, d'autre part, la **création d'une activité de restauration et de loisirs légère** à proximité de l'étang intercommunal voisin (STECAL Az – 621 m²),

Considérant la **présentation** menée par la DDT, au cours et à la suite de laquelle les **principaux échanges** avec les membres de la commission ont porté sur le point suivant :

- l'historique du site global : s'agissant d'une ancienne carrière dont les terrains ont été rachetés, après exploitation, par la communauté de communes Val de l'Indre Brenne en vue de l'aménagement du plan d'eau intercommunal de Saint-Genou ; le parcellaire bâti correspondant au **site de la Ferme de l'Auneau a été** racheté en 2022 par les porteurs des 2 projets **évoqués** ci-dessus,

Considérant que :

- en application de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, la délimitation des STECAL doit faire l'objet d'un **avis simple de** la CDPENAF,
- en application de ce même article, **doivent être définies pour un STECAL, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions**, permettant d'assurer leur **insertion dans l'environnement** et leur **compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier** de la zone, ainsi que les conditions relatives aux **raccordements aux réseaux publics**, ainsi que les conditions relatives à **l'hygiène et à la sécurité**,

- qu'en l'état actuel du dossier, un certain nombre de ces conditions ne sont pas définies, notamment les conditions de hauteur et d'implantation et de densité en Ay et les conditions relatives aux raccordements aux réseaux,
- les dispositions projetées auront néanmoins un impact très limité sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment en termes de consommation,

Au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commission rend un **AVIS FAVORABLE** à l'unanimité (17 voix), sous réserve de compléter les dispositions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions pour le Ay, ainsi que les conditions relatives aux raccordements aux réseaux (obligations du L. 151-13 du code de l'Urbanisme)



Le Directeur Départemental
des Territoires
[Signature]
RIK VANDERERVEN

Conformément à l'article L.312-11 ainsi qu'à l'article 8 du code rural et de la pêche maritime, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

**AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE L'INDRE**

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BUZANÇAIS

**-Dispositions du projet de règlement permettant les extensions aux
habitations existantes en zones agricoles -**

Aux termes de la **présentation** du projet, du **débat** et de l'avis pris lors de la commission en date du 19 octobre 2023 sous la **présidence** de Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, Directrice Départementale adjointe des Territoires de l'Indre,

Considérant que :

- le projet consiste en un assouplissement des conditions d'extension des habitations existantes en zone A,
- cet assouplissement consiste à autoriser ces extensions dans la limite de 100 m² de surface de plancher (SDP), en lieu et place d'une limitation à hauteur de 60 m² (SDP) et d'un taux maxi de 30 % de la SDP existante,

Considérant la présentation menée par la DDT, au cours et à la suite de laquelle les principaux échanges avec les membres de la commission ont porté sur les points suivants :

- la qualification du bâti existant en tant qu'habitation,
- la notion d'extension,
- la non-volonté de bloquer la reprise de bâti pré-existant et de son adaptation aux besoins des ménages,
- un nécessaire encadrement de ces possibilités d'extension en cohérence avec l'habitat existant dans la zone en question,

Considérant que :

- qu'en l'état actuel du dossier, l'encadrement projeté n'est pas justifié par la typologie de l'habitat existant en zone A et Aef,
- que, sans cet élément de connaissance et de justification, la seule limite à 100 m² de surface de plancher consisterait en un assouplissement trop conséquent dans un certain nombre de cas de figure,
- en application de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme, les caractéristiques des extensions et annexes en zone A et N doivent faire l'objet d'un avis simple de la CDPENAF,

Au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commission rend un **AVIS FAVORABLE** à la majorité (14 voix pour ; 3 abstentions), **sous réserve de revoir** et compléter l'encadrement des **extensions autorisées** en justifiant les **règles** mises en place en fonction de la typologie de l'habitat existant en A et Aef, et en introduisant, le cas échéant, une **règle en lien avec la superficie de l'habitation existante**.



Le Directeur

RIK VANDEWYER

Conformément à l'article L112-1 alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

**AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE L'INDRE**

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BUZANÇAIS

**-Dispositions du projet de règlement permettant les annexes aux habitations
existantes en zones agricoles (Am) -**

Aux termes de la présentation du projet, du débat et de l'avis pris lors de la commission en date du 19 octobre 2023 sous la présidence de Mme **Hélène BURGAUD-TOCCHET**, Directrice Départementale adjointe des Territoires de l'Indre,

Considérant que :

- le projet consiste en un **assouplissement** des conditions de construction d'annexes à l'habitation en **sous-secteur Am** dédié à l'**activité de maraîchage**,
- cet **assouplissement** consiste à autoriser ces annexes en Am dans la limite de 40 m de distance par rapport à la **construction principale**, ou plus si justifié par des contraintes physiques, morphologiques ou techniques,

Considérant la présentation menée par la DDT, au cours et à la suite de laquelle les principaux échanges avec les membres de la commission ont porté sur les points suivants :

- la **notion d'annexe**,
- la situation essentiellement en zones urbaines de l'actuel PLU des habitations **existantes** concernées – zones urbaines dont la **délimitation a restreint très fortement la constructibilité** des terrains **attenants** (enveloppe urbaine définie au plus près du bâti existant),
- un nécessaire nouveau **travail de définition de cette enveloppe urbaine**, à une échelle plus vaste (territoire communal), **nécessitant potentiellement une révision générale du PLU**,

Considérant que :

- que les dispositions de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme ciblent uniquement les **bâtiments d'habitation existants** dans la zone, agricole ou naturelle, pour lesquelles il est possible de permettre, dans la même zone, la construction d'annexes,

- qu'une distance de 40 m, voire plus en cas de contraintes spécifiques, retirerait au projet d'annexe la notion de lien de fonctionnalité avec l'habitation existante, et donc son caractère d'annexe,
- que ces dispositions engendreraient par ailleurs un potentiel mitage du sous-secteur Am qui nuirait à la vocation du secteur (installation d'activité agricole de maraîchage),
- en application de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme, les caractéristiques des extensions et annexes en zone A et N doivent faire l'objet d'un avis simple de la CDPENAF,

Au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commission rend un **AVIS DÉFAVORABLE** à l'unanimité (17 voix).



Le Directeur Départemental
des Territoires
RIK VANDERERVEN

Conformément à l'article L.112-7-1 alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique

Compte-rendu

Objet de la réunion : Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées dans le cadre de la révision allégée du PLU de Buzançais

02/10/2023

1. Objet et déroulé de la séance

Réponse à l'article L153-34 du Code de l'urbanisme :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° 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 ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Chaque point de la révision est présenté puis discuté par les PPA et la commune.

La présentation projetée lors de la réunion est annexée à ce compte-rendu.

2. Présents / excusés

PPA présentes :

Gaëtan LE MAB (Conseil Départemental 36) - CD

Corinne LAPLACE et Jérôme PINIAU (Syndicat Département d'Energies 36 - service instruction du droit des sols) - SDEI

Corinne MALAVIELLE (cheffe de l'unité planification à la Direction des Territoires 36) - DDT

Romain METOIS (Chambre d'Agriculture 36) -CA

PPA absentes :

Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (excusée)

Union départementale de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (excusée)

Direction Régionale des Affaires Culturelles (excusée)

Pays Castelroussin/Val de l'Indre (avis reçu par voie postale)

Commune de Buzançais :

Michelle YVERNAULT-TROTIGNON (2ème adjointe, urbanisme, logement, patrimoine et marché hebdomadaire)

Cécile LAGRANGE (directrice générale des services)

Charlotte BARBIN (bureau d'étude CITTANOVA)

3. Résumé de la réunion

1. Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A

RAPPEL : La commune souhaite assouplir la constructibilité des bâtiments agricole en fixant à 1000m² l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et l'emprise au sol maximale après extension.

De plus, la commune souhaite créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettra d'encadrer de manière qualitative la construction des bâtiments agricoles, sur l'ensemble de la zone A de la commune.

> La CA observe qu'il convient de parler de bâtiments agricoles recouverts de panneaux photovoltaïques, et non de hangars photovoltaïques (qui n'auraient pas d'autre vocation que celle de produire de l'électricité).

> La CA souligne que les conditions d'élevage des animaux et les normes de sécurité en matière de stockage évoluant, la limite maximale de construction d'un bâtiment agricole en zone Aef n'a pas lieu d'être. De même, les limites à l'extension des constructions existantes, devraient être supprimées, car elles pourraient conduire à la multiplication des bâtiments en cas de besoins plus importants de la part des exploitants (aujourd'hui, ces limitations à l'extension sont valables pour le secteur Aef mais également l'ensemble du secteur A)

> La DDT indique que si les limites maximales sont conservées, les nouvelles règles doivent se baser sur l'emprise au sol maximale et non la surface de plancher.

> La commune se positionne favorablement sur l'abandon des surfaces maximales pour la construction et l'extension des bâtiments agricoles en Aef, et l'abandon des surfaces maximales d'extension des bâtiments en zone A.

> La DDT observe que la référence à la charte d'insertion paysagère des bâtiments agricoles (annexe 1 du PLU) dans le chapitre 1 : ZONE A pourrait être supprimée du fait du doublon avec la nouvelle OAP hangars agricoles.

> Après vérification, la commune pourra compléter ces références à la charte en ajoutant une référence à l'OAP bâtiments agricoles qui la complète via un effet prescriptif (contrairement à une charte qui est informative)

> La CA observe que la compacité conseillée dans l'OAP peut induire des risques incendies.

> Le bureau d'études indique que la construction et l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles se fait après avis de la DDT, qui veille au respect des normes de sécurité incendie.

> La CA souhaite renommer l'OAP « bâtiments agricoles » en « OAP bâtiments et hangars agricoles » afin d'intégrer les deux types de constructions.

> La DDT observe que la référence à la charte d'insertion paysagère des bâtiments agricoles (annexe 1 du PLU) dans le chapitre 1 : ZONE A pourrait être levée du fait du doublon avec la nouvelle OAP hangars agricoles. Il s'agit de vérifier la compatibilité des deux documents dans le PLU.

La CA indique sur l'OAP « bâtiment agricole » devrait être limitée à la zone Aef définie pour son enjeu en matière d'insertion paysagère

> La DDT souhaite voir supprimer les expressions « sous réserve d'être lié et complémentaire aux exploitations agricoles » et de remplacer ces références par les termes de la loi ELAN (la loi permet de fait l'assouplissement pour les activités agricoles et forestières).

2. Accompagnement à la diversification des activités pour les exploitants agricoles

RAPPEL : La ferme de l'Auneau souhaite installer une installation type habitation légère (yourte, tiny-house, etc.) pour créer une activité de bien-être complémentaire à l'activité et une activité type restauration à proximité du plan d'eau de Saint-Genou, ainsi que l'habitation en gîte touristique et la grange en habitation ; deux autres bâtiments agricoles font l'objet de projet de sites d'accueil et d'hébergement touristique).

> La CA et la DDT remarquent que les projets de diversification de l'activités de la ferme de l'Auneau ne sont pas suffisamment étayés.

> La CA observe que les surfaces des secteurs envisagés (dits STECAL) sont restreints et risque de ne pas être compatibles avec les projets de diversification futurs de l'exploitation agricole.

> La DDT alerte sur une potentielle zone humide sur le site de l'Auneau. La CA indique que des études ont été faites sur ce point et pourraient amender le dossier.

> La commune se positionne favorablement pour relancer les porteurs de projets de la ferme de l'Auneau afin d'avoir des éléments plus précis sur leurs projets.

> La DDT souligne que, faute d'éléments plus précis, les conditions de raccordement ne sont pas réglementées dans le règlement écrit du STECAL restauration.

> Les mentions « sous réserve d'être complémentaires à l'activité agricole » seront également levées dans ces paragraphes.

> Sur la question des changements de destination, la DDT et la CA indiquent que la lecture des cartes (avec les bâtiments étoilés) est difficile après l'impression du dossier.

> la commune s'engage à régler ce problème technique.

3. Modification des règlements écrit et graphique de la zone Am afin d'accueillir des exploitants en maraîchage

RAPPEL : La commune souhaite agrandir la zone agricole Am (zone historiquement maraîchère de la commune) et assouplir les surfaces maximales de constructions, car la loi ayant évolué récemment, l'installation de serre est aujourd'hui soumise au code de l'urbanisme et aux limites maximales de surfaces de plancher (beaucoup trop restreintes dans le PLU actuel).

> Le SDEI et la CA indiquent qu'il faut énoncer clairement « Chassis, serres, tunnels » plutôt que « constructions réversibles ».

> La CA questionne la limite maximale totale à 2000m² d'emprise au sol pour les serres, et souhaite voir lever cette règle.

> Après discussion, la commune s'accorde avec la CA et le SDEI pour une nouvelle écriture du paragraphe : La construction d'un bâtiment lié à l'exploitation agricole est limitée à 500m², excepté pour les chassis, serres, et tunnels ».

> La CA souhaite voir préciser le règlement en zone A sur les possibilités de production, de conditionnement et de commercialisation. Il est proposé de reprendre la terminologie exacte de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme et d'autoriser ainsi « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ».

> Le CD (conseil départemental) questionne sur l'accès poids-lourds qui aujourd'hui est impossible depuis le nord de la zone sur la voie parallèle à la ligne ferroviaire. La question n'est pas tranchée.

4. Assouplissement des conditions d'extension des habitations en zone A

RAPPEL : La commune souhaite supprimer la limite à 30% de la surface de plancher existante et assouplir à 100m² maximum la surface de plancher maximum les extensions à l'habitation en zone agricole.

- > La DDT estime que l'assouplissement des conditions d'extension des habitations est trop large.
- > La DDT souhaite une formulation plus claire indiquant que les 100m² maximum font référence à la surface de plancher totale de l'extension.
- > La DDT souhaite que la commune conserve une référence à l'habitation existante en fixant un certain pourcentage autorisé par rapport à la surface de plancher existante lors de la construction d'une annexe.
- > Elle propose de créer une double règle : pour les petites typologies, un pourcentage plus grand de l'emprise au sol de l'habitation existante pourrait être envisagée, tandis que les habitations déjà spacieuses bénéficieraient d'un pourcentage moindre.
- > Selon le diagnostic territorial, la taille des habitations est en moyenne plus importante dans les hameaux et en périphérie des hameaux que dans le bourg de Buzançais. En conséquence, un seul pourcentage maximum pourrait être utilisé, en conservant la surface maximum totale de 100m².

5. Assouplissement des conditions de construction pour les annexes à l'habitation principale en secteur Am

RAPPEL : La commune souhaite autoriser la construction d'extensions à l'habitation dans le secteur de faubourg proche de l'Indre, les jardins de ces habitations étant en zone Am.

- > La DDT et le SDEI soulignent que :
 - > le projet prévoit une distance d'implantation trop importante (40m et des conditions d'exception pour une distance supplémentaire)
 - > la construction d'annexe à l'habitation doit se faire dans le même zonage. La construction en zone Am d'une annexe à l'habitation en zone UA ou UB ne sera ainsi pas possible.
- > La commune, la DDT et la CA soulignent que la modification du zonage très resserré autour du bâti existant pourra être envisagée, sous réserve de mettre en évidence une enveloppe urbaine en effet plus large que celle dessinée par les zonages UA-UB. La question n'est pas tranchée.

6. Modification de l'encadrement des clôtures en zone U

RAPPEL : la commune souhaite simplifier le règlement sur les clôtures dans les différents secteurs et lutter contre l'édification de murs de 2m. Les règles sont harmonisées et le recours à la plantation de haies arbustives encouragé.

- > Le SDEI et la DDT s'accordent sur le point suivant : le règlement écrit en zone UA doit être davantage différencié par rapport aux zones UB-UBb-UC. Des murs pleins d'1m ou 1m20 devraient être autorisés dans ces zones.
- > Le SDEI souhaite voir une différenciation dans le règlement entre les murets surmontés d'éléments de clôtures, et les murs pleins non surmontés d'éléments de clôture.
- > La commune s'engage à modifier ce point et à augmenter la limite des murs pleins à une hauteur de 1,20mètre, en zones UB-UBd-UC également.

7. Modification des conditions d'implantation des annexes en zone UC

RAPPEL : la commune souhaite autoriser la construction d'annexes en alignement et limite séparative en UC.

- > Pas de remarque à ce sujet.

8. Mise à jour et rectifications dans le règlement écrit et le plan de zonage

Sur la mise en compatibilité de la ZAC et du règlement écrit

- > La DDT informe que le règlement de ZAC a été supprimé par la communauté de communes, dans la perspective de l'intégration au PLU de Buzançais (qui n'a pas été réalisée). La référence à ce règlement n'a donc plus lieu d'être.

> La commune souhaite donc :

> Supprimer le retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives dans l'esprit de l'ancien règlement de ZAC (sans y faire référence)

> reprendre les éléments de l'ancien règlement de la ZAC dans les chapitres où il est mentionné, et

Sur l'erreur matérielle de zonage chemin de Vilaine

> La DDT informe que ce zonage UA est en réalité en zone PPRI.

> Le SDEI indique qu'à ce titre, l'extension du zonage UA ne permettra la construction que d'un carport d'une très faible emprise au sol (~20m²).

Remarques générales

> Il est proposé à la commune de revoir son dossier et de réexaminer la version amendée lors d'un deuxième examen conjoint suivant des délais raccourcis, ou de modifier le document à la fin de l'enquête publique suivant ses résultats et l'ensemble des avis des PPA, autorité environnementale et commission de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

> La commune s'engage à améliorer la lisibilité du document sur les différents points relevés dans la version fournie pour l'enquête publique.

COMMUNE DE BUZANÇAIS
INDRE

27 DÉCEMBRE 2023

ROLAND RENARD
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR,

Procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête publique
concernant la révision dite allégée n°1 du PLU de la commune de Buzançais

Décision du tribunal administratif de Limoges : E23000073 / 87 PLU 36

Arrêté communal N° 2023-22 du 27/10/2023

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20240722-2024-58-DE
Date de télétransmission : 22/07/2024
Date de réception préfecture : 22/07/2024

Le Code de l'urbanisme prévoit (voir les différentes sections en fin de document)
dans sa section 5 : la Révision du plan local d'urbanisme
dans sa section 6 : la Modification du plan local d'urbanisme
dans sa sous-section 2 : la Modification simplifiée.

La révision allégée n'est jamais évoquée dans le Code de l'urbanisme,
aussi la Direction départementale des territoires interrogée, explique que par
déduction, on utilise
non pas une "Révision du plan local d'urbanisme",
non pas une "Modification du plan local d'urbanisme",
non pas une "Modification simplifiée"
mais une "révision allégée"

Le 19 mars 2023 la procédure de Révision allégée N°1 est approuvée par délibération du
Conseil municipal N° 2023/26.

Le 20 juillet 2023 la révision allégée est décidée par délibération du Conseil municipal
N° 2023/56 notamment en référence à l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme relatif à la
"Révision allégée" des documents d'urbanisme.

La note de présentation comporte 80 pages

Zone aménagement concerté 3 pages

Bilan de concertation 9 pages

Bilan de concertation 6 pages

Bilan de concertation 6 pages

Détail réglementaire du code de l'urbanisme en fin de document.

Quelques personnes seulement se sont manifestées pendant les permanences pour faire part de leurs observations ou de leurs doléances.

Le 20 novembre 2023

observations entendues
de M Moindrot Fabrice

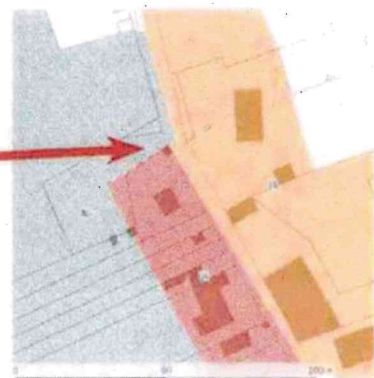
Le 20 décembre 2023

Le 20 décembre 2023
Observations sur la page 46 de la révision allégée

Suite à deux refus de permis de construire M^r MORIN a fait un empiétement sur une zone inondable et a construit un bâtiment qui n'a rien à voir avec le permis demandé. En plus le bâtiment n'est pas implanté dans la réglementation du PLU qui dit "les constructions doivent s'implanter en observant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives (sur bords) ou en alignement par rapport à une ou deux limites séparatives. En plus cette construction se trouve dans les abords des monuments historiques.

M^r MOINDROT Fabrice 27 chemin de Vilaine 36900 Bugonais
06-07-75-18-69 R 16H00

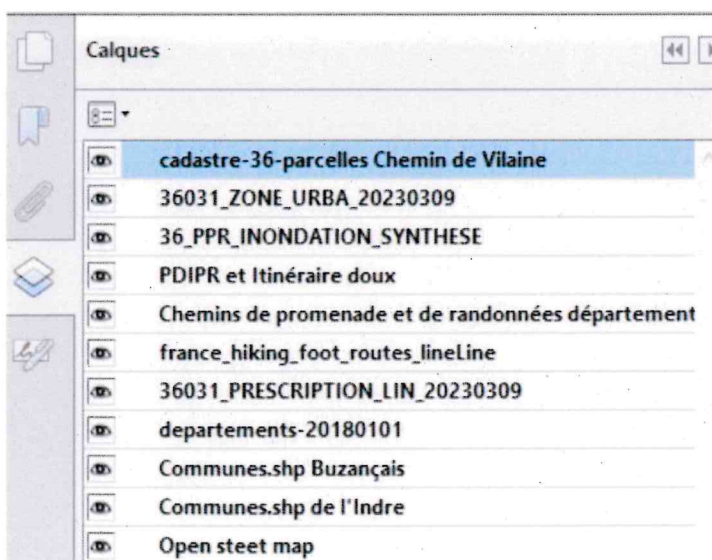
Fonchet



Il est envisagé de prélever environ 250 m² sur la parcelle AW1 pour l'affecter en zonage UA on pourrait sans doute en faire autant sur la parcelle AS 484 (775M²) pour mettre les deux protagonistes sur le même pied d'égalité.



Il est joint au "Procès-verbal de synthèse des observations" un fichier Pdf de couches "Chemin de Vilaine" qui permet la vue séparée de parcelles cadastrales, de zones urbaines, de zones de préventions d'inondations et de protection de monuments historiques.



Si des travaux ont été réalisés sans autorisation d'urbanisme le Maire ou le Procureur de la république peuvent être saisi mais se n'est pas le rôle du Commissaire enquêteur.

Les PPRI consultables sur le site de la Préfecture de l'Indre mentionnent, les zones d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation A1, A2, A3 et A4, les zones pouvant être urbanisées sous conditions B1 et B2.

On voit très bien que les parcelles "numero" ('484', '485', '486', '487', '488', '489', '490', '491', '492') de la section 'AS' ainsi que les parcelles "numero" ('1', '2', '479') de la section 'AW' sont situées en zones inondables A2 et A3.

Il sera nécessaire de savoir si un permis de construire peut-être accordé une fois la révision N°1 allégée approuvée.

20 novembre 21 décembre 2023

Famille Julien Rémy et Cathy.

La maman Marie-France Julie souhaite donner ses biens à ses enfants afin qu'ils puissent les rénover et les habiter et ainsi retrouver leur usage original.

Il ne s'agit même pas là d'un changement de destination, mais juste d'une reprise à l'état initial.

Dans le cas contraire c'est un bâtiment qui est juste voué à la ruine.



09 décembre 2023

M. Rémy Dufour (La Chatonnière)

② permanence du 09 décembre 2023

Observations requêtes de Monsieur Thierry Dufour

demande modification de zonification terrain
parcelle 360031 - YW 15
s/s 17 la Chatonnière 36500 Buzançais

J'avais acheté ce terrain en 1994 à condition qu'il
fût constructible. J'ai eu un certificat d'urbanisme
donné n° 36 03193 D37 18 transmis à l'époque et ont
positif pour la construction -

Où il a été pour et après malet subance de ma part,
mon terrain, a été déclaré en terrain agricole...
Incompatibilité avec l'argumentaire notifié dans
mon dossier RFR adressé au Maire de Buzançais (09/06/2022)

- parcelle entourée entre 2 parcelles constructibles YW 14/YW 16
- parcelle desservie par les réseaux eau (branchement
n° 00016 / 13600) - un trouss / ERDF / ENEDIS pour
à moins de 15 mètres - Réseau téléphonique -
- étude des sols mentionne terre fine (craie) de teneur
végétale ≤ 10 cm et un m
- parcelle entourée et entourée non accessible aux engins
agricoles mécanisés
- présentation contre tout risque sanitaire (lié aux
traitements agricoles (proximité des habitations))

Conclusion: requête afin que mon terrain soit reclassé
constructible

A noter dossier transmis 09/12/2023
à M. Roland BERTAZ

Thierry Dufour

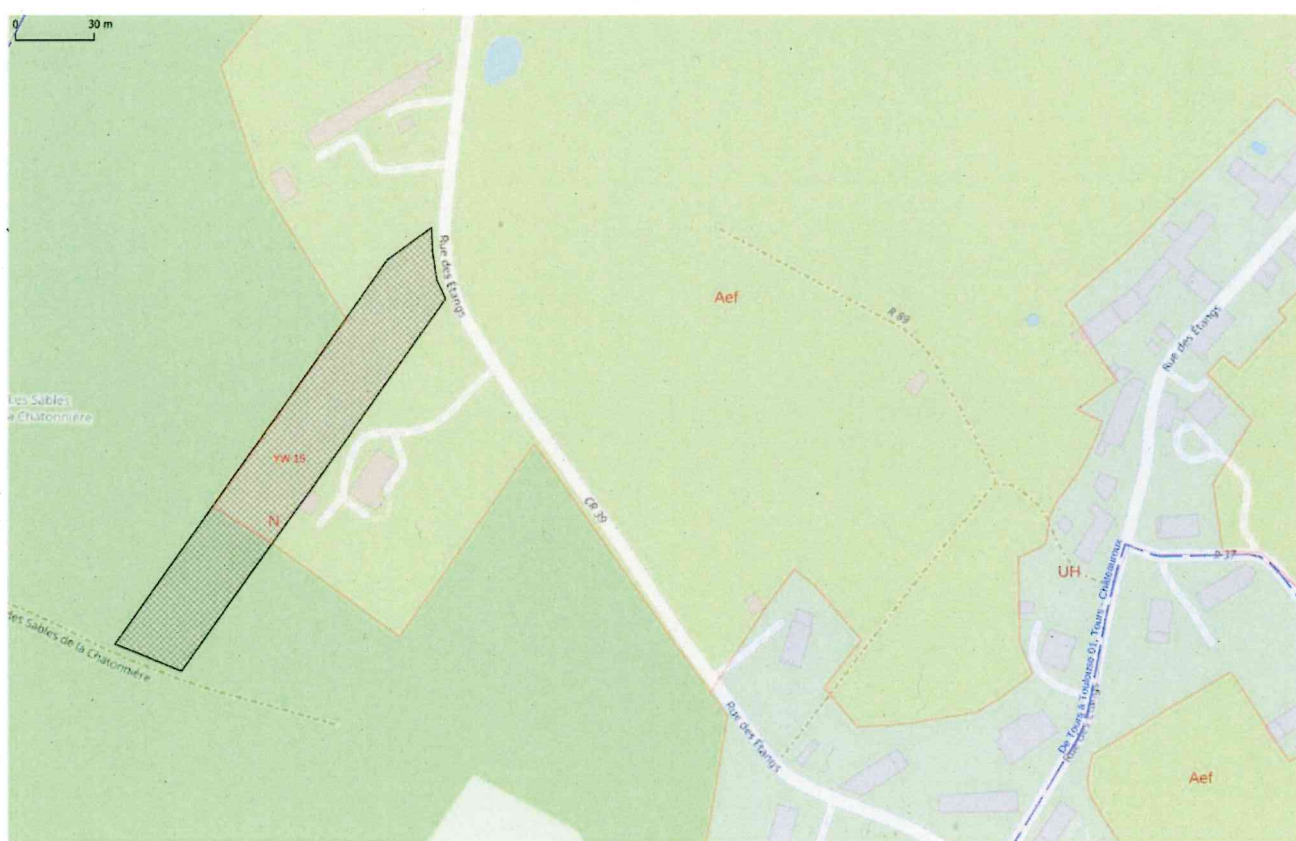
Monsieur Dufour nous a communiqué un dossier complet retraçant l'historique de la constructibilité de cette parcelle au regard des règles de l'urbanisme.

Il y a bien eu un certificat d'urbanisme positif délivré le 18 septembre 1993, toutefois il est bien précisé, dans ce certificat, que le dépôt de permis de construire doit être réalisé sous ce délais d'un an.

L'abandon des Plans d'Occupation des Sols et leur remplacement par les Plans Locaux d'Urbanismes a fait disparaître d'importantes zones constructibles. C'était bien là la volonté du législateur.

Cette parcelle YW 15 3300M² en zon Aef est d'une largeur insuffisante pour être exploitée en terre agricole et elle est reliée aux différents réseaux, la classer en zone constructible n'aggraverait pas l'artificialisation des sols sur la commune de Buzançais.

C'est une mesure envisageable dans la révision alléguée N°1.



1^{er} décembre 2023

Nadine DELANNE

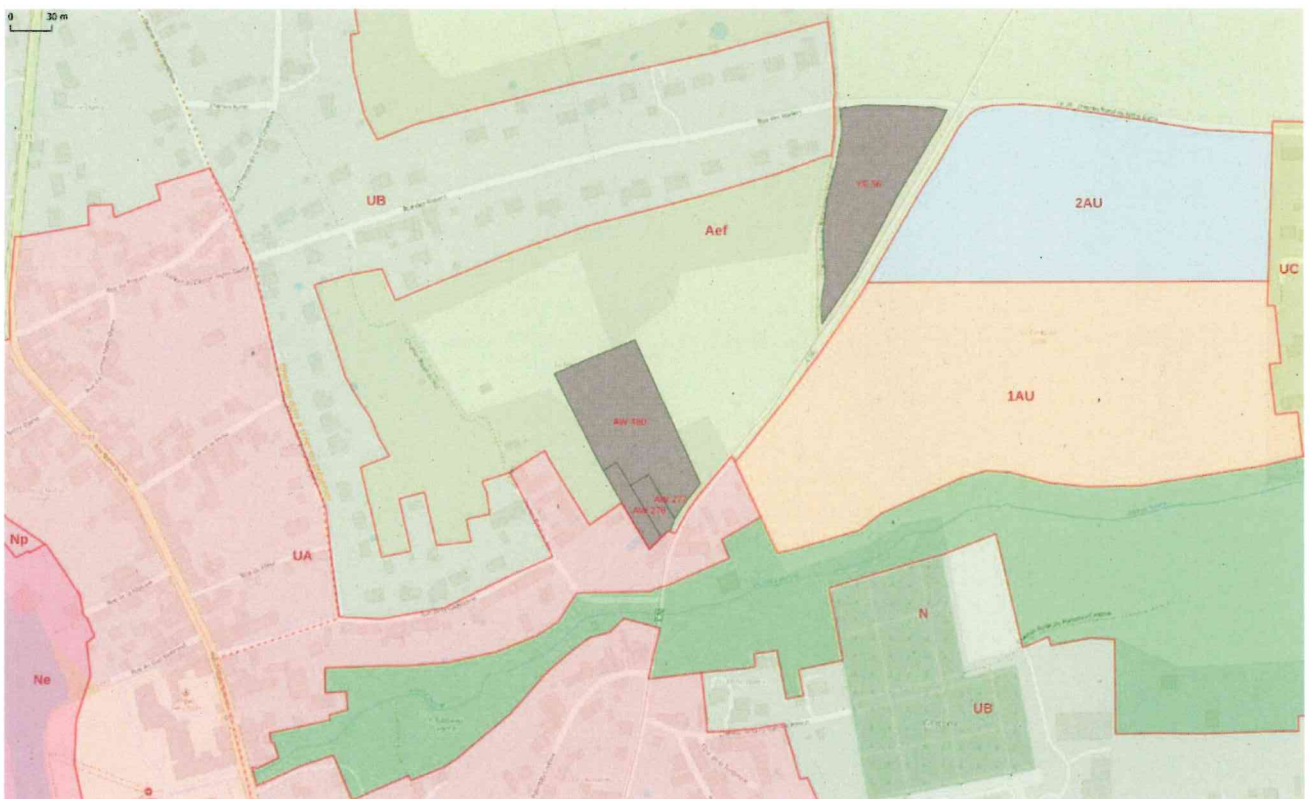
Parcelles étant classées en zones constructibles et maintenant classées en zone Aef :

L'abandon des Plans d'Occupation des Sols et leur remplacement par les Plans Locaux d'Urbanismes a fait disparaître d'importantes zones constructibles. C'était bien là la volonté du législateur.

Les parcelles Aw480, AW276, AW277 et YE56 sont bien situées en zone Aef

La pièce "La Fontaine Belle" elle est situé en zone UA.

Une fois les modifications adoptées il y aura lieu de consulter les règlements propres à chaque zone afin de savoir ce qui es autorisé et ce qui ne l'est pas.



Monsieur Alain Gion Renouvelle sa demande de 1970,
Ses parcelles sont toujours classées en zones Aef

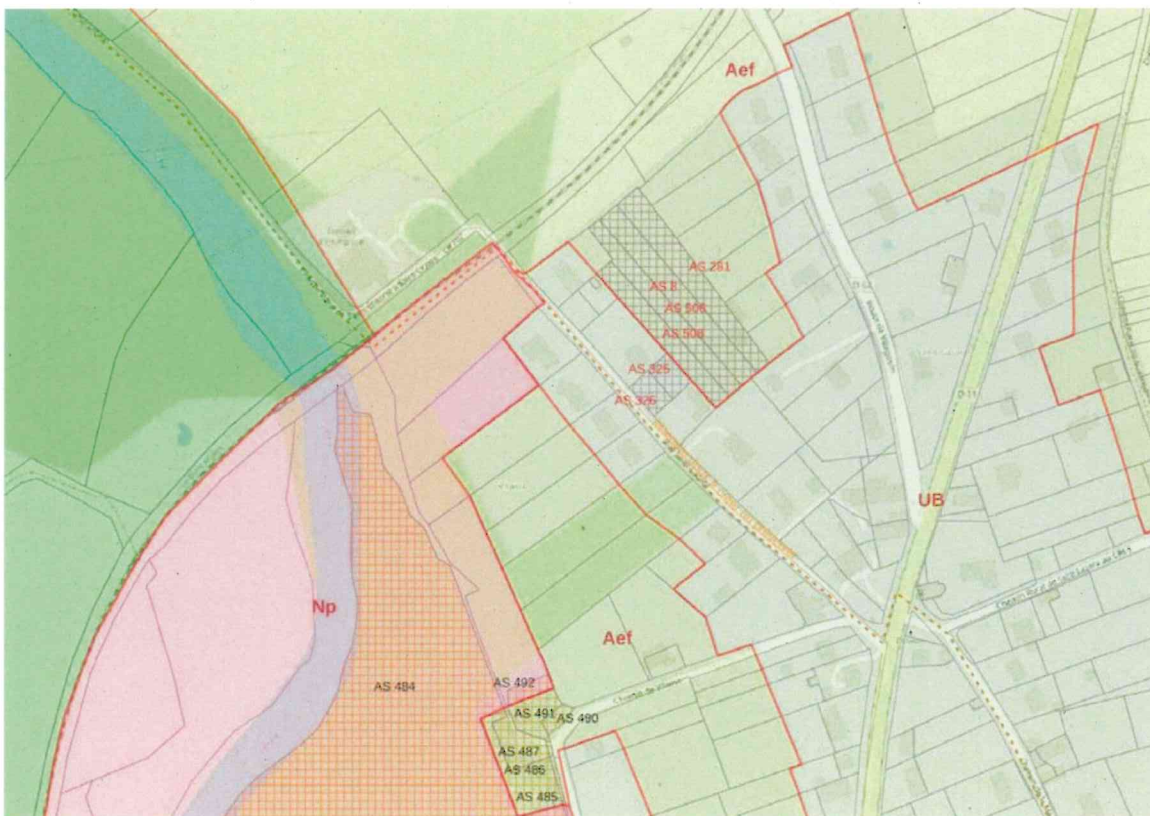


Table des matières "Modification du plan local d'urbanisme"

Section 5 : Révision du plan local d'urbanisme (Articles L153-31 à L153-35)2

- Article L153-31 Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)2
- Article L153-32 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.2
- Article L153-33 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.2
- Article L153-34 Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 92
- Article L153-35 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.3

Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme (Articles L153-36 à L153-48)4

- Article L153-36 Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)4
- Article L153-37 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.4
- Article L153-38 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.4
- Article L153-39 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.4
- Article L153-40 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.4
- Article L153-40-1 Création LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 1134

Sous-section 2 : Modification simplifiée (Articles L153-45 à L153-48)5

- Article L153-45 Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)5
- Article L153-46 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.5
- Article L153-47 Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 175
- Article L153-48 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.5

Section 5 : Révision du plan local d'urbanisme (Articles L153-31 à L153-35)

- Article L153-31

[Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023- art. 15 \(V\)](#)

I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire 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.
- 4° Soit d'ouvrir 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.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article [L. 211-2](#) du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article [L. 811-1](#) du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article [L. 141-5-3](#) du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article [L. 151-9](#) du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article [L. 112-1-1](#) du code rural et de la pêche maritime.

- Article L153-32

[Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.](#)

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

- Article L153-33

[Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.](#)

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article [L. 153-12](#) peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.

- Article L153-34

[Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018- art. 9](#)

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° 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 ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

- **Article L153-35**

[Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.](#)

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article [L. 153-34](#), une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme (Articles L153-36 à L153-48)

- Article L153-36 [Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023- art. 15 \(V\)](#)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

- Article L153-37 [Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.](#)

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

- Article L153-38 [Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.](#)

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

- Article L153-39 [Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.](#)

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

- Article L153-40 [Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.](#)

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#).

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

- Article L153-40-1 [Création LOI n°2022-217 du 21 février 2022- art. 113](#)

À la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article [L. 153-40](#), le représentant de l'État lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article [L. 151-4](#) ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article [L. 151-5](#).

Sous-section 2 : Modification simplifiée (Articles L153-45 à L153-48)

- Article L153-45 Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023- art. 15 (V)

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#) ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#) ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

- Article L153-46 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article [L. 151-28](#) dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

- Article L153-47 Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019- art. 17

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, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

- Article L153-48 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles [L. 2131-1](#) et [L. 2131-2](#) du code général des collectivités territoriales.

COMMUNE DE BUZANÇAIS INDRE

27 DÉCEMBRE 2023

ROLAND RENARD COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR,

Rapport relatif à l'enquête publique concernant
la révision dite allégée n°1 du PLU de la commune de Buzançais

Décision du tribunal administratif de Limoges : E23000073 / 87 PLU 36

Arrêté communal N° 2023-22 du 27/10/2023

Révision dite allégée n°1 du PLU de la commune de Buzançais

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20240722-2024-58-DE
Date de télétransmission : 22/01/2024
Date de réception en préfecture : 22/07/2024

Page 1 sur 12

Objet de l'enquête :

L'enquête publique a pour objet la révision allégée du plan local d'urbanisme.

Cette révision a été décidée par délibération du conseil municipal dans sa séance du 09 mars 2023. Le conseil municipal dans sa séance du 20 juillet 2023 arrête le projet de révision allégée N°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Buzançais. Le plan local d'urbanisme (en vigueur ce jour) de la commune de Buzançais a été approuvé le 09 mars 2023. Cette révision a pour objet la correction d'anomalies relevées dans le PLU approuvé le 09 mars 2023.

Dossier d'enquête :

Le dossier mis à disposition du public était composé :

◆ D'une note de présentation

• Partie 1 – Le contexte

7 pages

- ✓ Les grandes caractéristiques du territoire 5
- ✓ Le PLU en vigueur et la révision allégée 9
- ✓ Rappel des principaux documents supra-communaux. 12

• Partie 2 – Points visés par la procédure de révision

31 pages

- ✓ Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A 14
- ✓ Accompagnement à la diversification des activités pour les exploitants agricoles. 23
- ✓ Modification des règlements écrit et graphique du secteur Am afin d'accueillir des exploitants en maraîchage. 33
- ✓ Assouplissement des conditions d'extensions des habitations en zone A. 39
- ✓ Assouplissement des conditions de construction pour les annexes à l'habitation principale en secteur Am. 39
- ✓ Modification de l'encadrement des clôtures en zone U 41
- ✓ Modification des conditions d'implantations des annexes en secteur UC 45
- ✓ Mise à jour et rectifications dans le règlement écrit et le règlement graphique 45

• Partie 3 – Évaluation environnementale

28 pages

- ✓ Contexte et contenu de l'évaluation environnementale 50
- ✓ Articulation avec les autres documents, plans et programmes. [Scot Sradet Sdage] 50
- ✓ Synthèse de l'état initial de l'environnement 54
- ✓ Exposé des motifs et raisons des choix au regard des solutions de substitution raisonnable. 69
- ✓ Incidences sur l'environnement et mesures ERC 70
- ✓ Incidences Natura 2000 75
- ✓ Critères, indicateurs et modalités de suivi 78
- ✓ Résumé non technique. 78

◆ D'un registre d'enquête publique

◆ Avis MRAe Centre-Val de Loire

du 10 novembre 2023

◆ Avis de l'architecte des bâtiments de France

du 18 septembre 2023

◆ Avis du Pays Castelroussin Val de l'Indre

du 12 septembre 2023

◆ Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers de l'Indre. (annexes habitations)

du 19 octobre 2023

Règlement permettant les annexes aux habitations existantes en zones agricoles (Am)

◆ Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers de l'Indre (extensions habitations)

du 19 octobre 2023

Règlement permettant les extensions aux habitations existantes en zones agricoles (Am)

- ◆ **Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers de l'Indre.** (Secteurs de taille et de capacité limitées) du 19 octobre 2023
Délimitation de deux STECAL

- ◆ **Périmètres de zones d'aménagements concertés (ZAC)**

- ◆ **Bilan de la concertation**

15 pages

- **La mise œuvre de la concertation**
 - ✓ Les enjeux du projet et les objectifs de la concertation
 - ✓ La concertation
 - ✓ Modalité de la concertation préalable
- **Le bilan de la concertation**
 - ✓ Synthèse des observations du public
 - ✓ Approbation du bilan de concertation
- **Compléments**

- ◆ **Compte-rendu examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées dans le cadre de la révision allégée du PLU de Buzançais**

Dans le cadre d'un examen conjoint on aurait préféré disposer d'un *Procès-Verbal* et non pas d'un *simple compte rendu*.

D'autre part on emploie trop souvent à tort le mot '*normes*' alors que l'on veut parler de '*règles ou règlements*'.

Prescripteur :

Le Maire de la commune de Buzançais dans son arrêté N° 2023-22 prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision allégée n°1 du PLU.

Arrêté pris en application principalement :

- ✓ de la délibération du Conseil municipal N°2023/26 Le 19 mars 2023 approuvant la procédure de Révision allégée N°1.
- ✓ de délibération du Conseil municipal N° 2023/56 notamment (*en référence à l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme relatif à la "Révision allégée" des documents d'urbanisme*) du 20 juillet 2023 décidant de la révision allégée.
- ✓ de la décision du tribunal administratif de Limoges : E23000073 / 87 PLU 36 en date du 15/09/2023, désignant Monsieur Roland RENARD, en qualité de commissaire-enquêteur

Le Code de l'urbanisme prévoit (voir le Procès-verbal de synthèse des observations)

- ✓ dans sa section 5 : la Révision du plan local d'urbanisme
- ✓ dans sa section 6 : la Modification du plan local d'urbanisme
- ✓ dans sa sous-section 2 : la Modification simplifiée.

La révision allégée n'est jamais abordée dans le Code de l'urbanisme,

- ✓ aussi la Direction départementale des territoires interrogée, explique que par déduction, on utilise
- ✓ non pas une "*Révision du plan local d'urbanisme*", non pas une "*Modification du plan local d'urbanisme*", non pas une "*Modification simplifiée*", mais une "*Révision allégée*"

Durée, siège et lieux d'enquête :

L'enquête s'est déroulée, en mairie de Buzançais, du lundi 20/11/2023 au jeudi 21/12/2023 inclus.

Le dossier d'enquête publique était consultable, sur support papier et sur poste informatique, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public.

- Le lundi : de 14h30 à 17h30

- Du mardi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h30,
- Le samedi : de 9h00 à 12h00.

Un accès gratuit au dossier était également garanti sur un poste informatique en mairie de Buzançais.

Le dossier d'enquête publique était communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Le dossier dématérialisé de l'enquête publique était disponible sur le site internet de la ville www.buzancais.fr, rubrique « Démarches - Urbanisme ».

Le public pouvait prendre connaissance du dossier et formuler ses observations soit sur le registre papier ouvert à cet effet, soit à l'adresse mail : direction.generale@buzancais.fr, ou bien encore les adresser au Commissaire Enquêteur par écrit à la Mairie de BUZANÇAIS.

Publication affichage et information :

L'avis d'enquête est paru :

- dans la Nouvelle République des vendredi 03 et 24 novembre 2023.
-
- l'affichage "à la porte de la mairie" est resté présent pendant la durée de l'enquête.
- des avis d'enquête étaient en place sur les lieux visés par l'enquête.
- place de la mairie, pendant la durée de l'enquête, un panneau d'affichage lumineux dispensait l'avis d'enquête en grand format.

Déroulement de l'enquête :

Le commissaire-enquêteur a tenu quatre permanences en mairie pour y recueillir les observations du public ;

- Le 20/11/2023, de 14h30 à 17h30
- Le 01/12/2023, de 9h à 12h
- Le 09/12/2023, de 9h à 12h
- Le 21/12/2023, de 14h30 à 17h30 soit 31 jours ...

Réunions de travail et entretiens

Le Lundi 06 octobre 2023 et le 14 novembre 2023 le commissaire enquêteur s'est rendu en mairie de Buzançais pour y rencontrer le directeur général des services ainsi que l'élu chargé de l'urbanisme

Observations du public

Quelques personnes, 5 seulement, se sont manifestées pendant les permanences pour faire part de leurs observations ou de leurs doléances sur le registre d'enquête.

il s'agit de situations personnelles qui aurait très bien pu être prises en compte dans la révision allégée du PLU.

Quelques personnes seulement se sont manifestées pendant les permanences pour faire part de leurs observations ou de leurs doléances.

Le 20 novembre 2023 et 20 décembre 2023 (Chemin de Vilaine)

Il est envisagé de prélever environ 250 m² sur la parcelle AW1 pour l'affecter en zonage UA on pourrait sans doute en faire autant sur la parcelle AS 484 (775M²) pour mettre les deux protagonistes sur le même pied d'égalité.

Il est joint au "Procès-verbal de synthèse des observations" un fichier Pdf de couches "Chemin de Vilaine" qui permet la vue séparée de parcelles cadastrales, de zones urbaines, de zones de préventions d'inondations et de protection de monuments historiques.

Si des travaux ont été réalisés sans autorisation d'urbanisme le Maire ou le Procureur de la république peuvent être saisi mais ce n'est pas le rôle du Commissaire enquêteur.

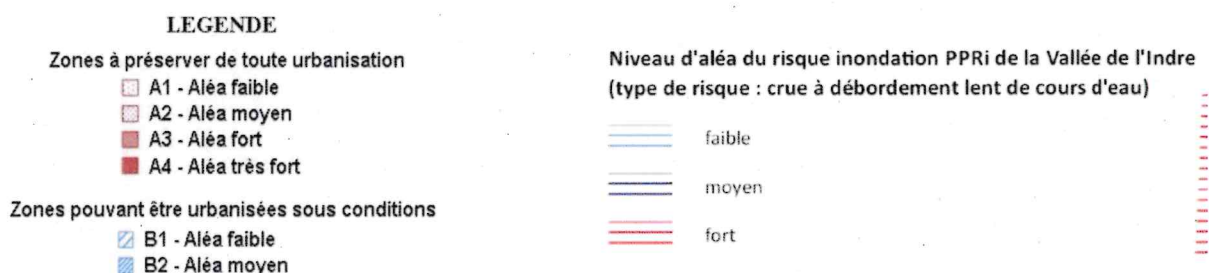
Les PPRI consultables sur le site de la Préfecture de l'Indre mentionnent, les zones d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation A1, A2, A3 et A4, les zones pouvant être urbanisées sous conditions B1 et B2.

On voit très bien que les parcelles "numero" ('484', '485', '486', '487', '488', '489', '490', '491', '492') de la section 'AS' ainsi que les parcelles "numero" ('1', '2', '479') de la section 'AW' sont situées en zones inondables A2 et A3. Il sera nécessaire de savoir si un permis de construire peut-être accordé une fois la révision N°1 allégée approuvée.

L'intégration, dans le PLU, des servitudes PPRI aurait avantage à être améliorée. En effet les PPRI ont évolués depuis leur arrivée (2004)

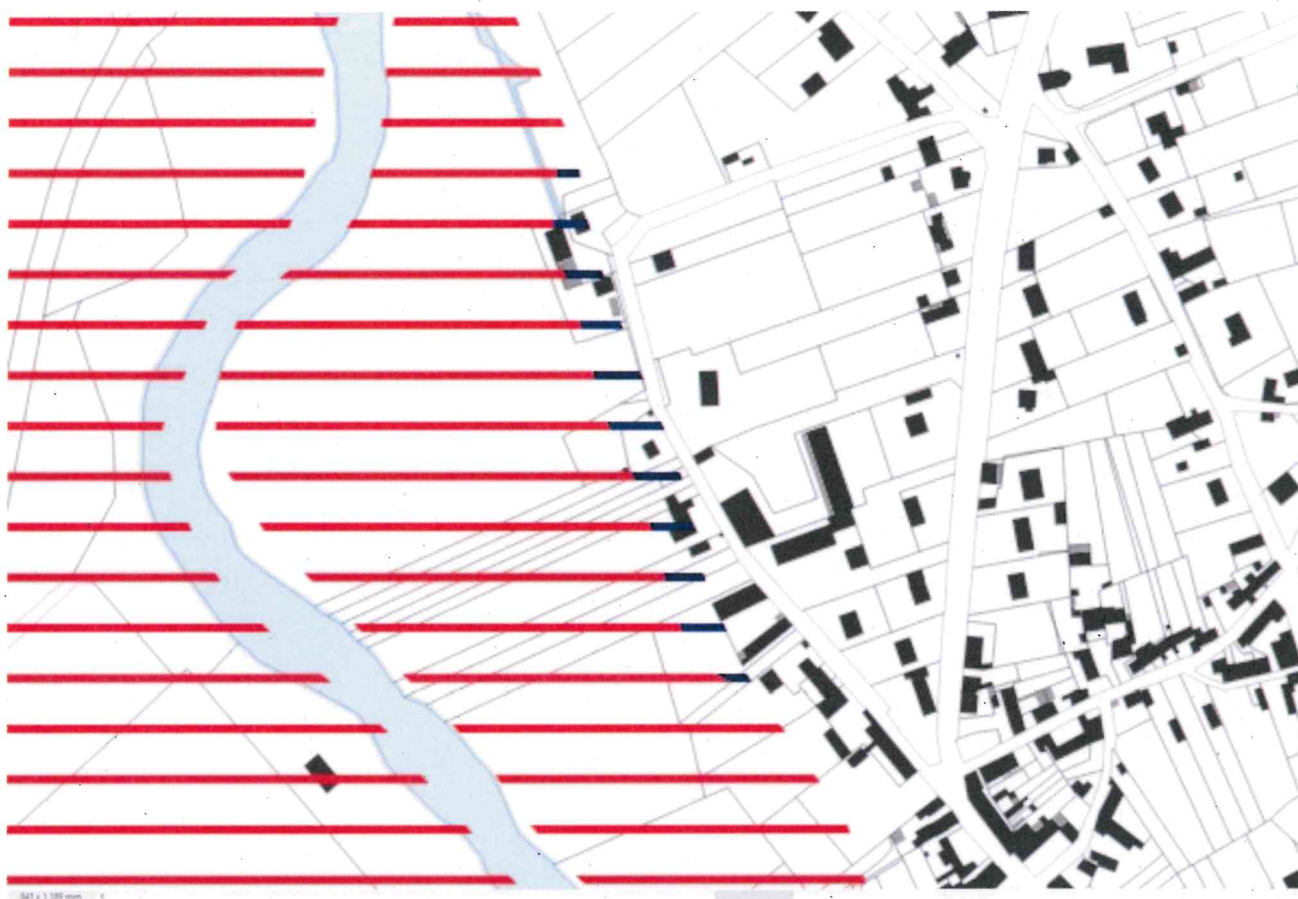
Le PPRI "36031_reglement_graphique_3_20230309.pdf" de 2023 est strictement identique au PPRI "36031_prescription_surf_02_20180315.pdf" (PPRI du 28 juin 2017)

Sur le site de la préfecture de l'Indre on trouve les PPRI avec les anciennes légendes A1, A2, A3, B1 et B2 alors que sur les PPRI mis à jour on dispose plus que de 3 niveaux d'aléas Faible, Moyen et Fort.



Chemin de Vilaine les zones d'aléas "Faible" et "Moyen"





Il t aurait intérêt a intégrer le fichier "36031_reglement_graphique_3_20230309.pdf" dans les fichiers de règlement graphique pour une meilleure visibilité et afin de lever toute ambiguïté.

Famille Julien Rémy et Cathy.

La maman Marie-France Julie souhaite donner ses biens à ses enfants afin qu'ils puissent les rénover et les habiter et ainsi retrouver leur usage original.

Il ne s'agit même pas là d'un changement de destination, mais juste d'une reprise à l'état initial.

Dans le cas contraire c'est un bâtiment qui est juste voué à la ruine.

M. Rémy Dufour (La Chatonnière)

Monsieur Dufour nous a communiqué un dossier complet retraçant l'historique de la constructibilité de cette parcelle au regard des règles de l'urbanisme.

Il y a bien eu un certificat d'urbanisme positif délivré le 18 septembre 1993, toutefois il est bien précisé, dans ce certificat, que le dépôt de permis de construire doit être réalisé sous ce délais d'un an.

L'abandon des Plans d'Occupation des Sols et leur remplacement par les Plans Locaux d'Urbanismes a fait disparaître d'importantes zones constructibles. C'était bien là la volonté du législateur.

Cette parcelle YW 15 3300M² en zon Aef est d'une largeur insuffisante pour être exploitée en terre agricole et elle est reliée aux différents réseaux, la classer en zone constructible n'aggraverait pas l'artificialisation des sols sur la commune de Buzançais.

On peut aisément considérer que le déclassement de cette parcelle reste une erreur qu'il y a tout lieu de corriger aujourd'hui.

C'est une mesure envisageable dans la révision allégée N°1.

Nadine DELANNE

Parcelles étant classées en zones constructibles et maintenant classées en zone Aef :

L'abandon des Plans d'Occupation des Sols et leur remplacement par les Plans Locaux d'Urbanismes a fait disparaître d'importantes zones constructibles. C'était bien là la volonté du législateur.

Les parcelles Aw480, AW276, AW277 et YE56 sont bien situées en zone Aef

La pièce "La Fontaine Belle" elle est situé en zone UA.

Une fois les modifications adoptées il y aura lieu de consulter les règlements propres à chaque zone afin de savoir ce qui es autorisé et ce qui ne l'est pas.

Monsieur Alain Gion Renouvelle sa demande de 1970

Toutefois ses parcelles restent toujours classées en zones Aef

Il n'y eu aucune observation sur les différents points faisant l'objet de la procédure de révision allégée du PLU.

L'examen conjoint avec les personnes publiques associées

Suite à la concertation organisée dans le cadre de la révision allégée du plan local d'urbanisme le projet de révision allégée du PLU a été soumis à l'avis des personnes publiques associées.

Après avoir examiné les observations du public le conseil municipal a arrêté, dans sa séance du 09 mars 2023, le projet de révision allégée du PLU afin qu'il soit soumis à l'enquête publique.

Les questions abordées lors de l'examen conjoint avec les personnes publiques associées concernaient :

l'assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A

Accompagnement à la diversification des activités pour les exploitants agricoles

Modification des règlements écrit et graphique de la zone Am afin d'accueillir des exploitants en maraîchage

Assouplissement des conditions d'extension des habitations en zone A

Assouplissement des conditions de construction pour les annexes à l'habitation principale en secteur Am

Modification de l'encadrement des clôtures en zone U

Modification des conditions d'implantation des annexes en zone UC

Mise à jour et rectifications dans le règlement écrit et le plan de zonage

Remarques générales

L'examen conjoint avec les personnes publiques associées s'est tenu lors de la réunion du 02 octobre 2023.

Étaient présents :

Chambre d'Agriculture

Conseil Départemental

Commune de Buzançais

Syndicat Département d'Énergies 36 (SDEI)

Unité de planification de la Direction des Territoires 36 (DDT)

Commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Indre (CDPENAF)

les extensions aux habitations existantes en zones agricoles

secteurs de taille et de capacité limités (STECAL)

les annexes aux habitations existantes en zones agricoles (Am)

Étaient absents :

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal)

Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe)

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)

L'architecte des bâtiments de France

Pays Castelroussin Val de l'Indre

Transmission d'avis par voie postale :

Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe)

L'architecte des bâtiments de France

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20240722-2024-58-DE
Date de télétransmission : 22/07/2024
Date de réception préfecture : 22/07/2024

Pays Castelroussin Val de l'Indre

La Direction départementale des territoires a proposé à la commune de corriger son dossier pour le réexaminer lors d'un deuxième examen conjoint, ou de le modifier à la fin de l'enquête publique en fonction des conclusions tirées de celle-ci.

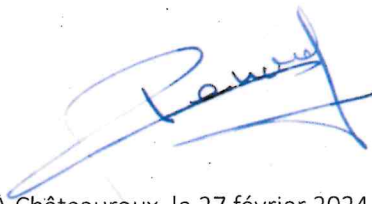
À l'examen de l'ensemble des éléments il ressort que :

- le document principal désigné "**Note de présentation**" est conséquent et permet d'expliquer et de décrire "**la révision allégée du PLU**".
- le compte rendu de "**l'Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées dans le cadre de la révision allégée du PLU de Buzançais**", reprend clairement l'ensemble des points objets de l'enquête publique.
- La commune a choisi de présenter le dossier en l'état afin de pouvoir le modifier à la fin de l'enquête en tenant compte des différents avis et observations recueillis celle-ci.

Les conclusions du rapport du commissaire enquêteur sont consignées sur un document séparé rattaché à celui-ci.

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Roland Renard



À Châteauroux, le 27 février 2024.

COMMUNE DE BUZANÇAIS INDRE

27 DÉCEMBRE 2023

ROLAND RENARD COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR,

Rapport relatif à l'enquête publique concernant
la révision dite allégée n°1 du PLU de la commune de Buzançais

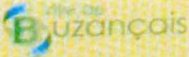
ANNEXES

Décision du tribunal administratif de Limoges : E23000073./ 87 PLU 36

Arrêté communal N° 2023-22 du 27/10/2023

Avis d'enquête sur panneau lumineux

COMMUNE DE BUZANCAIS

 **Buzancais**

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal N° 2023-22 en date du 27/10/2023.
Monsieur le Maire ouvre une enquête publique à la mairie :
DU 20/11/2023 au 21/12/2023 INCLUS

REVISION ALLEGÉE N°1 du Plan Local d'Urbanisme

Le dossier d'enquête déposé à la mairie sera mis à disposition du public qui pourra prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre d'enquête.

Aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie :

- Le lundi : de 14h30 à 17h30
- Du mardi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h30
- Le samedi : de 9h00 à 12h00.

Où les adresser par écrit, à l'attention de **Monsieur Roland RENARD**, chargé de la fonction de commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie - 10 avenue de la République - 36500 BUZANCAIS.

Où les adresser par courrier électronique à l'adresse suivante : **urbanisme-election@buzancais.fr**

recevoir les observations du public les jours :

- Le 20/11/2023, de 14h30 à 17h30
- Le 01/12/2023, de 9h à 12h
- Le 09/12/2023, de 9h à 12h
- Le 21/12/2023, de 14h30 à 17h30

Les informations concernant la Révision Allégée N°1 du P.L.U peuvent être demandées à la mairie, et seront consultables sur le site internet de la ville : **www.buzancais.fr** - rubrique « Démarche - Urbanisme ».

Les copies du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête à la mairie.

Toute personne intéressée pourra en obtenir communication en s'adressant par écrit à la mairie.

A l'issue de l'instruction, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la Révision Allégée N°1 du PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation.

Le Maire
René BLANCHET



Avis d'enquête

La Nouvelle République
Vendredi 24 novembre 2023

légales et o

www.pro-marchespublics.com

Pour publier vos annonces légales et avis de marchés publics dans la Nouvelle République, NRD, Centre Presse et autres presses habilitées :

E-mail : aof@nr-communication.fr - Tél : 02 47 60 62 79
NR Communication - 26, rue Alfred-de-Musset
BP 81228 - 37012 Tours Cedex 1

Pour saisir ou consulter une annonce légale : www.nr-legales.com
Pour consulter un avis de marchés publics : www.pro-marchespublics.com

MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS

Enquêtes publiques

COMMUNE DE BUZANCAIS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision Allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté municipal N°2023-22 en date du 27/10/2023
Monsieur le Maire ouvre une enquête publique à la mairie :
DU 20/11/2023 AU 21/12/2023 INCLUS

Le dossier d'enquête déposé à la mairie sera mis à disposition du public qui pourra prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre d'enquête aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie (le lundi : de 14h30 à 17h30, du mardi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h40, le samedi : de 9h00 à 12h00) ; ou les adresser par écrit, à l'attention de Monsieur Roland RENARD, chargé de la fonction de commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie - 10 avenue de la république - 36500 BUZANCAIS ; ou les adresser par courrier électronique à l'adresse suivante : urbanisme-election@buzancais.fr.

Le commissaire enquêteur assurera des permanences à la mairie pour informer et recevoir les observations du public les jours et heures suivants :

- Le 20/11/2023, de 14h30 à 17h30
- Le 01/12/2023, de 9h à 12h
- Le 9/12/2023, de 9h à 12h
- Le 21/12/2023, de 14h30 à 17h30

Les informations concernant la déclaration de projet emportant mis en comptabilité du P.L.U peuvent être demandées à la mairie, et seront consultables sur le site internet de la ville : www.buzancais.fr - rubrique « Démarches - Urbanisme ».

Les copies du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête à la mairie.

Toute personne intéressée pourra en obtenir communication en s'adressant par écrit à la mairie.

A l'issue de l'instruction, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision allégée N°1 du PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation.

Le Maire, Régis BLANCHET

La Nouvelle République
Vendredi 3 novembre 2023

légales et officielles

Pour publier vos annonces légales et avis de marchés publics dans la Nouvelle République, NRD, Centre Presse et autres presses habilitées :

E-mail : aof@nr-communication.fr - Tél : 02 47 60 62 79
NR Communication - 26, rue Alfred-de-Musset
BP 81228 - 37012 Tours Cedex 1

Pour saisir ou consulter une annonce légale : www.nr-legales.com
Pour consulter un avis de marchés publics : www.pro-marchespublics.com

ANNONCES LÉGALES

Enquêtes publiques

COMMUNE DE BUZANCAIS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision Allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté municipal N°2023-22 en date du 27/10/2023
Monsieur le Maire ouvre une enquête publique à la mairie :
DU 20/11/2023 AU 21/12/2023 INCLUS

Le dossier d'enquête déposé à la mairie sera mis à disposition du public qui pourra prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre d'enquête aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie (le lundi : de 14h30 à 17h30, du mardi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h40, le samedi : de 9h00 à 12h00) ; ou les adresser par écrit, à l'attention de Monsieur Roland RENARD, chargé de la fonction de commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie - 10 avenue de la république - 36500 BUZANCAIS ; ou les adresser par courrier électronique à l'adresse suivante : urbanisme-election@buzancais.fr.

Le commissaire enquêteur assurera des permanences à la mairie pour informer et recevoir les observations du public les jours et heures suivants :

- Le 20/11/2023, de 14h30 à 17h30
- Le 01/12/2023, de 9h à 12h
- Le 9/12/2023, de 9h à 12h
- Le 21/12/2023, de 14h30 à 17h30

Les informations concernant la déclaration de projet emportant mis en comptabilité du P.L.U peuvent être demandées à la mairie, et seront consultables sur le site internet de la ville : www.buzancais.fr - rubrique « Démarches - Urbanisme ».

Les copies du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête à la mairie.

Toute personne intéressée pourra en obtenir communication en s'adressant par écrit à la mairie.

A l'issue de l'instruction, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision allégée N°1 du PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation.

Le Maire, Régis BLANCHET

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20240722-2024-58-DE
Date de télétransmission : 22/07/2024
Date de réception préfecture : 22/07/2024

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Buzançais

AVIS DES PPA, ENQUETE PUBLIQUE ET MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER DE REVISION ALLEGEE n°1

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20240722-2024-58-DE
Date de télétransmission : 22/07/2024
Date de réception préfecture : 22/07/2024

> Demandes et remarques des PPA engendrant une modification potentielle du dossier de révision allégée n°1

SOURCE	POINT CONCERNE	DEMANDE	MODIFICATIONS DU DOSSIER PORTEES PAR LA COMMUNE
Pays Castelroussin	Dossier de révision allégée	Avis favorable	-
Chambre d'agriculture	Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A	La Chambre d'agriculture souhaite supprimer la références aux «hangars» et parler de bâtiments agricoles recouverts de panneaux photovoltaïques.	Demande suivie par la commune
Chambre d'agriculture	Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A	Limiter l'OAP thématique à la seule zone Aef	La commune souhaite préciser les conditions de construction sur toute la commune, afin d'améliorer la qualité des bâtiments agricoles sur le périmètre entier de Buzançais.
DDT, SDEI et chambre d'agriculture	Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A	La DDT, le SDEI et la chambre d'agriculture demandent à supprimer les limites maximales de surfaces de plancher et/ou emprise au sol pour les bâtiments agricoles.	Demande suivie par la commune
DDT	Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A	Vérifier que les terminologies «bâtiment agricole» («nouveau siège d'exploitation») et «hangar agricole» (annexe à l'existant) du règlement écrit est bien utilisée dans l'OAP.	Demande suivie par la commune

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20240722-2024-58-DE
Date de télétransmission : 22/07/2024
Date de réception préfecture : 22/07/2024

DDT	Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A	Suppression de la référence à la charte paysage des bâtiments agricole dans le règlement écrit, pour ne pas créer de problème de compatibilité avec l'OAP.	La commune souhaite conserver la référence à la charte qui précise plusieurs recommandations et peut compléter les orientations de l'OAP thématique et ajoutera une référence à l'OAP bâtiment agricole dans le règlement pour compléter via un effet prescriptif la référence à la charte qui est informative.
DDT	Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A	Supprimer dans le règlement écrit la mention expressions « sous réserve d'être lié et complémentaire aux exploitations agricoles » et de lui préférer « permettre les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. » > utiliser la terminologie de la DDT et ajouter « ou de concourir à l'équilibre économique de l'exploitant ».	La commune suit l'avis de la DDT et souhaite ajouter un élément complémentaire : « permettre les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ou de concourir à l'équilibre économique de l'exploitant. »
ABF	Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A	Reprendre les prescriptions de la charte en matière d'implantation, de volumétrie, de matériaux de couleurs et de plantations dans le règlement écrit.	La commune souhaite conserver l'OAP telle qu'elle car elle permet au porteurs de projet de s'inscrire en compatibilité et non en conformité de règles qui pourraient être établies dans le règlement écrit. Le règlement n'a pas vocation à inclure des règles sur les types de matériaux et les plantations : c'est pour cette raison que l'outil OAP a été plébiscité par la commune.
DDT	Accompagnement à la diversification des activités pour les exploitants agricoles [zoom sur les projet à la ferme de l'Auneau]	Avis favorable à l'unanimité (17 voix) sous réserve de compléter les dispositions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions pour le STECAL permettant d'accueillir la yourte ou habitation légère de loisirs pour activité tertiaire.	Après la communication par les porteurs de projets de nouveaux éléments permettant de répondre aux exigences de l'Etat, la commune modifie les règlements des STECAL : voir zoom en fin de chapitre.

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20240722-2024-58-DE
Date de télétransmission : 22/07/2024
Date de réception préfecture : 22/07/2024

Chambre d'agriculture	Accompagnement à la diversification des activités pour les exploitants agricoles [zoom sur les projet à la ferme de l'Auneau]	Aggrandir les zones de STECAL pour être compatibles avec les projets de diversification futurs de l'exploitation agricole	La commune augmente la surface du STECAL Ay de 756m ² à l'arrière de la maison à environ 3000m ²
Chambre d'agriculture et DDT	Accompagnement à la diversification des activités pour les exploitants agricoles [zoom sur les projet à la ferme de l'Auneau]	La DDT alerte sur une potentielle zone humide sur le site de l'Auneau, d'ailleurs relevée dans l'évaluation environnementale incluse au dossier. La CA indique que des études ont été faites sur ce point et pourraient amender le dossier. Des compléments doivent être apportés fin d'éviter au maximum l'implantation de constructions sur zone humide ».	Pas de modification, le STECAL n'entrera pas dans le périmètre de PPRI.
DDT	Accompagnement à la diversification des activités pour les exploitants agricoles [zoom sur les projet à la ferme de l'Auneau]	La DDT précise que les mentions « sous réserve d'être lié et nécessaire ou complémentaires aux exploitations agricoles » pourront être levées dans ces paragraphes.	Demande suivie par la commune
SDEI et Chambre d'agriculture	Modification des règlements écrit et graphique de la zone Am afin d'accueillir des exploitants en maraîchage	Enoncer clairement « Chassis, serres, tunnels » plutôt que « constructions réversibles ».	Demande suivie par la commune, formulation : « la construction d'un bâtiment lié à l'exploitation agricole est limitée à 500m ² , excepté pour les chassis, serres, et tunnels ».
Conseil départemental	Modification des règlements écrit et graphique de la zone Am afin d'accueillir des exploitants en maraîchage	Alerte sur l'accès poids-lourds qui aujourd'hui est impossible depuis le nord de la zone sur la voie parallèle à la ligne ferroviaire. La question n'est pas tranchée.	La commune ne souhaite pas prévoir de plus importants travaux ni exiger du département de tels investissements.

DDT	Assouplissement des conditions d'extensions des habitations en zone A	Avis favorable à la majorité sous réserve de revoir et compléter l'encadrement des extensions autorisées en justifiant de la mise en place en fonction de la typologie de l'habitat existant ; ou établir une nouvelle règle en lien avec la superficie de l'habitation existante.	Demande suivie par la commune : >>> Conditions suivant la taille de la maison d'habitation : Si l'habitation existante mesure moins de 100m², l'extension ne doit pas augmenter de plus de 50% de surface de plancher. Si elle mesure plus de 100m², l'extension ne doit pas augmenter de plus de 30% la surface de plancher, dans la limite de 60m² maximum.
DDT	Assouplissement des conditions de construction pour les annexes à l'habitation principale en secteur Âm	Avis défavorable à l'unanimité au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	Demande suivie par la commune, suppression de la modification envisagée dans la révision allégée n°1 sur ce point.
ABF	Modifications de l'encadrement des clotures	Conserver la distinction entre les règles pour le centre ancien de Buzançais et les zones d'extensions récents. Dans les centres anciens (UA, UA*), il propose sur l'espace public : mur plein traditionnel enduit si besoin mur bahut avec chaperon enduit si besoin, surmonté ou non d'un barreaudage métallique droit, doublé ou non d'un festonage posé à l'arrière et de même couleur, ou d'une haie vive d'essences locales haie d'essence locale doublée ou non à l'arrière par un grillage simple de couleur vert foncé interdire les clôtures préfabriquées en panneaux de ciment ou grillage soudé, en lames composites, pvc ou aluminium et les brises vues synthétiques.	Demande suivie par la commune avec un ajustement : la commune préfère utiliser le mot «muret» que «mur bahut».

ABF	Modifications de l'encadrement des clotures	Dans les centres anciens (UA, UA*), il propose en limite séparative mur plein traditionnel enduit si besoin palissade en planches de bois verticales de couleur neutre, peintes ou non. grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou de brises-vue en matériaux naturels d'origine végétale interdire les clôtures préfabriquées en panneaux de ciment ou grillage soudé, en lames composites, pvc ou aluminium, et les brises vues synthétiques	Demande suivie par la commune
ABF	Modifications de l'encadrement des clotures	Dans les zones d'extension récentes liénaïres et hameaux (UB et UH) il propose sur l'espace public : mur bahut avec chaperon, enduit si besoin, surmonté ou non d'une grille métallique ou bois ou grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales haie d'essence locale, doublée ou non à l'arrière par un grillage simple de couleur vert foncé interdire les clôtures préfabriquées en lames composites, pvc ou aluminium et les brises-vue synthétiques	Demande suivie par la commune avec un ajustement : la commune préfère la formulation : «grillage soudé doublé ou non par une haie d'essence locale».

ABF	Modifications de l'encadrement des clotures	Dans les zones d'extension récentes liénaires et hameaux (UB et UH), il propose en limite séparative palissade en planches de bois verticales, peinte ou non de couleur neutre, ou panneaux occultants en bois grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou de brises-vue (matériaux naturels d'origines végétale à privilégier) pas d'interdiction écrite.	Demande suivie par la commune avec un ajustement : la commune préfère la formulation : «grillage soudé doublé ou non par une haie d'essence locale».
ABF	Modifications de l'encadrement des clotures	Dans les zones d'extension récente en lotissement (UC), il propose sur l'espace public : mur bahut avec chaperon, enduit si besoin, surmonté ou non d'une grille, d'un claustra ou d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales haie d'essences locales doublée ou non à l'arrière par un grillage simple de couleur vert foncé pas d'interdiction écrite.	Demande suivie par la commune avec un ajustement : la commune préfère la formulation : «grillage soudé doublé ou non par une haie d'essence locale».
ABF	Modifications de l'encadrement des clotures	Dans les zones d'extension récente en lotissement (UC), il propose en limite séparative palissade en planches de bois verticales, peinte ou non de couleur neutre, ou panneaux occultants en bois grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou de brises-vue (matériaux naturels d'origine végétale à privilégier) pas d'interdiction écrite.	Demande suivie par la commune avec un ajustement : la commune préfère la formulation : «grillage soudé doublé ou non par une haie d'essence locale».

ABF	Modifications de l'encadrement des clotures	Conserver la limite de hauteur maximale à 1,80m. Conserver «Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.» Conserver la référence à l'inventaire des espèces locales établi par l'observatoire régional de la biodiversité de Centre Val de Loire. Ajouter la hauteur maximale d'un muret en limite avec l'espace public à 1m20, et conserver la phrase « Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.»	Demande suivie par la commune
-----	---	---	-------------------------------

➤ STECAL prévus initialement à la ferme de l'Auneau (secteurs Ay et Az)

Page 108 : présentation des deux secteurs de STECAL

Elle comprend également deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée.

Le premier secteur Ay a vocation à accueillir des activités en lien avec la diversification agricole à la ferme de l'Auneau : accueil de public, installations non pérenne avec habitat léger de loisir.

Le deuxième secteur a vocation à accueillir des activités de restauration en lien avec la diversification agricole à la ferme de l'Auneau.

Amendement du tableau récapitulatif des occupations et utilisation du sol :

Article A 1.1 - Occupation et utilisations du sol interdites

Amendement du tableau récapitulatif des occupations et utilisation du sol :

Sous-secteur Ay :

Commerce et activités de service :

➤ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

➤ Autorisées sous certaines conditions

Sous-secteur Az

Commerce et activités de service :

➤ Activités de restauration :

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20240722-2024-58-DE
Date de télétransmission : 22/07/2024
Date de réception préfecture : 22/07/2024

- Autorisées sous certaines conditions

Dans les secteur Ay, seules sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, accueil de public...), de loisirs et à l'activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Dans le secteur Az, seules sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (restauration)

Article A 1.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés, sous conditions :

Dans le sous-secteur Az uniquement :

Sous réserve d'être **lié et nécessaire ou complémentaire aux exploitations agricoles** :

14- La construction d'un bâtiment à condition qu'il n'exède pas 90m² de surface de plancher.

Dans le sous-secteur Ay uniquement :

15- Les installations sans fondations disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes destinées à l'habitation à condition qu'elles n'excèdent pas 50m² de surface de plancher.

Article A 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

***Hauteur des construction**

Au sein de la zone Ay :

Dans cette zone zones réservées aux habitations légères et démontables, la hauteur maximale des installations ou constructions est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'implantation.

La hauteur maximale des constructions ou installations ne pourra excéder :

* 3,60 au centre de l'installation type yourte.

* 4,5 mètres sous sablière pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité du site.

Au sein de la zone Az:

La hauteur de la construction nouvelle est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au pied du mur de l'activité du site.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

* 4 mètres au faitage pour le lieu de restauration autorisé liés à l'exploitation agricole

* 4,5 mètres sous sablière pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité du site.

Article A 2.2 - Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Au sein des sous-secteur Aef et Az :

Au sein des zone Aef et Az :

Il est rappelé que, pour tous travaux sur immeuble bâti ou non-bâti situé en abords de monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'ABF.

2 – Implantations, volumes, façades et toitures des constructions agricoles

Les nouvelles constructions devront être implantées de manière à s'intégrer au

Cause de réclamation en préfecture
036-213600315-20240722-2024-58-DE
Date de télétransmission : 22/07/2024
Date de réception préfecture : 22/07/2024

mieux aux structures paysagères existantes. D'une manière générale, elles devront être implantées à proximité immédiate des ensembles bâtis existants de même nature, ou à proximité immédiate des haies ou structures boisées existantes.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées. L'implantation des constructions tiendra compte de l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.

Il est recommandé de privilégier l'utilisation du bois.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

[...]

Au sein du secteur Az :

7 –Façades de la construction :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les soubassements devront être réalisés à l'identique des façades, un bardage bois vertical sera préféré sur l'ensemble de la construction.

8- Volumes de la construction nouvelle

Le volume sera simple et adapté à l'environnement.

9- Toitures de la construction nouvelle

La forme de la toiture sera simple et adaptée à son contexte (perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Dans le cadre de toiture en pente, la toiture doit être composée de deux versants d'au moins 36° de pente. Les pentes de toit inférieures à 36° et les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

La couverture est réalisée de préférence en tuiles plates, en tuiles mécaniques ou en ardoise. Le bac acier peut être autorisé sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel en pierre ou en bois, soit par des châssis de toit, posés et encastrés dans la couverture et de largeur inférieure à 80 cm.

Les châssis de toit sont situés à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparatives) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Article A 1.1 - Occupation et utilisations du sol interdites

Hébergement hôtelier et touristique :

- Autorisé en sous-secteurs A et Aef
- Non autorisé en sous-secteurs Am et Az

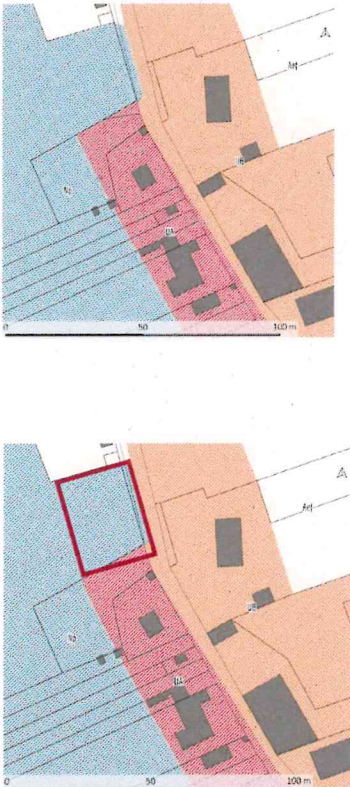
Article A 3.2. - Desserte par les réseaux :

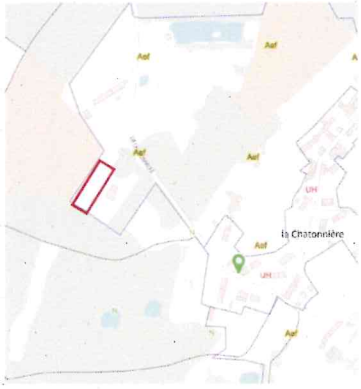
- Ajout de la mention «au sein de la zone A, sous-secteurs Aef, Am, Ay et Az compris»

➤ Ajout

> Demandes issues de l'enquête publique engendrant une modification potentielle du dossier de révision allégée n°1

11

SOURCE	POINT CONCERNE	DEMANDE	MODIFICATIONS DU DOSSIER PORTEES PAR LA COMMUNE
Particulier	Mise à jour et rectifications dans le règlement écrit et le règlement graphique	Le commissaire enquêteur suggère de pousser la zone UA au nord pour inclure la parcelle AS484 de 775m² de la même façon.  suggestion du commissaire enquêteur	Demande non suivie par la commune. Ce changement induirait une trop grande consommation d'espaces naturels et forestiers et serait difficilement justifiable. Cela induirait aussi des fragilités juridiques qui permettraient à d'autres habitants d'attaquer la révision si ce même processus n'est pas suivi ailleurs sur la commune.
Particulier	Mise à jour et rectifications dans le règlement écrit et le règlement graphique	Demande d'une habitante de faire don de sa maison d'habitation à ses enfants pour qu'elle soit rénové et réhabilitée. Le commissaire enquêteur précise que ça n'induit pas de changement de destination.	La demande n'est pas en lien avec la RA1, les propriétaires peuvent déposer des demandes d'urbanisation sur une maison d'habitation déjà existante et cadastrée.

Particulier	Mise à jour et rectifications dans le règlement écrit et le règlement graphique	Demande de reclassement de la parcelle YW 15 en constructible (3300m²) Le commissaire enquêteur précise que le dernier CU positif date de 1983, et que la parcelle est d'une largeur insuffisante pour être exploitée en terre agricole ; de plus, elle est desservie par les réseaux. 	La demande n'est pas en lien avec la RA1. De plus, le secteur est de nature agricole, naturelle et forestière, et accueille quelques constructions isolées en dehors du hameau au sud-est de la parcelle en question. Ouvrir à l'urbanisation ce type de secteur est contraire aux dispositions émises par les différentes lois successives (SRU 2020, ENE 2010 et ALUR 2014 ; d'autre part, le SCOT du Pays Castelroussin demande à «définir des limites d'urbanisation franches entre espace urbain et espace rural, afin d'éviter le mitage de l'espace agricole, d'éviter les ruptures de continuités écologiques [...]». Accéder à cette demande remettrait en question la compatibilité du document avec le SCOT en vigueur. Enfin, la proximité des réseaux n'induit en aucun cas la constructibilité d'une parcelle. Par ailleurs, la RA1 est cadrée par la délibération du 09 mars 2023 qui ne comprend pas d'objectifs de redéfinition des zones à urbaniser en extension d'urbanisation (zones 1AU et 2AU).
Particulier	Mise à jour et rectifications dans le règlement écrit et le règlement graphique	Demande de reclassement des parcelles AW480, AW277 et YE56 en zone constructible. 	IDEM

Particulier	Mise à jour et rectifications dans le règlement écrit et le règlement graphique	Demande de reclassement des parcelles AS8 AS281 AS505 et AS508. 	IDEM
Commissaire enquête	Révision allégée	Intrégrer le PPRI dans les fichiers du règlement graphique	Le PPRI constitue une servitude qui s'applique par dessus les pièces réglementaires du PLUi. Il n'a pas nécessité d'être décliné sur le plan de règlement de zonage. Il est tout de même disponible en tant que pièce du règlement graphique n°3.

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20240722-2024-58-DE
Date de télétransmission : 22/07/2024
Date de réception préfecture : 22/07/2024

L'an deux mille vingt-trois, le neuf mars à dix neuf heures, le Conseil Municipal de la Ville de Buzançais, convoqué en date du trois mars deux mille vingt trois, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Régis BLANCHET, Maire de Buzançais.

Étaient présents : MM. THOMAS – VILLIN – Mme VIOUX – M. PIVOT – Mme ROULLEAUX – M. DUPONCHEL – Mme VERKEN – MM. Alain POITEVIN - JACQUET – Mme BIGOT – MM. AUSSOURD - MABILLE – Mme LALANGE – MM. BEAUSSIER – BOUCHER – Mme BARRAULT – MM. TIXIER – GRIMAUD – Mme POULAIN.

Étaient excusés : Mmes YVERNAULT-TROTIGNON (procuration à Mme VIOUX) – AYALA (procuration à M. Alain POITEVIN) - ORZAKIEWICZ (procuration à Mme LALANGE) – COLLIN (procuration à M. DUPONCHEL) - GILLES (procuration à M. THOMAS) – LAVAUD (procuration à M. VILLIN).

Était absent : M. Gotlib POITEVIN.

Secrétaire de séance : Mme Catherine BARRAULT

LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU

Le Conseil,

Vu l'approbation du Plan Local d'Urbanisme par le conseil municipal en date du 15 mars 2018.

Considérant que Le code de l'urbanisme permet aux communes de faire évoluer ponctuellement leur document d'urbanisme sur des critères restreints et bien définis,

Considérant les évolutions suivantes jugées nécessaires :

- Evolution de la réglementation des bâtiments agricoles dans l'objectif de permettre le développement et la diversification agricole, la production d'énergies renouvelables
- Diversification de l'activité agricole
- Assouplissement des conditions d'extension des habitations en zone agricole pour favoriser l'installation des agriculteurs
- Autorisation d'annexes aux habitations principales en zones Am pour accompagner l'installation d'activités
- Favoriser le Développement économique dans le tissu local
- Levée de l'emplacement réservé n°8, du fait de l'absence de projet routier du Département de l'Indre
- Amendement et précision du règlement écrit (clôtures, annexes) pour une meilleure intégration et qualité de traitement

-Mise en compatibilité du plan de la ZAC et le règlement écrit du PLU

-Modification d'erreurs matérielles repérées au plan de zonage et au règlement écrit

Considérant les étapes suivantes envisagées pour la procédure de révision :

- La présente délibération de lancement
- La concertation avec la population et les acteurs économiques (une permanence pour les agriculteurs, une réunion publique, un atelier participatif)
- La délibération pour tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet de révision allégée
- L'évaluation environnementale d'office
- L'enquête publique d'un mois
- L'approbation en Conseil Municipal

Après avoir délibéré et à l'unanimité des votants, le conseil municipal

ARTICLE PREMIER – -APPROUVE le lancement de la procédure de révision allégée n°1 du PLU.

ARTICLE 2 : APPROUVE les modalités de concertation prévues.

ARTICLE 3 : Le Tribunal administratif compétent peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois, commençant à courir à compter de la date la plus tardive des dates suivantes : date de réception en Préfecture de l'Indre ou de sa publication/notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette demande suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Limoges dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr

ARTICLE 4 – la présente délibération sera transmise à :
-Monsieur le Préfet de l'Indre

Ampliation sera : - insérée au registre des délibérations
-publiée selon la réglementation en vigueur

FAIT & DELIBERE, les jour, mois et an que dessus
Certifié exécutoire

Régis BLANCHET, Maire de Buzançais

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp is blue and contains the text "MAIRIE BUZANCAIS" at the top and "36500" at the bottom.

Catherine BARRAULT, Secrétaire de séance

The image shows a handwritten signature in blue ink.

Bilan de concertation

Ville de Buzançais



Révision Allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Bilan de concertation - Annexe de la délibération du 20 Juillet 2023 relative à l'arrêt du projet de révision allégée et à l'approbation du bilan de la concertation

24 JUL 2023



Accusé de réception en préfecture
036-215600315-20230720-202356-DE
Date de télétransmission : 24/07/2023
Date de réception préfecture : 24/07/2023

Regis BLANCHET

Sommaire

I.	La mise en œuvre de la concertation	3
A.	Les enjeux du projet et les objectifs de la concertation.....	3
B.	La concertation.....	3
C.	Les modalités de la concertation préalable	3
II.	Le bilan de la concertation	8
A.	Synthèse des observations du public	8
B.	Approbation du bilan de concertation	8
III.	Compléments	9

I. La mise en œuvre de la concertation

A. Les enjeux du projet et les objectifs de la concertation

La présente révision allégée porte sur :

- Evolution de la réglementation des bâtiments agricoles dans l'objectif de permettre le développement et la diversification agricole, la production d'énergies renouvelables, (extension bâtiment agricoles)
- Diversification de l'activité agricole
- Assouplissement des conditions d'extension des habitations en zone agricole pour favoriser l'installation des agriculteurs
- Autorisation d'annexes aux habitations principales en zones Am pour accompagner l'installation d'activités
- Réévaluation de l'enveloppe urbaine et de ses contours
- Favoriser le développement économique dans le tissu local
- Levée de l'emplacement réservé n°8, du fait de l'absence de projet routier du Département de l'Indre
- Modification du règlement écrit : sur les clôtures et les constructions annexes
- Rendre compatibles le plan de la ZAC et le règlement écrit
- Corriger des erreurs matérielles repérées au plan de zonage et au règlement écrit

B. La concertation

La délibération N°2023/26 en date du 09 Mars 2023, engageant la procédure de révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme, a retenu les modalités de concertation avec la population et les acteurs économiques :

- Une permanence avec les agriculteurs
- Une réunion publique
- Un atelier participatif
- Un registre permettant au public de formuler ses observations en ou par voie électronique à l'adresse suivante : urbanisme-election@buzancais.fr

Le présent bilan est donc proposé au Conseil Municipal pour arrêter.

C. Les modalités de la concertation préalable

Différents dispositifs d'information ont été utilisés au cours de cette concertation, de façon à informer le grand public et les partenaires (personnes publiques associées).

COURRIER AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, (délibération d'engagement de la procédure)
envoyé le 14 Avril 2023 par LRAR ou par mail :

- Pays Castelroussin Val de l'Indre
- Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne
- Conseil Régional Centre Val de Loire
- Conseil Départemental de l'Indre
- Chambre des Métiers
- Chambre d'Agriculture
- Chambre du Commerce et de l'Industrie
- Préfecture de l'Indre

- Direction Départementale des Territoires de l'Indre
- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Mission Régionale Autorité Environnementale - Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
- Service instructeur du droit des sols

ANNONCES LEGALES :

- Parution le Mardi 14 Mars 2023 dans le journal La Nouvelle République et sur le site internet du journal

Avis administratifs

COMMUNE DE BUZANCAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME – ENGAGEMENT D'UNE PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE N°1

Par délibération en date du 09 Mars 2023, le Conseil Municipal a décidé d'engager la procédure de Révision Allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme. La délibération est affichée en Mairie pendant une durée d'un mois.

Elle a pour objet :

- Evolution de la réglementation des bâtiments agricoles dans l'objectif de permettre le développement et la diversification agricole, la production d'énergies renouvelables
- Diversification de l'activité agricole
- Assouplissement des conditions d'extension des habitations en zone agricole pour favoriser l'installation des agriculteurs
- Autorisation d'annexes aux habitations principales en zones Aul pour accompagner l'installation d'activités
- Favoriser le Développement économique dans le tissu local- Lever l'emplacement réservé n°8, du fait de l'absence de projet routier du Département de l'Indre
- Amendement et précision du règlement écrit (clôtures, annexes) pour une meilleure intégration et qualité de traitement
- Mise en compatibilité du plan de la ZAC et le règlement écrit du PLU
- Modification d'annexes existantes inscrites en plan de zonage et au règlement écrit

Conformément à la délibération, la procédure de révision allégée est soumise à la procédure de concertation. Elle a pour objet d'assurer l'information et de recueillir les avis et remarques de la population et des acteurs économiques. Elle sera ouverte pendant toute la durée de la révision.

Les modalités prévues pour la concertation sont les suivantes :

- Une permanence avec les agriculteurs
- Un atelier participatif- Une réunion publique
- Des publications dans la bulletin municipal et sur le site internet de la ville
- Un cahier d'observations mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la Mairie.

Consultation en Mairie – 19 avenue de la République – 36500 BUZANCAIS aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie : le lundi : de 14h30 à 17h30, du mardi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h30, le samedi : de 9h00 à 12h00.

Site internet : www.buzancais.fr - rubrique : Urbanisme - Adresse mail spécifique : urbanisme-section@buzancais.fr

A l'issue de la concertation, le bilan sera présenté au Conseil Communautaire qui en délibérera et approuvera le projet de PLU.

Commune de Buzançais

Approbation de la Déclaration de projet N°1 portant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme relative au renouvellement et à l'extension d'exploitation de la carrière de « Charvaston- Gâtines »

Approbation de la Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme relative au **parc photovoltaïque les Sabies de la Perrière**

Par délibération en date du 09 Mars 2023, le Conseil Municipal a approuvé la déclaration de projet n°1 et la modification simplifiée n°1. Les délibérations sont affichées en Mairie pendant une durée d'un mois. Les dossiers sont déposés à disposition du public en Mairie aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie – 19 avenue de la République – 36500 Buzançais.

Capture d'écran du site internet de La Nouvelle République

AFFICHAGE EN MAIRIE :

La délibération d'engagement a été affichée en mairie

SITE INTERNET DE LA VILLE DE BUZANÇAIS :

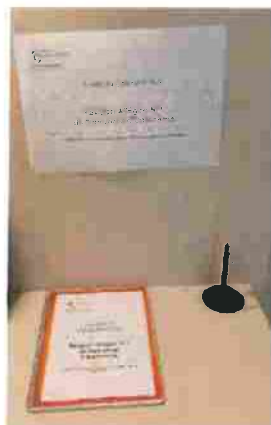
Le site internet dans sa rubrique « Urbanisme » puis « Procédures en cours » contient l'ensemble des informations relatives au dossier.



Capture d'écran de la rubrique « Urbanisme » du site internet de Buzançais

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Le registre d'observation a été mis à disposition du public dès le 10 mars 2023



Registre mis à disposition du public à la borne d'accueil de la mairie

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230720-202356-DE
Date de télétransmission : 24/07/2023
Date de réception préfecture : 24/07/2023

PERMANENCE AVEC LES EXPLOITANTS AGRICOLES

Une permanence avec les exploitants agricoles de la commune a été prévue le **06 Avril 2023**. 7 agriculteurs étaient présents pour permettre d'évoquer leurs projets, de recenser et d'intégrer les caractéristiques et les besoins liés à leur activité dans le cadre de cette modification réglementaire. Des questionnaires avaient été au préalable envoyés, 14 ont été reçus en amont de la permanence.

REUNION PUBLIQUE ET ATELIER PARTICIPATIF

Un affichage spécifique a été réalisé pour les deux événements.



Affiche de la concertation

Une réunion publique a été organisée le **lundi 09 Mai 2023** à 19h00 à la salle des fêtes de Buzançais. 13 personnes étaient présentes. La réunion s'est déroulée en présence de M. Christophe PIVOT, 5^{ème} adjoint en charge des bâtiments, environnement et sécurité. Madame Michelle YVERNAULT, 2^{ème} Adjoint en charge de l'urbanisme, n'a pas pu y assister pour des raisons de santé. Elle était animée par Madame Charlotte BARBIN du bureau d'études CITTANOVA en charge de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).



Réunion publique du 09 Mai 2023

Un atelier participatif a été organisé le **lundi 15 mai 2023** de 14h30 à 16h30 à la salle des fêtes de Buzançais. Son but était de replacer le rôle des habitants dans la démarche de révision allégée. Il a consisté en une répartition des participants en 2 groupes autour d'un jeu de plateau. Les questions étaient sur 4 thèmes, exemples : Quelle agriculture pour demain ? ou encore, Comment améliorer le cadre de vie en agissant sur l'aménagement des espaces privés dans les quartiers pavillonnaires (présents ou à venir) ?

Les échanges entre habitants, élus et le bureau d'études ont été très constructifs pour la suite.



Atelier participatif du 15 Mai 2023

PARUTIONS DANS LA PRESSE

Un article relatant l'atelier participatif est paru le Samedi 20 Mai 2023 dans la Nouvelle République.



Article de presse de la Nouvelle République

II. Le bilan de la concertation

A. Synthèse des observations du public

Les observations déposées et les remarques évoquées concernaient la procédure.

Lors de la concertation :

- 2 observations ont été déposées dans le cahier concernant l'inconstructibilité de parcelles, en dehors de la tâche urbaine.
- 1 observations a été envoyée par courrier concernant la modification du zonage en dehors de la tâche urbaine.

De nombreuses questions sur les projets ont été posées lors de la réunion publique du 09 Mai 2023.

B. Approbation du bilan de concertation

Cette concertation a porté en particulier sur les enjeux et objectifs des projets.

A l'issu du bilan et concernant les principales remarques, la commune souhaite confirmer les objectifs de l'opération tels que précisés dans la délibération n°2023-26 du 09 Mars 2023 lançant la procédure de révision allégée n°1 du PLU.

Le Conseil Municipal est invité à arrêter le présent bilan de la concertation.

III. Compléments

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Buzançais

Bilan de la concertation

Révision allégée n°1

Adopté par :

Approuvé par :

1. LE CADRE DE LA CONCERTATION



Suivant les articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, la révision d'un plan local d'urbanisme est soumise à concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées durant toute la durée de l'élaboration de la révision.

D'autre part, l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme indique que « lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le maire saisit le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3 ».

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

Deux étapes clés peuvent être distinguées :

- Le présent bilan de la concertation dont a fait l'objet la révision allégée du PLU de Buzançais, validée par le conseil municipal au stade d'arrêt du projet
- La concertation menée pendant la

phase d'enquête publique qui interviendra à l'issue de la consultation des Personnes Publiques Associées.

Ainsi, la délibération du conseil municipal du 26 mars 2023 a engagé une concertation menée à la fois avec la population et les acteurs économiques via des outils spécifiques en plus du cahier de concertation :

- Une permanence agricole
- Une réunion publique
- Un atelier participatif

La commune met à jour son site internet rubrique urbanisme à l'issue de chaque réunion ou atelier public. Elle met à disposition en téléchargement les présentations et comptes-rendus des réunions, et informe les habitants à chaque nouvelle étape administrative.

2. LES OUTILS DE CONCERTATION MIS EN PLACE

2.1. La permanence agricole

Elle a eu lieu le mardi 06 avril 2023. En amont de la rencontre avec les exploitants agricoles, un questionnaire agricole a été envoyé à l'ensemble des professionnels du monde agricole présents sur le territoire communal, afin de mieux connaître les besoins et les projets des agriculteurs.

12 exploitants agricoles ont fait remonter leur questionnaire aux services municipaux, dont :

- Un **exploitant** n'ayant pas de besoin particulier
- Un exploitant ayant répondu mais ne possédant pas de **parcelle** sur le territoire de Buzançais
- Dix exploitants qui ont pu partager leurs projets à court et moyen termes, une grande partie partageant des projets de hangars agricoles **photovoltaïques**, et un projet de retenue d'eau en réflexion.

A l'issue des échanges, l'ensemble des projets a été cartographié, les besoins et les activités en lien avec les projets ont été identifiés. Aucun des projets de hangars agricoles communiqués **lors de** cette rencontre n'était incompatible avec le projet de révision **allégée** au niveau des surfaces des hangars **potentiels**.



Extrait du questionnaire agricole

2.2. La réunion publique

La réunion s'est **déroulé le 09 mai 2023 dans** la salle des fêtes de Buzançais.

Elle a réuni 13 personnes. A la suite d'une présentation des différents objets de la révision allégée, les **habitants** présents ont été invités à poser des questions au bureau d'étude et à la mairie.

A- Objet de la réunion

Cittanova **commence** la présentation en rappelant le contexte **réglementaire** et législatif et en **expliquant les objectifs** de la **révision allégée** du PLU.

Les **grandes étapes** de la démarches, la liste des objets de la **procédure** et les ambitions de la **communes** sont **décrites** et expliquées.



Réunion publique

Cittanova

REVISION ALLEE n°1



RÉVISION ALLÉGÉE DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE
BUZANÇAIS

Enfin, l'état d'avancement de la révision et le calendrier prévisionnel est partagé aux habitants

B- Les échanges

Les questions soulevées par les habitants recoupent à la fois la procédure de révision allégée, mais aussi le sujet PLU dans son ensemble.

- Un **participant s'interroge** sur la **modification** des règles et son **impact** sur les **constructions** existantes.

Cittanova indique que les nouvelles règles ne s'appliqueront qu'aux déclarations préalables, permis de construire ou permis d'aménager déposés après l'approbation de la révision allégée.

- Un **participant s'interroge** sur les étapes de la **procédure**

Cittanova rappelle qu'à l'issue de la phase de production du dossier, il sera arrêté en conseil municipal puis partagé aux Personnes Publiques Associées pour avis. Ces structures auront trois mois pour émettre leur avis et leurs observations. Parmi elles, la Commission Départementale des la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (dite CDPENAF) aura un rôle particulièrement central : elle a un droit de regard sur l'ensemble des modifications projetées en secteurs A et N, et donc un rôle déterminant notamment sur la question de la constructibilité des hangars agricoles photovoltaïques dans les espaces agricoles.

- Un **participant rebondit** sur le **dialogue** et observe que la **question** de la **fiabilité économique** de projets **de hangars** doit aussi être prise en **considération** ; par **ailleurs**, il **indique** que **l'augmentation** de la **constructibilité** en zone **agricole** peut **questionner l'impact** sur la **consommation foncière** des **terres agricoles**.

Cittanova indique que la problématique de la surface minimale des hangars afin d'offrir une certaine rentabilité aux porteurs de projets est une donnée prise en compte par la commune dans le cadre de la révision. Concernant l'augmentation de la constructibilité des extensions en zone agricole, le bureau d'études rappelle que la commune porte ce sujet afin de mieux adapter l'offre foncière déjà présente dans les zones agricoles : les nouvelles constructions restent interdites afin d'éviter le phénomène de mitage (**dispersion** de l'habitat dans les zones à dominante agricole).

- Un **participant s'interroge** sur la **constructibilité** de sa **parcelle** dans un **hameau**

Cittanova rappelle que la révision allégée du PLU ne porte que sur la liste des objets inclus dans la **délibération** du conseil municipal. La modification de la constructibilité ou non de parcelles situées dans les hameaux n'est pas incluse dans la procédure. Par ailleurs, l'État encourage de plus en plus les collectivités locales à construire dans les tissus déjà urbains ou à proximité immédiate, dans un souci de reconcentrer l'urbanisation à proximité des services et des commerces, et ainsi protéger les terres agricoles qui entourent les hameaux. Le bureau d'étude encourage son interlocuteur à se renseigner en mairie à propos de la constructibilité potentielle de sa parcelle.

- Un **participant s'interroge** sur la **distance minimale** entre le **passage** d'engins **agricoles** en bordure de **clôture des riverains**.

Le bureau d'étude n'a pas d'élément de réponse à ce sujet, le PLU ne réglemente pas ces questions. La distance clé à ce sujet concerne les zones d'épandages, qui peuvent être effectuées avec un retrait de 5 à 10 mètres par rapport aux habitations voisines de la parcelle cultivée.

- Un participant s'interroge sur le rôle des secteurs N et A dans un PLU.

Cittanova rappelle que les zones naturelles sont caractérisées par un enjeu faunistique, floristique et/ou aquatique fort. Tout comme le secteur agricole, cette zone a vocation à **protéger** aux mieux des espaces de l'urbanisation. Elle ne doivent pas être vues comme des contraintes mais comme des garanties du maintien d'un cadre de vie et d'une agriculture de qualité sur la commune.

- Un participant rebondit sur ces échanges et s'interroge sur la constructibilité d'un garage en zone naturelle

Cittanova indique que la constructibilité en zone naturelle est possible, bien que limitée aux propriétés accueillant déjà une habitation, dans le cadre d'un projet de garage. Le but est d'ainsi de préserver aux mieux les espaces naturels, mais également de veillant à l'adaptation et à l'évolution du bâti avec les nouveaux besoins de ses habitants, tout en fixant des contraintes en termes de surfaces et de distances avec les bâtiments préexistants.

- Un couple de participant revient sur la question de la constructibilité dans les hameaux

M. Pivot, cinquième adjoint en charge des bâtiments, de l'environnement et de la sécurité, complète les propos précédemment apportés, en expliquant que la logique d'urbanisation a subi de grandes évolutions au cours des 50 dernières années, avec un passage de parcelles avec des minimum en surface à des parcelles limitées par une taille maximale. L'Etat encourage également les communes construire dans ce qu'on appelle les "dents creuses" dans les tissus urbains, c'est-à-dire les espaces laissés vides par une enclave d'un pré, un grand jardin ou une friche par exemple.

Cittanova rejoint ce propos et indique qu'une nouvelle loi, appelée loi ZAN pour Zéro Artificialisation Nette, prévoit des objectifs drastiques à horizon 2050 en matière de consommation d'espaces naturels et agricoles, c'est-à-dire de constructions sur des espaces préalablement dédiés à la nature ou à l'agriculture.

- Un participant s'interroge sur le nombre de nouvelles constructions depuis l'approbation du nouveau PLU et la taille moyenne des parcelles à construire à Buzançais.

Cittanova indique ne pas connaître ces chiffres. Le nombre de permis de construire déposés depuis 2018 est susceptible d'être connu des services municipaux après recherche et décompte.

- Un participant évoque que des parcelles ont été rendues inconstructibles dans le PLU de 2018 dans le but de prioriser la constructibilité dans les zones industrielles.

Cittanova indique ne pas connaître les discussions d'alors, mais que les choix faits en matière d'ouverture à l'urbanisation sont toujours complexes pour une municipalité, et que l'Etat impose toujours plus de sobriété foncière : c'est dans ce cadre que certains abords et dents creuses des hameaux avaient finalement été rendus inconstructibles, dans une logique de reconcentration de l'urbanisation dans le bourg notamment. Le bureau d'étude en profite pour évoquer la démarche menée en 2023 lorsqu'on travaille pour un PLU : un bilan des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés ces dix dernières années permet d'obtenir un chiffre maximum d'espace à consommer dans les dix années suivantes, dans une limite de 50% du chiffre passé. Par ailleurs, l'ouverture de zone à urbaniser doit tenir compte d'un besoin de logements identifié et chiffré.

2.3. L'atelier participatif

L'atelier participatif a réuni une dizaine de citoyens, dont quelques élus le mardi 15 mai 2023 à la salle des fêtes de Buzançais.

Après une brève mise en contexte faisant état de l'avancement et de l'objectif de la procédure de la révision, les participants divisés ont été invités à prendre place devant un plateau de jeux.

Cittanova

REVISION ALLEGEE n°1

du 15 au 16 mai 2023 de 14h30 à 18h00 à la Salle des fêtes de Buzançais.

ATELIER PARTICIPATIF... A VOUS DE JOUER !



ET VOUS, QUIVEZ-VOUS A PROPOSER POUR CONSTRUIRE BUZANCAIS DEMAIN ?

► Présentation du plateau de jeu :

- 1. Placez-vous par table de 10 personnes environ.
- 2. Le plateau représente votre commune, avec des espaces : des espaces habités (bours, formentaux), des espaces naturels, des zones d'activités... Tous ces espaces participent à l'élaboration de votre commune de demain. Vous devrez donc proposer des modifications par la révision allégée. Vous n'aurez accès qu'à des endroits concernés par la procédure !
- 3. Placez votre pion d'équipe dans un des coins du plateau.
- 4. Lancez le dé, le chiffre obtenu correspond au nombre de cases sur lesquelles vous pouvez déplacer votre pion d'équipe. Vous ne pouvez vous promener que sur les cases concernées par la révision allégée !
- 5. Trouvez une carte "États" correspondant à l'espace.
- 6. Ensemble, concevez vous pour répondre à la question : en tenant compte de quel vous semble souhaitable pour la commune de Buzançais. Le but : discuter !

Inscription préalable obligatoire en mairie, par téléphone ou par mail à plu@buzancais.fr

Les deux groupes ont pu traiter l'ensemble des questions suivantes, suivant trois axes :

► THÉMATIQUE AGRICULTURE : Quelle agriculture pour demain à Buzançais ?

- Pour vous, quelle est la place de l'agriculture à Buzançais ?
- Comment peut-on garantir la pérennité des exploitations agricoles ?
- Selon vous, quel type de diversification de l'activité agricole peut-il être souhaitable (hébergement, restauration, magasin en direct, production d'énergie) ?
- Selon vous, quels devraient être les critères de constructions des bâtiments agricoles de demain ? (matériaux, dimensions, insertion dans le paysage agricole, naturel et bâti...)



► THÉMATIQUE ÉNERGIES RENOUVELABLES : Quelle place pour les énergies renouvelables à Buzançais ?

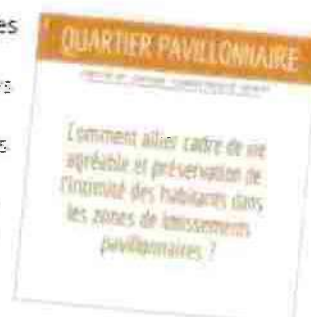


- Quels sont les éléments du paysage qui vous semblent importants sur la commune ?
- La production énergétique à l'échelle locale vous semble-t-elle pertinente à Buzançais ?
- Quelles seraient les outils de production d'énergie renouvelable les plus adaptés / moins contraignants pour la commune ? Où les imaginerez-vous ?
- Au contraire, quels sont les éléments du paysage à prendre en compte dans le cadre d'une régulation des installations ENR ?

- Selon vous, les acteurs privés à Buzançais **doivent-ils** et ont-ils la place de **s'impliquer** dans l'installation d'équipements **ENR** ?

➤ **THÉMATIQUE QUARTIERS PAVILLONNAIRES ET LOTISSEMENTS À VENIR : Comment améliorer le cadre de vie en agissant sur l'aménagement des espaces privés dans les quartiers pavillonnaires présents et à venir ?**

- Selon vous, quelles pourraient être les forces et les faiblesses du cadre de vie des quartiers pavillonnaires ?
- Quelles sont les conditions d'une bonne intégration des lotissements dans leur environnement paysager et urbain ?
- La place de la nature dans les **quartiers** de lotissements **pavillonnaires** est-elle suffisante à vos yeux ?
- Comment allier cadre de vie agréable et préservation de l'intimité des habitants dans les zones de lotissements pavillonnaires ?



Les **échanges** ont été nombreux et constructifs.

Parmi les éléments prégnants sur les deux tables, Cittànova a relevé :

- La place **particulièrement** importante des espaces agricoles comme élément d'un cadre de vie **qualitatif** sur la commune de Buzançais
- L'importance d'une production énergétique locale au vu des enjeux contemporains en **matière** d'énergie et d'écologie
- L'importance d'une bonne prise en compte du contexte dans lequel une construction **s'implante** en vue de favoriser une **harmonie** avec les constructions existantes
- La place et l'accès à la nature privilégié et à favoriser dans tous les espaces de la commune, y compris les zones pavillonnaires
- L'**importance** de favoriser la plantation d'arbres et de haies d'essences locales dans un **objectif** d'amélioration du cadre de vie et **d'apport** pour la biodiversité.



Source photo : La Nouvelle République

2.4. Mise à disposition d'un registre de concertation

Le **registre de concertation** a été mis à disposition pour tout habitant dans la mairie de Buzançais jusqu'à l'arrêt de projet.

Cittànova

REVISION ALLEGEE n°1

Commune de Buzançais - Plan Local d'Urbanisme

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230720-2023515E
Date de télétransmission : 24/07/2023
Date de réception préfecture : 24/07/2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt juillet à vingt heures, le Conseil Municipal de la Ville de Buzançais, convoqué en date du treize juillet deux mille vingt-trois, s'est réuni sous la présidence de Madame YVERNAULT-TROTIGNON, deuxième adjointe au Maire.

Étaient présents : M. VILLIN - Mme VIOUX - M. PIVOT - Mme ROULLEAUX - Mme ORZAKIEWICZ - M. POITEVIN A - M. JACQUET - Mme BIGOT - M. AUSSOURD - M. MABILLE - Mme LALANGE - Mme COLLIN - M. TIXIER - M. GRIMAUULT - Mme POULAIN - Mme LAVAUD

Étaient excusés : M. BLANGHET (procuration à Mme ROULLEAUX) - Mme VERKEN (procuration Mme VIOUX) - Mme AYALA (procuration M. JACQUET) - M. DUPONCHEL (procuration Mme YVERNAULT-TROTIGNON) - M. BOUCHER (procuration M. MABILLE) - Mme GILLES (procuration M. VILLIN)

Était absent : M. THOMAS - M. BEAUSSIER - Mme BARRAULT - M. POITEVIN G

Secrétaire de séance : M. Denis VILLIN

ARRET DU PROJET DE REVISION ALLEGEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Conseil,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5217-2 ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et suivants, L. 153-11, L. 153-14, L. 153-21, L. 153-23, L. 153-24, L. 153-34 et R.153-21 ;
Vu plus particulièrement l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme relatif à la Révision allégée des documents d'urbanisme ;
Vu l'approbation du Plan Local d'Urbanisme par le Conseil Municipal en date du 15 mars 2018 ;
Vu la délibération du Conseil Municipal n°2023-26 du 09 mars 2023 prescrivant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Buzançais ;

Cette procédure de révision allégée porte essentiellement les évolutions suivantes jugées nécessaires :

- Evolution de la réglementation des bâtiments agricoles dans l'objectif de permettre le développement et la diversification agricole, la production d'énergies renouvelables
- Diversification de l'activité agricole
- Assouplissement des conditions d'extension des habitations en zone agricole pour favoriser l'installation des agriculteurs
- Autorisation d'annexes aux habitations principales en zones Am pour accompagner l'installation d'activités
- Favoriser le Développement économique dans le tissu local
- Levée de l'emplacement réservé n°8, du fait de l'absence de projet routier du Département de l'Indre
- Amendement et précision du règlement écrit (clôtures, annexes) pour une meilleure intégration et qualité de traitement
- Mise en compatibilité du plan de la ZAC et le règlement écrit du PLU
- Modification d'erreurs matérielles repérées au plan de zonage et au règlement écrit

Bilan de la concertation

Conformément à l'article L. 153-14 du Code de l'urbanisme, le dossier de révision allégée a fait l'objet d'une concertation dont l'ensemble des modalités définies dans la délibération du 09 mars 2023 ont été effectuées :

- Une permanence avec les agriculteurs le 06 avril 2023,
- Une réunion publique présentant le projet de Révision allégée le 09 mai 2023,
- Un atelier participatif le 15 mai 2023,
- Un article dans le journal La Nouvelle République le 20 mai 2022

A l'issue de la concertation, le projet de révision allégée a fait l'objet de 2 observations dans le cahier de concertation de la part d'habitants ou d'associations. 1 mail et 1 courrier ont été reçus.
3 remarques / demandes concernant la constructibilité de parcelles en dehors de la tache urbaine, et 1 concerne un projet de construction d'un hangar pour un paysagiste.

Il est précisé :

- Que le projet de révision allégée n°1 du PLU, arrêté en Conseil Municipal fera l'objet avant enquête publique, d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, et de toutes personnes publiques habilitées qui en auront fait la demande, conformément aux articles L. 132-13 du Code de l'urbanisme ;
- Que les avis recueillis lors de l'examen conjoint ainsi que le compte-rendu seront joints au dossier pour mise à l'enquête publique ;
- Que conformément aux dispositions de l'article L. 103-6 et suivants du Code de l'urbanisme, le dossier définitif du projet de révision allégée n°1 du PLU, tel qu'arrêté en Conseil Municipal, sera tenu à la disposition du public à la mairie de Buzançais ainsi que sur le site internet de la Ville.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des votants (Madame YVERNAULT-TROTIGNON ne prenant pas part au vote), le conseil Municipal

ARTICLE PREMIER - DECIDE d'acter le bilan de la concertation relative à la présente révision allégée n°1 du PLU de la commune de Buzançais conformément à la délibération du 09 mars 2023 ;

ARTICLE 2 - D'ARRETER le projet de révision allégée n°1 du PLU de Buzançais tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

ARTICLE 3 - DE SOUMETTRE pour avis le projet de révision allégée n°1 du PLU, lors d'un examen conjoint, conformément à l'article L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme ;

ARTICLE 4 - D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

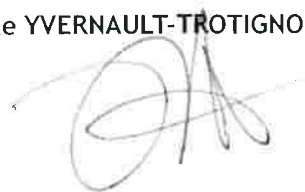
Conformément aux dispositions de l'article R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise à la Préfecture et fera l'objet d'un affichage pendant un mois à la Mairie de Buzançais et une mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 5 - la présente délibération sera transmise à :
- Monsieur le Préfet de l'Indre

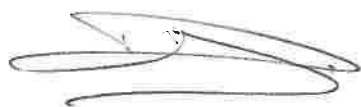
Ampliation sera : - insérée au registre des délibérations
- publiée selon la réglementation en vigueur

FAIT & DELIBERE, les jour, mois et an que dessus
Certifié exécutoire

Michelle YVERNAULT-TROTIGNON, Deuxième adjointe



Denis VILLIN, Secrétaire de séance



DELIBERATION PUBLIEE LE

24 JUIL. 2023

SUR LE SITE www.buzancais.fr

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230720-202356-DE
Date de télétransmission : 24/07/2023
Date de réception préfecture : 24/07/2023

L'an deux mille vingt-quatre, le onze juillet à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Ville de Buzançais, convoqué en date du quatre juillet deux mille vingt-quatre, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Régis BLANCHET, Maire de Buzançais.

Étaient présents : M. THOMAS – Mme. YVERNAULT-TROTIGNON – MM. VILLIN – PIVOT – M. DUPONCHEL – Mmes VERKEN – ORZAKIEWICZ – MM. Alain POITEVIN - JACQUET – M. MABILLE - Mme LALANGE – M. BOUCHER – MM. TIXIER – GRIMAUT – Mmes. POULAIN - LAAUD.

Étaient excusés : Mmes. VIOUX (Procuration à Mme YVERNAULT) – ROULLEAUX – AYALA (Procuration à Mme. LALANGE) – BIGOT (Procuration M. DUPONCHEL) – M. AUSSOURD (Procuration à Mme VERKEN) – Mmes. COLLIN (Procuration à M. JACQUET) – BARRAULT.

Étaient absents : M. BEAUSSIER – Mme. GILLES – M. Gotlib POITEVIN.

Secrétaire de séance : M. PIVOT

APPROBATION DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé le 15 mars 2018 et modifié en dernier lieu le 09 mars 2023. Le PLU est cependant un document « vivant » qui doit nécessairement évoluer et garantir la cohérence entre planification et projets.

Vu la délibération n° 2023/26 du conseil municipal du 09 mars 2023, qui prescrit la procédure de révision allégée n°1 et en a défini les modalités de concertation. Cette procédure de révision allégée a porté essentiellement les évolutions suivantes jugées nécessaires :

- Evolution de la réglementation des bâtiments agricoles dans l'objectif de permettre le développement et la diversification agricole, la production d'énergies renouvelables
- Diversification de l'activité agricole
- Assouplissement des conditions d'extension des habitations en zone agricole pour favoriser l'installation des agriculteurs
- Autorisation d'annexes aux habitations principales en zones Am pour accompagner l'installation d'activités
- Favoriser le Développement économique dans le tissu local
- Levée de l'emplacement réservé n°8, du fait de l'absence de projet routier du Département de l'Indre
- Amendement et précision du règlement écrit (clôtures, annexes) pour une meilleure intégration et qualité de traitement
- Mise en compatibilité du plan de la ZAC et le règlement écrit du PLU
- Modification d'erreurs matérielles repérées au plan de zonage et au règlement écrit

Par délibération n°2023/56 en date du 20 juillet 2023, le Conseil Municipal a arrêté le projet de révision allégée n°1 et tiré le bilan de concertation.

A l'issue de cette concertation du public, 3 observations ont été consignées dans le registre. Cependant, les demandes n'étaient pas en lien direct avec les objets de la révision allégée et ont été sans effet sur le contenu du projet.

Le projet de révision allégée n°1 du PLU arrêté a été adressé aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132.9 du Code de l'Urbanisme pour faire l'objet d'un examen conjoint.

Suite à cette consultation, la commune a reçu l'avis des personnes publiques associées ainsi que la CDPENAF annexés à la présente délibération.

Une réunion a été organisée le 02 Octobre 2023 en mairie afin de procéder à un examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées, conformément à l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme. Le procès-verbal est annexé à la présente délibération.

Suite à cette phase de consultation, un arrêté de mise en enquête publique a été prescrit le 27 octobre 2023 portant ouverture de cette dernière du 20/11/2023 au 21/12/2023 inclus.

Durant cette période, le dossier de projet de révision allégée n°1 du PLU ainsi que les avis des Personnes publiques associées sont restés à la disposition du public aux jours et heure habituels d'ouverture de la Mairie. La publicité du déroulement de l'enquête et des permanences a été faite par voie de presse par affichage. Pendant le déroulement des 4 perméances prévues, le commissaire enquêteur a reçu 5 personnes, 5 observations déposées.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a transmis un procès-verbal de synthèse à la Commune, annexé à la présente délibération.

Le commissaire enquêteur a ensuite rendu son rapport et ses conclusions motivées le 12 Mars 2024 sur le projet de révision allégée n°1 du PLU, annexés à la présente délibération.

Il a émis un avis favorable avec une seule observation concernant la demande déposée par Monsieur Dufour. Sa demande étant de rendre constructible une parcelle située au lieu-dit « La Chatonnière ». Au regard du contexte législatif et de la situation géographique de la parcelle, la commune ne prendra pas en compte cette demande.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée n°1 du PLU est légèrement modifié pour prendre en compte les avis des personnes publiques associées.

Un récapitulatif des modifications apportées au dossier suite aux avis des Personnes Publiques Associées et suite à l'enquête publique est annexé à la présente délibération.

Le Conseil,

Vu l'exposé des objectifs poursuivis par la procédure de révision allégée n° du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5217-2 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-6, L. 153-16 et suivants et L.153-34 ;

Vu l'approbation du Plan Local d'Urbanisme par le Conseil Municipal en date du 15 mars 2018 ;

Vu l'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1 et la modification simplifiée n°1 par le Conseil Municipal en date du 09 mars 2023 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2023-26 du 09 Mars 2023 prescrivant la révision allégée n°1 du PLU de Buzançais et fixant les modalités de concertation ;

Vu la concertation qui s'est déroulée du 09 mars 2023 jusqu'à l'arrêt du projet ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 Juillet 2023 arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLU et tirant le bilan de la concertation ;

Vu la réunion d'examen conjoint qui s'est déroulée le 02 Octobre 2024 et son procès-verbal ;

Vu l'avis de la MRAe en date du 10 Novembre 2023 ;

Vu l'avis favorable de la CDPENAF en date du 19 Octobre 2024 sous réserve de compléter le projet de STECAL à la ferme de l'Auneau, les conditions d'extensions des habitations existantes en zone A ; et l'avis défavorable concernant l'assouplissement des conditions d'annexes des habitations en sous-secteur Am ;

Vu la consultation des personnes publiques associées et leur avis ;

Vu la décision n°E23000073/87 PLU 36 du tribunal administratif de Limoges en date du 15 Septembre 2024 désignant un commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté n°2023-22 prescrivant, l'enquête publique relative à la révision allégée n° du PLU en date du le 27 octobre 2023 ;

Vu les réclamations et observations portées lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20 Novembre au 21 Décembre 2023 inclus ;

Vu les conclusions du commissaire enquêteur et son avis favorable en date du 12 Mars 2024 ;

Vu les ajustements mineurs apportés au dossier de révision allégée n°1 suite à l'enquête publique et aux avis des personnes publiques associées ;

Considérant que la révision allégée n°1 du PLU telle que présentée au Conseil Municipal est prête à être approuvée :

Après avoir délibéré et à l'unanimité des votants (Mesdames LALANGE, VERKEN et Monsieur TIXIER s'abstiennent), le conseil municipal.

ARTICLE PREMIER – APPROUVE la révision allégée n°1 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération. Le dossier sera tenu à la disposition du public en Préfecture, en mairie de Buzançais et sur le site internet.

ARTICLE 2 : PRECISE que la présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur. Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal du département ;

ARTICLE 3 : AUTORISE Monsieur Le Maire ou son représentant à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 4 : Le Tribunal administratif compétent peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois, commençant à courir à compter de la date la plus tardive des dates suivantes : date de réception en Préfecture de l'Indre ou de sa publication/notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette demande suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Limoges dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr

ARTICLE 5 – la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de l'Indre
- Madame Le Comptable Public

Ampliation sera : -insérée au registre des délibérations
-publiée selon la réglementation en vigueur

FAIT & DELIBERE, les jour, mois et an que dessus
Certifié exécutoire

Régis BLANCHET, Maire de Buzançais

Christophe PIVOT, Secrétaire de séance

**AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE L'INDRE**

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BUZANÇAIS

- Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) -

Aux termes de la présentation du projet, du débat et de l'avis pris lors de la commission en date du 19 octobre 2023 sous la présidence de Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, Directrice Départementale adjointe des Territoires de l'Indre,

Considérant que :

- le projet consiste en la délimitation de 2 STECAL, au sein de la zone Aef (zone agricole à enjeux forts) en vue, d'une part, l'installation d'une yourte ou HLL pour activité tertiaire (service à la personne / bien être) à proximité du bâti (STECAL Ay – 756 m²), et, d'autre part, la création d'une activité de restauration et de loisirs légère à proximité de l'étang intercommunal voisin (STECAL Az – 621 m²),

Considérant la présentation menée par la DDT, au cours et à la suite de laquelle les principaux échanges avec les membres de la commission ont porté sur le point suivant :

- l'historique du site global : s'agissant d'une ancienne carrière dont les terrains ont été rachetés, après exploitation, par la communauté de communes Val de l'Indre Brenne en vue de l'aménagement du plan d'eau intercommunal de Saint-Genou ; le parcellaire bâti correspondant au site de la Ferme de l'Auneau a été racheté en 2022 par les porteurs des 2 projets évoqués ci-dessus,

Considérant que :

- en application de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, la délimitation des STECAL doit faire l'objet d'un avis simple de la CDPENAF,
- en application de ce même article, doivent être définies pour un STECAL, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, ainsi que les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité,

- qu'en l'état actuel du dossier, un certain nombre de ces conditions ne sont pas définies, notamment les conditions de hauteur et d'implantation et de densité en Ay et les conditions relatives aux raccordements aux réseaux,
- les dispositions projetées auront néanmoins un impact très limité sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment en termes de consommation,

Au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commission rend un **AVIS FAVORABLE** à l'unanimité (17 voix), sous réserve de compléter les dispositions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions pour le Ay, ainsi que les conditions relatives aux raccordements aux réseaux (obligations du L. 151-13 du code de l'Urbanisme)



Le Directeur Départemental
des Territoires
[Signature]
RIK VANDERERVEN

Conformément à l'article L312-13 ainsi qu'à l'article 8 du code rural et de la pêche maritime, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

**AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE L'INDRE**

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BUZANÇAIS

**-Dispositions du projet de règlement permettant les extensions aux
habitations existantes en zones agricoles -**

Aux termes de la **présentation** du projet, du **débat** et de l'avis pris lors de la commission en date du 19 octobre 2023 sous la **présidence** de Mme Hélène BURGAUD-TOCCHET, Directrice Départementale adjointe des Territoires de l'Indre,

Considérant que :

- le projet consiste en un assouplissement des conditions d'extension des habitations existantes en zone A,
- cet assouplissement consiste à autoriser ces extensions dans la limite de 100 m² de surface de plancher (SDP), en lieu et place d'une limitation à hauteur de 60 m² (SDP) et d'un taux maxi de 30 % de la SDP existante,

Considérant la présentation menée par la DDT, au cours et à la suite de laquelle les principaux échanges avec les membres de la commission ont porté sur les points suivants :

- la qualification du bâti existant en tant qu'habitation,
- la notion d'extension,
- la non-volonté de bloquer la reprise de bâti pré-existant et de son adaptation aux besoins des ménages,
- un nécessaire encadrement de ces possibilités d'extension en cohérence avec l'habitat existant dans la zone en question,

Considérant que :

- qu'en l'état actuel du dossier, l'encadrement projeté n'est pas justifié par la typologie de l'habitat existant en zone A et Aef,
- que, sans cet élément de connaissance et de justification, la seule limite à 100 m² de surface de plancher consisterait en un assouplissement trop conséquent dans un certain nombre de cas de figure,
- en application de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme, les caractéristiques des extensions et annexes en zone A et N doivent faire l'objet d'un avis simple de la CDPENAF,

Au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commission rend un **AVIS FAVORABLE** à la majorité (14 voix pour ; 3 abstentions), **sous réserve de revoir** et compléter l'encadrement des **extensions autorisées** en justifiant les **règles** mises en place en fonction de la typologie de l'habitat existant en A et Aef, et en introduisant, le cas échéant, une **règle en lien avec la superficie de l'habitation existante**.



Le Directeur
[Signature]
RIK VANDERKAMEN

Conformément à l'article L112-1 alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

**AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE L'INDRE**

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BUZANÇAIS

**-Dispositions du projet de règlement permettant les annexes aux habitations
existantes en zones agricoles (Am) -**

Aux termes de la présentation du projet, du débat et de l'avis pris lors de la commission en date du 19 octobre 2023 sous la présidence de Mme **Hélène BURGAUD-TOCCHET**, Directrice Départementale adjointe des Territoires de l'Indre,

Considérant que :

- le projet consiste en un **assouplissement** des conditions de construction d'annexes à l'habitation en **sous-secteur Am** dédié à l'**activité de maraîchage**,
- cet **assouplissement** consiste à autoriser ces annexes en Am dans la limite de 40 m de distance par rapport à la **construction principale**, ou plus si justifié par des contraintes physiques, morphologiques ou techniques,

Considérant la présentation menée par la DDT, au cours et à la suite de laquelle les principaux échanges avec les membres de la commission ont porté sur les points suivants :

- la **notion d'annexe**,
- la situation essentiellement en zones urbaines de l'actuel PLU des habitations **existantes** concernées – zones urbaines dont la **délimitation a restreint très fortement la constructibilité** des terrains **attenants** (enveloppe urbaine définie au plus près du bâti existant),
- un nécessaire nouveau **travail de définition de cette enveloppe urbaine**, à une échelle plus vaste (territoire communal), **nécessitant potentiellement une révision générale du PLU**,

Considérant que :

- que les dispositions de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme ciblent uniquement les **bâtiments d'habitation existants** dans la zone, agricole ou naturelle, pour lesquelles il est possible de permettre, dans la même zone, la construction d'annexes,

- qu'une distance de 40 m, voire plus en cas de contraintes spécifiques, retirerait au projet d'annexe la notion de lien de fonctionnalité avec l'habitation existante, et donc son caractère d'annexe,
- que ces dispositions engendreraient par ailleurs un potentiel mitage du sous-secteur Am qui nuirait à la vocation du secteur (installation d'activité agricole de maraîchage),
- en application de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme, les caractéristiques des extensions et annexes en zone A et N doivent faire l'objet d'un avis simple de la CDPENAF,

Au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commission rend un **AVIS DÉFAVORABLE** à l'unanimité (17 voix).



Le Directeur Départemental
des Territoires
RIK VANDERERVEN

Conformément à l'article L.112-7-1 alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique

Compte-rendu

Objet de la réunion : Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées dans le cadre de la révision allégée du PLU de Buzançais

02/10/2023

1. Objet et déroulé de la séance

Réponse à l'article L153-34 du Code de l'urbanisme :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° 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 ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Chaque point de la révision est présenté puis discuté par les PPA et la commune.

La présentation projetée lors de la réunion est annexée à ce compte-rendu.

2. Présents / excusés

PPA présentes :

Gaëtan LE MAB (Conseil Départemental 36) - CD

Corinne LAPLACE et Jérôme PINIAU (Syndicat Département d'Energies 36 - service instruction du droit des sols) - SDEI

Corinne MALAVIELLE (cheffe de l'unité planification à la Direction des Territoires 36) - DDT

Romain METOIS (Chambre d'Agriculture 36) -CA

PPA absentes :

Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (excusée)

Union départementale de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (excusée)

Direction Régionale des Affaires Culturelles (excusée)

Pays Castelroussin/Val de l'Indre (avis reçu par voie postale)

Commune de Buzançais :

Michelle YVERNAULT-TROTIGNON (2ème adjointe, urbanisme, logement, patrimoine et marché hebdomadaire)

Cécile LAGRANGE (directrice générale des services)

Charlotte BARBIN (bureau d'étude CITTANOVA)

3. Résumé de la réunion

1. Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A

RAPPEL : La commune souhaite assouplir la constructibilité des bâtiments agricole en fixant à 1000m² l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et l'emprise au sol maximale après extension.

De plus, la commune souhaite créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettra d'encadrer de manière qualitative la construction des bâtiments agricoles, sur l'ensemble de la zone A de la commune.

> La CA observe qu'il convient de parler de bâtiments agricoles recouverts de panneaux photovoltaïques, et non de hangars photovoltaïques (qui n'auraient pas d'autre vocation que celle de produire de l'électricité).

> La CA souligne que les conditions d'élevage des animaux et les normes de sécurité en matière de stockage évoluant, la limite maximale de construction d'un bâtiment agricole en zone Aef n'a pas lieu d'être. De même, les limites à l'extension des constructions existantes, devraient être supprimées, car elles pourraient conduire à la multiplication des bâtiments en cas de besoins plus importants de la part des exploitants (aujourd'hui, ces limitations à l'extension sont valables pour le secteur Aef mais également l'ensemble du secteur A)

> La DDT indique que si les limites maximales sont conservées, les nouvelles règles doivent se baser sur l'emprise au sol maximale et non la surface de plancher.

> La commune se positionne favorablement sur l'abandon des surfaces maximales pour la construction et l'extension des bâtiments agricoles en Aef, et l'abandon des surfaces maximales d'extension des bâtiments en zone A.

> La DDT observe que la référence à la charte d'insertion paysagère des bâtiments agricoles (annexe 1 du PLU) dans le chapitre 1 : ZONE A pourrait être supprimée du fait du doublon avec la nouvelle OAP hangars agricoles.

> Après vérification, la commune pourra compléter ces références à la charte en ajoutant une référence à l'OAP bâtiments agricoles qui la complète via un effet prescriptif (contrairement à une charte qui est informative)

> La CA observe que la compacité conseillée dans l'OAP peut induire des risques incendies.

> Le bureau d'études indique que la construction et l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles se fait après avis de la DDT, qui veille au respect des normes de sécurité incendie.

> La CA souhaite renommer l'OAP « bâtiments agricoles » en « OAP bâtiments et hangars agricoles » afin d'intégrer les deux types de constructions.

> La DDT observe que la référence à la charte d'insertion paysagère des bâtiments agricoles (annexe 1 du PLU) dans le chapitre 1 : ZONE A pourrait être levée du fait du doublon avec la nouvelle OAP hangars agricoles. Il s'agit de vérifier la compatibilité des deux documents dans le PLU.

La CA indique sur l'OAP « bâtiment agricole » devrait être limitée à la zone Aef définie pour son enjeu en matière d'insertion paysagère

> La DDT souhaite voir supprimer les expressions « sous réserve d'être lié et complémentaire aux exploitations agricoles » et de remplacer ces références par les termes de la loi ELAN (la loi permet de fait l'assouplissement pour les activités agricoles et forestières).

2. Accompagnement à la diversification des activités pour les exploitants agricoles

RAPPEL : La ferme de l'Auneau souhaite installer une installation type habitation légère (yourte, tiny-house, etc.) pour créer une activité de bien-être complémentaire à l'activité et une activité type restauration à proximité du plan d'eau de Saint-Genou, ainsi que l'habitation en gîte touristique et la grange en habitation ; deux autres bâtiments agricoles font l'objet de projet de sites d'accueil et d'hébergement touristique).

> La CA et la DDT remarquent que les projets de diversification de l'activités de la ferme de l'Auneau ne sont pas suffisamment étayés.

> La CA observe que les surfaces des secteurs envisagés (dits STECAL) sont restreints et risque de ne pas être compatibles avec les projets de diversification futurs de l'exploitation agricole.

> La DDT alerte sur une potentielle zone humide sur le site de l'Auneau. La CA indique que des études ont été faites sur ce point et pourraient amender le dossier.

> La commune se positionne favorablement pour relancer les porteurs de projets de la ferme de l'Auneau afin d'avoir des éléments plus précis sur leurs projets.

> La DDT souligne que, faute d'éléments plus précis, les conditions de raccordement ne sont pas réglementées dans le règlement écrit du STECAL restauration.

> Les mentions « sous réserve d'être complémentaires à l'activité agricole » seront également levées dans ces paragraphes.

> Sur la question des changements de destination, la DDT et la CA indiquent que la lecture des cartes (avec les bâtiments étoilés) est difficile après l'impression du dossier.

> la commune s'engage à régler ce problème technique.

3. Modification des règlements écrit et graphique de la zone Am afin d'accueillir des exploitants en maraîchage

RAPPEL : La commune souhaite agrandir la zone agricole Am (zone historiquement maraîchère de la commune) et assouplir les surfaces maximales de constructions, car la loi ayant évolué récemment, l'installation de serre est aujourd'hui soumise au code de l'urbanisme et aux limites maximales de surfaces de plancher (beaucoup trop restreintes dans le PLU actuel).

> Le SDEI et la CA indiquent qu'il faut énoncer clairement « Chassis, serres, tunnels » plutôt que « constructions réversibles ».

> La CA questionne la limite maximale totale à 2000m² d'emprise au sol pour les serres, et souhaite voir lever cette règle.

> Après discussion, la commune s'accorde avec la CA et le SDEI pour une nouvelle écriture du paragraphe : La construction d'un bâtiment lié à l'exploitation agricole est limitée à 500m², excepté pour les chassis, serres, et tunnels ».

> La CA souhaite voir préciser le règlement en zone A sur les possibilités de production, de conditionnement et de commercialisation. Il est proposé de reprendre la terminologie exacte de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme et d'autoriser ainsi « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ».

> Le CD (conseil départemental) questionne sur l'accès poids-lourds qui aujourd'hui est impossible depuis le nord de la zone sur la voie parallèle à la ligne ferroviaire. La question n'est pas tranchée.

4. Assouplissement des conditions d'extension des habitations en zone A

RAPPEL : La commune souhaite supprimer la limite à 30% de la surface de plancher existante et assouplir à 100m² maximum la surface de plancher maximum les extensions à l'habitation en zone agricole.

- > La DDT estime que l'assouplissement des conditions d'extension des habitations est trop large.
- > La DDT souhaite une formulation plus claire indiquant que les 100m² maximum font référence à la surface de plancher totale de l'extension.
- > La DDT souhaite que la commune conserve une référence à l'habitation existante en fixant un certain pourcentage autorisé par rapport à la surface de plancher existante lors de la construction d'une annexe.
- > Elle propose de créer une double règle : pour les petites typologies, un pourcentage plus grand de l'emprise au sol de l'habitation existante pourrait être envisagée, tandis que les habitations déjà spacieuses bénéficieraient d'un pourcentage moindre.
- > Selon le diagnostic territorial, la taille des habitations est en moyenne plus importante dans les hameaux et en périphérie des hameaux que dans le bourg de Buzançais. En conséquence, un seul pourcentage maximum pourrait être utilisé, en conservant la surface maximum totale de 100m².

5. Assouplissement des conditions de construction pour les annexes à l'habitation principale en secteur Am

RAPPEL : La commune souhaite autoriser la construction d'extensions à l'habitation dans le secteur de faubourg proche de l'Indre, les jardins de ces habitations étant en zone Am.

- > La DDT et le SDEI soulignent que :
 - > le projet prévoit une distance d'implantation trop importante (40m et des conditions d'exception pour une distance supplémentaire)
 - > la construction d'annexe à l'habitation doit se faire dans le même zonage. La construction en zone Am d'une annexe à l'habitation en zone UA ou UB ne sera ainsi pas possible.
- > La commune, la DDT et la CA soulignent que la modification du zonage très resserré autour du bâti existant pourra être envisagée, sous réserve de mettre en évidence une enveloppe urbaine en effet plus large que celle dessinée par les zonages UA-UB. La question n'est pas tranchée.

6. Modification de l'encadrement des clôtures en zone U

RAPPEL : la commune souhaite simplifier le règlement sur les clôtures dans les différents secteurs et lutter contre l'édification de murs de 2m. Les règles sont harmonisées et le recours à la plantation de haies arbustives encouragé.

- > Le SDEI et la DDT s'accordent sur le point suivant : le règlement écrit en zone UA doit être davantage différencié par rapport aux zones UB-UBb-UC. Des murs pleins d'1m ou 1m20 devraient être autorisés dans ces zones.
- > Le SDEI souhaite voir une différenciation dans le règlement entre les murets surmontés d'éléments de clôtures, et les murs pleins non surmontés d'éléments de clôture.
- > La commune s'engage à modifier ce point et à augmenter la limite des murs pleins à une hauteur de 1,20mètre, en zones UB-UBd-UC également.

7. Modification des conditions d'implantation des annexes en zone UC

RAPPEL : la commune souhaite autoriser la construction d'annexes en alignement et limite séparative en UC.

- > Pas de remarque à ce sujet.

8. Mise à jour et rectifications dans le règlement écrit et le plan de zonage

Sur la mise en compatibilité de la ZAC et du règlement écrit

- > La DDT informe que le règlement de ZAC a été supprimé par la communauté de communes, dans la perspective de l'intégration au PLU de Buzançais (qui n'a pas été réalisée). La référence à ce règlement n'a donc plus lieu d'être.

> La commune souhaite donc :

> Supprimer le retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives dans l'esprit de l'ancien règlement de ZAC (sans y faire référence)

> reprendre les éléments de l'ancien règlement de la ZAC dans les chapitres où il est mentionné, et

Sur l'erreur matérielle de zonage chemin de Vilaine

> La DDT informe que ce zonage UA est en réalité en zone PPRI.

> Le SDEI indique qu'à ce titre, l'extension du zonage UA ne permettra la construction que d'un carport d'une très faible emprise au sol (~20m²).

Remarques générales

> Il est proposé à la commune de revoir son dossier et de réexaminer la version amendée lors d'un deuxième examen conjoint suivant des délais raccourcis, ou de modifier le document à la fin de l'enquête publique suivant ses résultats et l'ensemble des avis des PPA, autorité environnementale et commission de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

> La commune s'engage à améliorer la lisibilité du document sur les différents points relevés dans la version fournie pour l'enquête publique.

COMMUNE DE BUZANÇAIS
INDRE

27 DÉCEMBRE 2023

ROLAND RENARD
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR,

Procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête publique
concernant la révision dite allégée n°1 du PLU de la commune de Buzançais

Décision du tribunal administratif de Limoges : E23000073 / 87 PLU 36

Arrêté communal N° 2023-22 du 27/10/2023

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20240722-2024-58-DE
Date de télétransmission : 22/07/2024
Date de réception préfecture : 22/07/2024

Le Code de l'urbanisme prévoit (voir les différentes sections en fin de document)
dans sa section 5 : la Révision du plan local d'urbanisme
dans sa section 6 : la Modification du plan local d'urbanisme
dans sa sous-section 2 : la Modification simplifiée.

La révision allégée n'est jamais évoquée dans le Code de l'urbanisme,
aussi la Direction départementale des territoires interrogée, explique que par
déduction, on utilise
non pas une "Révision du plan local d'urbanisme",
non pas une "Modification du plan local d'urbanisme",
non pas une "Modification simplifiée"
mais une "révision allégée"

Le 19 mars 2023 la procédure de Révision allégée N°1 est approuvée par délibération du
Conseil municipal N° 2023/26.

Le 20 juillet 2023 la révision allégée est décidée par délibération du Conseil municipal
N° 2023/56 notamment en référence à l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme relatif à la
"Révision allégée" des documents d'urbanisme.

La note de présentation comporte 80 pages

Zone aménagement concerté 3 pages

Bilan de concertation 9 pages

Bilan de concertation 6 pages

Bilan de concertation 6 pages

Détail réglementaire du code de l'urbanisme en fin de document.

Quelques personnes seulement se sont manifestées pendant les permanences pour faire part de leurs observations ou de leurs doléances.

Le 20 novembre 2023

observations entendues
de M Moindrot Fabrice

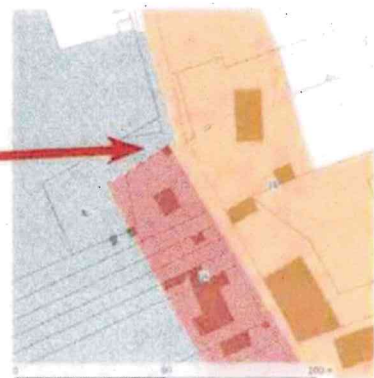
Le 20 décembre 2023

Le 20 décembre 2023
Observations sur la page 46 de la révision allégée

Suite à deux refus de permis de construire M^r MORIN a fait un empiétement sur une zone inondable et a construit un bâtiment qui n'a rien à voir avec le permis demandé. En plus le bâtiment n'est pas implanté dans la réglementation du PLU qui dit "les constructions doivent s'implanter en observant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives (sur bords) ou en alignement par rapport à une ou deux limites séparatives. En plus cette construction se trouve dans les abords des monuments historiques.

M^r MOINDROT Fabrice 27 chemin de Vilaine 36900 Bugonais
06-07-75-18-69 R 16H00

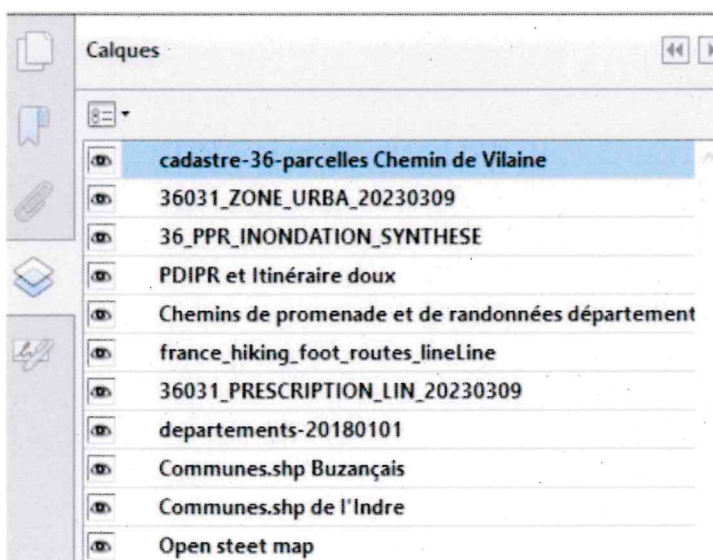
Fonchet



Il est envisagé de prélever environ 250 m² sur la parcelle AW1 pour l'affecter en zonage UA on pourrait sans doute en faire autant sur la parcelle AS 484 (775M²) pour mettre les deux protagonistes sur le même pied d'égalité.



Il est joint au "Procès-verbal de synthèse des observations" un fichier Pdf de couches "Chemin de Vilaine" qui permet la vue séparée de parcelles cadastrales, de zones urbaines, de zones de préventions d'inondations et de protection de monuments historiques.



Si des travaux ont été réalisés sans autorisation d'urbanisme le Maire ou le Procureur de la république peuvent être saisi mais se n'est pas le rôle du Commissaire enquêteur.

Les PPRI consultables sur le site de la Préfecture de l'Indre mentionnent, les zones d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation A1, A2, A3 et A4, les zones pouvant être urbanisées sous conditions B1 et B2.

On voit très bien que les parcelles "numero" ('484', '485', '486', '487', '488', '489', '490', '491', '492') de la section 'AS' ainsi que les parcelles "numero" ('1', '2', '479') de la section 'AW' sont situées en zones inondables A2 et A3.

Il sera nécessaire de savoir si un permis de construire peut-être accordé une fois la révision N°1 allégée approuvée.

20 novembre 21 décembre 2023

Famille Julien Rémy et Cathy.

La maman Marie-France Julie souhaite donner ses biens à ses enfants afin qu'ils puissent les rénover et les habiter et ainsi retrouver leur usage original.

Il ne s'agit même pas là d'un changement de destination, mais juste d'une reprise à l'état initial.

Dans le cas contraire c'est un bâtiment qui est juste voué à la ruine.



09 décembre 2023

M. Rémy Dufour (La Chatonnière)

② permanence du 09 décembre 2023

Observations requêtes de Monsieur Thierry Dufour

demande modification de constructibilité terrain
parcelle 360031 - YW 15
s/s 17 la Chatonnière 36500 Buzançais

J'avais acheté ce terrain en 1994 à condition qu'il
fût constructible. J'ai eu un certificat d'urbanisme
donné n° 36 03193 D37 18 transmis à l'époque et ont
positif pour la construction -

Où il a été pour et après mesurée surface de ma part,
mon terrain, a été déclaré en terrain agricole...
Incompatibilité avec l'argumentaire notifié dans
mon courrier RFR adressé au Maire de Buzançais (09/06/2022)

- parcelle entourée entre 2 parcelles constructibles YW 14/YW 16
- parcelle desservie par les réseaux eau (branchement
n° 00016 / 13600) - un troussé / ERDF / ENEDIS pour
à moins de 15 mètres - Réseau téléphonique -
- étude des sols mentionne terre fine (sol) de type
Vigilance 5 10 cm échantillon
- parcelle entourée et entourée non accessible aux engins
agricoles mécanisés
- prévision contre tout risque sanitaire (lié aux
traitements agricoles (proximité des habitations))

Conclusion: requête afin que mon terrain soit reclassé
constructible

A noter dossier transmis 09/12/2023
à M. Roland BERTAZ

Thierry Dufour

Monsieur Dufour nous a communiqué un dossier complet retraçant l'historique de la constructibilité de cette parcelle au regard des règles de l'urbanisme.

Il y a bien eu un certificat d'urbanisme positif délivré le 18 septembre 1993, toutefois il est bien précisé, dans ce certificat, que le dépôt de permis de construire doit être réalisé sous ce délai d'un an.

L'abandon des Plans d'Occupation des Sols et leur remplacement par les Plans Locaux d'Urbanisme a fait disparaître d'importantes zones constructibles. C'était bien là la volonté du législateur.

Cette parcelle YW 15 3300M² en zon Aef est d'une largeur insuffisante pour être exploitée en terre agricole et elle est reliée aux différents réseaux, la classer en zone constructible n'aggraverait pas l'artificialisation des sols sur la commune de Buzançais.

C'est une mesure envisageable dans la révision alléguée N°1.

1^{er} décembre 2023

Nadine DELANNE

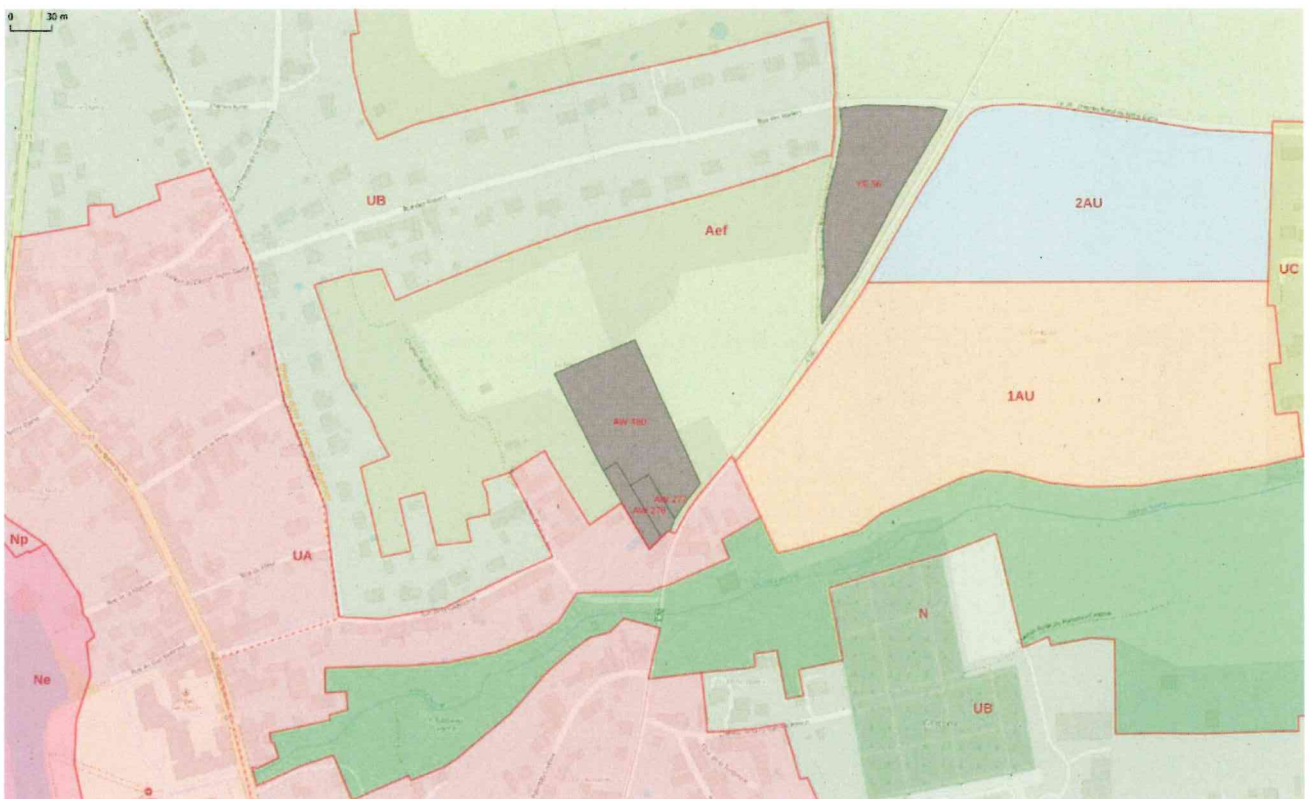
Parcelles étant classées en zones constructibles et maintenant classées en zone Aef :

L'abandon des Plans d'Occupation des Sols et leur remplacement par les Plans Locaux d'Urbanismes a fait disparaître d'importantes zones constructibles. C'était bien là la volonté du législateur.

Les parcelles Aw480, AW276, AW277 et YE56 sont bien situées en zone Aef

La pièce "La Fontaine Belle" elle est situé en zone UA.

Une fois les modifications adoptées il y aura lieu de consulter les règlements propres à chaque zone afin de savoir ce qui es autorisé et ce qui ne l'est pas.



Monsieur Alain Gion Renouvelle sa demande de 1970,
Ses parcelles sont toujours classées en zones Aef

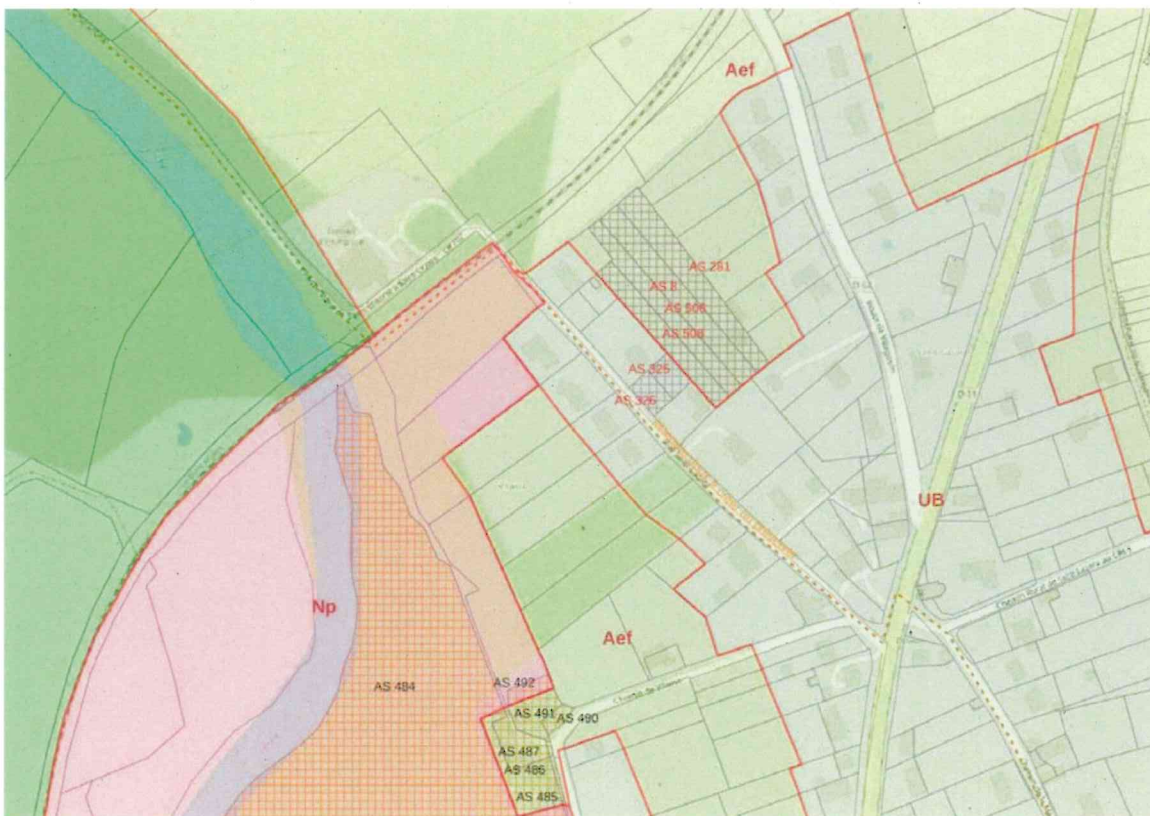


Table des matières "Modification du plan local d'urbanisme"

Section 5 : Révision du plan local d'urbanisme (Articles L153-31 à L153-35)2

- Article L153-31 Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)2
- Article L153-32 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.2
- Article L153-33 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.2
- Article L153-34 Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 92
- Article L153-35 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.3

Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme (Articles L153-36 à L153-48)4

- Article L153-36 Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)4
- Article L153-37 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.4
- Article L153-38 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.4
- Article L153-39 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.4
- Article L153-40 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.4
- Article L153-40-1 Création LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 1134

Sous-section 2 : Modification simplifiée (Articles L153-45 à L153-48)5

- Article L153-45 Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)5
- Article L153-46 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.5
- Article L153-47 Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 175
- Article L153-48 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.5

Section 5 : Révision du plan local d'urbanisme (Articles L153-31 à L153-35)

- Article L153-31

[Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023- art. 15 \(V\)](#)

I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire 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.
- 4° Soit d'ouvrir 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.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article [L. 211-2](#) du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article [L. 811-1](#) du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article [L. 141-5-3](#) du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article [L. 151-9](#) du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article [L. 112-1-1](#) du code rural et de la pêche maritime.

- Article L153-32

[Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.](#)

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

- Article L153-33

[Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.](#)

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article [L. 153-12](#) peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.

- Article L153-34

[Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018- art. 9](#)

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° 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 ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

- **Article L153-35**

[Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.](#)

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article [L. 153-34](#), une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme (Articles L153-36 à L153-48)

- Article L153-36 [Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023- art. 15 \(V\)](#)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

- Article L153-37 [Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.](#)

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

- Article L153-38 [Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.](#)

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

- Article L153-39 [Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.](#)

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

- Article L153-40 [Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.](#)

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#).

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

- Article L153-40-1 [Création LOI n°2022-217 du 21 février 2022- art. 113](#)

À la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article [L. 153-40](#), le représentant de l'État lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article [L. 151-4](#) ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article [L. 151-5](#).

Sous-section 2 : Modification simplifiée (Articles L153-45 à L153-48)

- Article L153-45 Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023- art. 15 (V)

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#) ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#) ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

- Article L153-46 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article [L. 151-28](#) dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

- Article L153-47 Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019- art. 17

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, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

- Article L153-48 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015- art.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles [L. 2131-1](#) et [L. 2131-2](#) du code général des collectivités territoriales.

COMMUNE DE BUZANÇAIS INDRE

27 DÉCEMBRE 2023

ROLAND RENARD COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR,

Rapport relatif à l'enquête publique concernant
la révision dite allégée n°1 du PLU de la commune de Buzançais

Décision du tribunal administratif de Limoges : E23000073 / 87 PLU 36

Arrêté communal N° 2023-22 du 27/10/2023

Révision dite allégée n°1 du PLU de la commune de Buzançais

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20240722-2024-58-DE
Date de télétransmission : 22/01/2024
Date de réception en préfecture : 22/07/2024

Page 1 sur 12

Objet de l'enquête :

L'enquête publique a pour objet la révision allégée du plan local d'urbanisme.

Cette révision a été décidée par délibération du conseil municipal dans sa séance du 09 mars 2023. Le conseil municipal dans sa séance du 20 juillet 2023 arrête le projet de révision allégée N°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Buzançais. Le plan local d'urbanisme (en vigueur ce jour) de la commune de Buzançais a été approuvé le 09 mars 2023. Cette révision a pour objet la correction d'anomalies relevées dans le PLU approuvé le 09 mars 2023.

Dossier d'enquête :

Le dossier mis à disposition du public était composé :

◆ D'une note de présentation

• Partie 1 – Le contexte

7 pages

- ✓ Les grandes caractéristiques du territoire 5
- ✓ Le PLU en vigueur et la révision allégée 9
- ✓ Rappel des principaux documents supra-communaux. 12

• Partie 2 – Points visés par la procédure de révision

31 pages

- ✓ Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A 14
- ✓ Accompagnement à la diversification des activités pour les exploitants agricoles. 23
- ✓ Modification des règlements écrit et graphique du secteur Am afin d'accueillir des exploitants en maraîchage. 33
- ✓ Assouplissement des conditions d'extensions des habitations en zone A. 39
- ✓ Assouplissement des conditions de construction pour les annexes à l'habitation principale en secteur Am. 39
- ✓ Modification de l'encadrement des clôtures en zone U 41
- ✓ Modification des conditions d'implantations des annexes en secteur UC 45
- ✓ Mise à jour et rectifications dans le règlement écrit et le règlement graphique 45

• Partie 3 – Évaluation environnementale

28 pages

- ✓ Contexte et contenu de l'évaluation environnementale 50
- ✓ Articulation avec les autres documents, plans et programmes. [Scot Sradet Sdage] 50
- ✓ Synthèse de l'état initial de l'environnement 54
- ✓ Exposé des motifs et raisons des choix au regard des solutions de substitution raisonnable. 69
- ✓ Incidences sur l'environnement et mesures ERC 70
- ✓ Incidences Natura 2000 75
- ✓ Critères, indicateurs et modalités de suivi 78
- ✓ Résumé non technique. 78

◆ D'un registre d'enquête publique

◆ Avis MRAe Centre-Val de Loire

du 10 novembre 2023

◆ Avis de l'architecte des bâtiments de France

du 18 septembre 2023

◆ Avis du Pays Castelroussin Val de l'Indre

du 12 septembre 2023

◆ Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers de l'Indre. (annexes habitations)

du 19 octobre 2023

Règlement permettant les annexes aux habitations existantes en zones agricoles (Am)

◆ Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers de l'Indre (extensions habitations)

du 19 octobre 2023

Règlement permettant les extensions aux habitations existantes en zones agricoles (Am)

- ◆ **Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers de l'Indre.** (Secteurs de taille et de capacité limitées) du 19 octobre 2023
Délimitation de deux STECAL

- ◆ **Périmètres de zones d'aménagements concertés (ZAC)**

- ◆ **Bilan de la concertation**

15 pages

- **La mise œuvre de la concertation**
 - ✓ Les enjeux du projet et les objectifs de la concertation
 - ✓ La concertation
 - ✓ Modalité de la concertation préalable
- **Le bilan de la concertation**
 - ✓ Synthèse des observations du public
 - ✓ Approbation du bilan de concertation
- **Compléments**

- ◆ **Compte-rendu examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées dans le cadre de la révision allégée du PLU de Buzançais**

Dans le cadre d'un examen conjoint on aurait préféré disposer d'un *Procès-Verbal* et non pas d'un *simple compte rendu*.

D'autre part on emploie trop souvent à tort le mot '*normes*' alors que l'on veut parler de '*règles ou règlements*'.

Prescripteur :

Le Maire de la commune de Buzançais dans son arrêté N° 2023-22 prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision allégée n°1 du PLU.

Arrêté pris en application principalement :

- ✓ de la délibération du Conseil municipal N°2023/26 Le 19 mars 2023 approuvant la procédure de Révision allégée N°1.
- ✓ de délibération du Conseil municipal N° 2023/56 notamment (*en référence à l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme relatif à la "Révision allégée" des documents d'urbanisme*) du 20 juillet 2023 décidant de la révision allégée.
- ✓ de la décision du tribunal administratif de Limoges : E23000073 / 87 PLU 36 en date du 15/09/2023, désignant Monsieur Roland RENARD, en qualité de commissaire-enquêteur

Le Code de l'urbanisme prévoit (voir le Procès-verbal de synthèse des observations)

- ✓ dans sa section 5 : la Révision du plan local d'urbanisme
- ✓ dans sa section 6 : la Modification du plan local d'urbanisme
- ✓ dans sa sous-section 2 : la Modification simplifiée.

La révision allégée n'est jamais abordée dans le Code de l'urbanisme,

- ✓ aussi la Direction départementale des territoires interrogée, explique que par déduction, on utilise
- ✓ non pas une "*Révision du plan local d'urbanisme*", non pas une "*Modification du plan local d'urbanisme*", non pas une "*Modification simplifiée*", mais une "*Révision allégée*"

Durée, siège et lieux d'enquête :

L'enquête s'est déroulée, en mairie de Buzançais, du lundi 20/11/2023 au jeudi 21/12/2023 inclus.

Le dossier d'enquête publique était consultable, sur support papier et sur poste informatique, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public.

- Le lundi : de 14h30 à 17h30

- Du mardi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h30,
- Le samedi : de 9h00 à 12h00.

Un accès gratuit au dossier était également garanti sur un poste informatique en mairie de Buzançais.

Le dossier d'enquête publique était communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Le dossier dématérialisé de l'enquête publique était disponible sur le site internet de la ville www.buzancais.fr, rubrique « Démarches - Urbanisme ».

Le public pouvait prendre connaissance du dossier et formuler ses observations soit sur le registre papier ouvert à cet effet, soit à l'adresse mail : direction.generale@buzancais.fr, ou bien encore les adresser au Commissaire Enquêteur par écrit à la Mairie de BUZANÇAIS.

Publication affichage et information :

L'avis d'enquête est paru :

- dans la Nouvelle République des vendredi 03 et 24 novembre 2023.
-
- l'affichage "à la porte de la mairie" est resté présent pendant la durée de l'enquête.
- des avis d'enquête étaient en place sur les lieux visés par l'enquête.
- place de la mairie, pendant la durée de l'enquête, un panneau d'affichage lumineux dispensait l'avis d'enquête en grand format.

Déroulement de l'enquête :

Le commissaire-enquêteur a tenu quatre permanences en mairie pour y recueillir les observations du public ;

- Le 20/11/2023, de 14h30 à 17h30
- Le 01/12/2023, de 9h à 12h
- Le 09/12/2023, de 9h à 12h
- Le 21/12/2023, de 14h30 à 17h30 soit 31 jours ...

Réunions de travail et entretiens

Le Lundi 06 octobre 2023 et le 14 novembre 2023 le commissaire enquêteur s'est rendu en mairie de Buzançais pour y rencontrer le directeur général des services ainsi que l' élu chargé de l'urbanisme

Observations du public

Quelques personnes, 5 seulement, se sont manifestées pendant les permanences pour faire part de leurs observations ou de leurs doléances sur le registre d'enquête.

il s'agit de situations personnelles qui aurait très bien pu être prises en compte dans la révision allégée du PLU.

Quelques personnes seulement se sont manifestées pendant les permanences pour faire part de leurs observations ou de leurs doléances.

Le 20 novembre 2023 et 20 décembre 2023 (Chemin de Vilaine)

Il est envisagé de prélever environ 250 m² sur la parcelle AW1 pour l'affecter en zonage UA on pourrait sans doute en faire autant sur la parcelle AS 484 (775M²) pour mettre les deux protagonistes sur le même pied d'égalité.

Il est joint au "Procès-verbal de synthèse des observations" un fichier Pdf de couches "Chemin de Vilaine" qui permet la vue séparée de parcelles cadastrales, de zones urbaines, de zones de préventions d'inondations et de protection de monuments historiques.

Si des travaux ont été réalisés sans autorisation d'urbanisme le Maire ou le Procureur de la république peuvent être saisi mais ce n'est pas le rôle du Commissaire enquêteur.

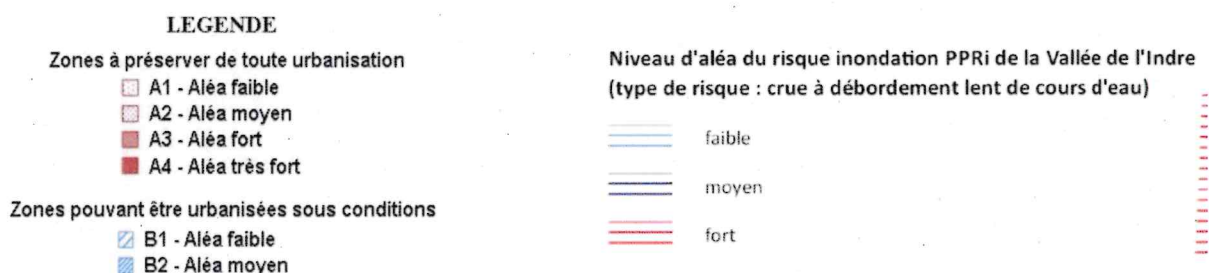
Les PPRI consultables sur le site de la Préfecture de l'Indre mentionnent, les zones d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation A1, A2, A3 et A4, les zones pouvant être urbanisées sous conditions B1 et B2.

On voit très bien que les parcelles "numero" ('484', '485', '486', '487', '488', '489', '490', '491', '492') de la section 'AS' ainsi que les parcelles "numero" ('1', '2', '479') de la section 'AW' sont situées en zones inondables A2 et A3. Il sera nécessaire de savoir si un permis de construire peut-être accordé une fois la révision N°1 allégée approuvée.

L'intégration, dans le PLU, des servitudes PPRI aurait avantage à être améliorée. En effet les PPRI ont évolués depuis leur arrivée (2004)

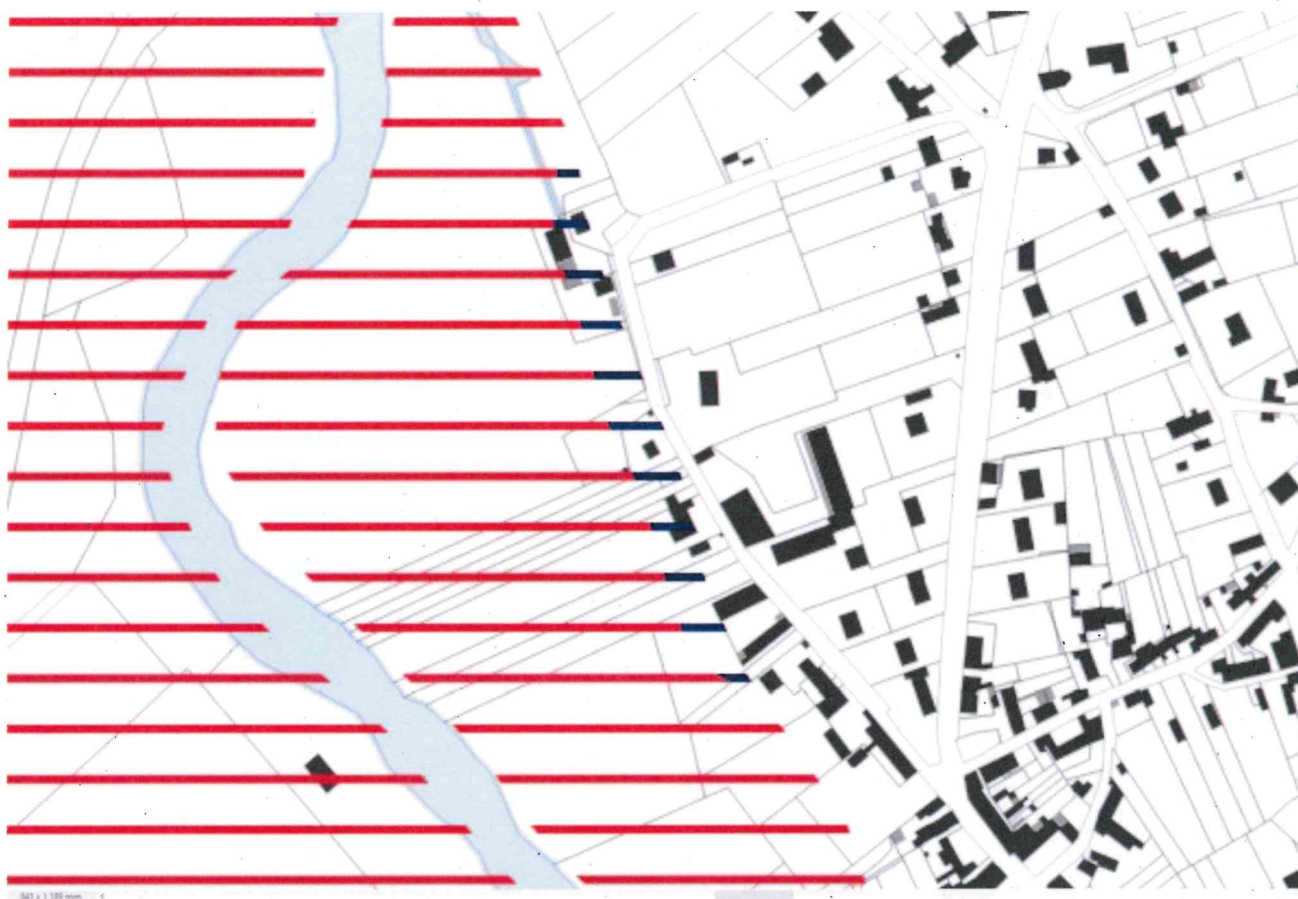
Le PPRI "36031_reglement_graphique_3_20230309.pdf" de 2023 est strictement identique au PPRI "36031_prescription_surf_02_20180315.pdf" (PPRI du 28 juin 2017)

Sur le site de la préfecture de l'Indre on trouve les PPRI avec les anciennes légendes A1, A2, A3, B1 et B2 alors que sur les PPRI mis à jour on dispose plus que de 3 niveaux d'aléas Faible, Moyen et Fort.



Chemin de Vilaine les zones d'aléas "Faible" et "Moyen"





Il t aurait intérêt a intégrer le fichier "36031_reglement_graphique_3_20230309.pdf" dans les fichiers de règlement graphique pour une meilleure visibilité et afin de lever toute ambiguïté.

Famille Julien Rémy et Cathy.

La maman Marie-France Julie souhaite donner ses biens à ses enfants afin qu'ils puissent les rénover et les habiter et ainsi retrouver leur usage original.

Il ne s'agit même pas là d'un changement de destination, mais juste d'une reprise à l'état initial.

Dans le cas contraire c'est un bâtiment qui est juste voué à la ruine.

M. Rémy Dufour (La Chatonnière)

Monsieur Dufour nous a communiqué un dossier complet retraçant l'historique de la constructibilité de cette parcelle au regard des règles de l'urbanisme.

Il y a bien eu un certificat d'urbanisme positif délivré le 18 septembre 1993, toutefois il est bien précisé, dans ce certificat, que le dépôt de permis de construire doit être réalisé sous ce délais d'un an.

L'abandon des Plans d'Occupation des Sols et leur remplacement par les Plans Locaux d'Urbanismes a fait disparaître d'importantes zones constructibles. C'était bien là la volonté du législateur.

Cette parcelle YW 15 3300M² en zon Aef est d'une largeur insuffisante pour être exploitée en terre agricole et elle est reliée aux différents réseaux, la classer en zone constructible n'aggraverait pas l'artificialisation des sols sur la commune de Buzançais.

On peut aisément considérer que le déclassement de cette parcelle reste une erreur qu'il y a tout lieu de corriger aujourd'hui.

C'est une mesure envisageable dans la révision allégée N°1.

Nadine DELANNE

Parcelles étant classées en zones constructibles et maintenant classées en zone Aef :

L'abandon des Plans d'Occupation des Sols et leur remplacement par les Plans Locaux d'Urbanismes a fait disparaître d'importantes zones constructibles. C'était bien là la volonté du législateur.

Les parcelles Aw480, AW276, AW277 et YE56 sont bien situées en zone Aef

La pièce "La Fontaine Belle" elle est situé en zone UA.

Une fois les modifications adoptées il y aura lieu de consulter les règlements propres à chaque zone afin de savoir ce qui es autorisé et ce qui ne l'est pas.

Monsieur Alain Gion Renouvelle sa demande de 1970

Toutefois ses parcelles restent toujours classées en zones Aef

Il n'y eu aucune observation sur les différents points faisant l'objet de la procédure de révision allégée du PLU.

L'examen conjoint avec les personnes publiques associées

Suite à la concertation organisée dans le cadre de la révision allégée du plan local d'urbanisme le projet de révision allégée du PLU a été soumis à l'avis des personnes publiques associées.

Après avoir examiné les observations du public le conseil municipal a arrêté, dans sa séance du 09 mars 2023, le projet de révision allégée du PLU afin qu'il soit soumis à l'enquête publique.

Les questions abordées lors de l'examen conjoint avec les personnes publiques associées concernaient :

l'assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A

Accompagnement à la diversification des activités pour les exploitants agricoles

Modification des règlements écrit et graphique de la zone Am afin d'accueillir des exploitants en maraîchage

Assouplissement des conditions d'extension des habitations en zone A

Assouplissement des conditions de construction pour les annexes à l'habitation principale en secteur Am

Modification de l'encadrement des clôtures en zone U

Modification des conditions d'implantation des annexes en zone UC

Mise à jour et rectifications dans le règlement écrit et le plan de zonage

Remarques générales

L'examen conjoint avec les personnes publiques associées s'est tenu lors de la réunion du 02 octobre 2023.

Étaient présents :

Chambre d'Agriculture

Conseil Départemental

Commune de Buzançais

Syndicat Département d'Énergies 36 (SDEI)

Unité de planification de la Direction des Territoires 36 (DDT)

Commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Indre (CDPENAF)

les extensions aux habitations existantes en zones agricoles

secteurs de taille et de capacité limités (STECAL)

les annexes aux habitations existantes en zones agricoles (Am)

Étaient absents :

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal)

Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe)

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)

L'architecte des bâtiments de France

Pays Castelroussin Val de l'Indre

Transmission d'avis par voie postale :

Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe)

L'architecte des bâtiments de France

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20240722-2024-58-DE
Date de télétransmission : 22/07/2024
Date de réception préfecture : 22/07/2024

Pays Castelroussin Val de l'Indre

La Direction départementale des territoires a proposé à la commune de corriger son dossier pour le réexaminer lors d'un deuxième examen conjoint, ou de le modifier à la fin de l'enquête publique en fonction des conclusions tirées de celle-ci.

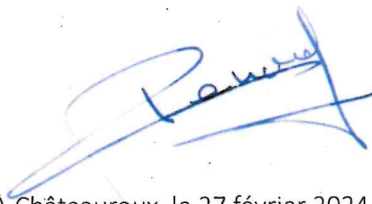
À l'examen de l'ensemble des éléments il ressort que :

- le document principal désigné "**Note de présentation**" est conséquent et permet d'expliquer et de décrire "**la révision allégée du PLU**".
- le compte rendu de "**l'Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées dans le cadre de la révision allégée du PLU de Buzançais**", reprend clairement l'ensemble des points objets de l'enquête publique.
- La commune a choisi de présenter le dossier en l'état afin de pouvoir le modifier à la fin de l'enquête en tenant compte des différents avis et observations recueillis celle-ci.

Les conclusions du rapport du commissaire enquêteur sont consignées sur un document séparé rattaché à celui-ci.

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Roland Renard



À Châteauroux, le 27 février 2024.

COMMUNE DE BUZANÇAIS INDRE

27 DÉCEMBRE 2023

ROLAND RENARD COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR,

Rapport relatif à l'enquête publique concernant
la révision dite allégée n°1 du PLU de la commune de Buzançais

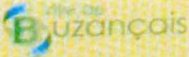
ANNEXES

Décision du tribunal administratif de Limoges : E23000073./ 87 PLU 36

Arrêté communal N° 2023-22 du 27/10/2023

Avis d'enquête sur panneau lumineux

COMMUNE DE BUZANÇAIS

 **Buzancais**

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal N° 2023-22 en date du 27/10/2023.
Monsieur le Maire ouvre une enquête publique à la mairie :
DU 20/11/2023 au 21/12/2023 INCLUS

REVISION ALLEGÉE N°1 du Plan Local d'Urbanisme

Le dossier d'enquête déposé à la mairie sera mis à disposition du public qui pourra prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre d'enquête.

Aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie :

- Le lundi : de 14h30 à 17h30
- Du mardi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h30
- Le samedi : de 9h00 à 12h00.

Où les adresser par écrit, à l'attention de **Monsieur Roland RENARD**, chargé de la fonction de commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie - 10 avenue de la République - 36500 BUZANCAIS.

Où les adresser par courrier électronique à l'adresse suivante : **urbanisme-election@buzancais.fr**

recevoir les observations du public les jours :

- Le 20/11/2023, de 14h30 à 17h30
- Le 01/12/2023, de 9h à 12h
- Le 09/12/2023, de 9h à 12h
- Le 21/12/2023, de 14h30 à 17h30

Les informations concernant la Révision Allégée N°1 du P.L.U peuvent être demandées à la mairie, et seront consultables sur le site internet de la ville : **www.buzancais.fr** - rubrique « Démarche - Urbanisme ».

Les copies du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête à la mairie.

Toute personne intéressée pourra en obtenir communication en s'adressant par écrit à la mairie.

A l'issue de l'instruction, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la Révision Allégée N°1 du PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation.

Le Maire
René BLANCHET



Avis d'enquête

La Nouvelle République
Vendredi 24 novembre 2023

légales et o

www.pro-marchespublics.com

Pour publier vos annonces légales et avis de marchés publics dans la Nouvelle République, NRD, Centre Presse et autres presses habilitées :

E-mail : aof@nr-communication.fr - Tél : 02 47 60 62 79
NR Communication - 26, rue Alfred-de-Musset
BP 81228 - 37012 Tours Cedex 1

Pour saisir ou consulter une annonce légale : www.nr-legales.com
Pour consulter un avis de marchés publics : www.pro-marchespublics.com

MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS

Enquêtes publiques

COMMUNE DE BUZANCAIS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision Allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté municipal N°2023-22 en date du 27/10/2023
Monsieur le Maire ouvre une enquête publique à la mairie :
DU 20/11/2023 AU 21/12/2023 INCLUS

Le dossier d'enquête déposé à la mairie sera mis à disposition du public qui pourra prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre d'enquête aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie (le lundi : de 14h30 à 17h30, du mardi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h40, le samedi : de 9h00 à 12h00) ; ou les adresser par écrit, à l'attention de Monsieur Roland RENARD, chargé de la fonction de commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie - 10 avenue de la république - 36500 BUZANCAIS ; ou les adresser par courrier électronique à l'adresse suivante : urbanisme-election@buzancais.fr.

Le commissaire enquêteur assurera des permanences à la mairie pour informer et recevoir les observations du public les jours et heures suivants :

- Le 20/11/2023, de 14h30 à 17h30
- Le 01/12/2023, de 9h à 12h
- Le 9/12/2023, de 9h à 12h
- Le 21/12/2023, de 14h30 à 17h30

Les informations concernant la déclaration de projet emportant mis en comptabilité du P.L.U peuvent être demandées à la mairie, et seront consultables sur le site internet de la ville : www.buzancais.fr - rubrique « Démarches - Urbanisme ».

Les copies du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête à la mairie.

Toute personne intéressée pourra en obtenir communication en s'adressant par écrit à la mairie.

A l'issue de l'instruction, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision allégée N°1 du PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation.

Le Maire, Régis BLANCHET

La Nouvelle République
Vendredi 3 novembre 2023

légales et officielles

Pour publier vos annonces légales et avis de marchés publics dans la Nouvelle République, NRD, Centre Presse et autres presses habilitées :

E-mail : aof@nr-communication.fr - Tél : 02 47 60 62 79
NR Communication - 26, rue Alfred-de-Musset
BP 81228 - 37012 Tours Cedex 1

Pour saisir ou consulter une annonce légale : www.nr-legales.com
Pour consulter un avis de marchés publics : www.pro-marchespublics.com

ANNONCES LÉGALES

Enquêtes publiques

COMMUNE DE BUZANCAIS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision Allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté municipal N°2023-22 en date du 27/10/2023
Monsieur le Maire ouvre une enquête publique à la mairie :
DU 20/11/2023 AU 21/12/2023 INCLUS

Le dossier d'enquête déposé à la mairie sera mis à disposition du public qui pourra prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre d'enquête aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie (le lundi : de 14h30 à 17h30, du mardi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h40, le samedi : de 9h00 à 12h00) ; ou les adresser par écrit, à l'attention de Monsieur Roland RENARD, chargé de la fonction de commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie - 10 avenue de la république - 36500 BUZANCAIS ; ou les adresser par courrier électronique à l'adresse suivante : urbanisme-election@buzancais.fr.

Le commissaire enquêteur assurera des permanences à la mairie pour informer et recevoir les observations du public les jours et heures suivants :

- Le 20/11/2023, de 14h30 à 17h30
- Le 01/12/2023, de 9h à 12h
- Le 9/12/2023, de 9h à 12h
- Le 21/12/2023, de 14h30 à 17h30

Les informations concernant la déclaration de projet emportant mis en comptabilité du P.L.U peuvent être demandées à la mairie, et seront consultables sur le site internet de la ville : www.buzancais.fr - rubrique « Démarches - Urbanisme ».

Les copies du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête à la mairie.

Toute personne intéressée pourra en obtenir communication en s'adressant par écrit à la mairie.

A l'issue de l'instruction, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision allégée N°1 du PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation.

Le Maire, Régis BLANCHET

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20240722-2024-58-DE
Date de télétransmission : 22/07/2024
Date de réception préfecture : 22/07/2024

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Buzançais

AVIS DES PPA, ENQUETE PUBLIQUE ET MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER DE REVISION ALLEGEE n°1

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20240722-2024-58-DE
Date de télétransmission : 22/07/2024
Date de réception préfecture : 22/07/2024

> Demandes et remarques des PPA engendrant une modification potentielle du dossier de révision allégée n°1

SOURCE	POINT CONCERNE	DEMANDE	MODIFICATIONS DU DOSSIER PORTEES PAR LA COMMUNE
Pays Castelroussin	Dossier de révision allégée	Avis favorable	-
Chambre d'agriculture	Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A	La Chambre d'agriculture souhaite supprimer la références aux «hangars» et parler de bâtiments agricoles recouverts de panneaux photovoltaïques.	Demande suivie par la commune
Chambre d'agriculture	Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A	Limiter l'OAP thématique à la seule zone Aef	La commune souhaite préciser les conditions de construction sur toute la commune, afin d'améliorer la qualité des bâtiments agricoles sur le périmètre entier de Buzançais.
DDT, SDEI et chambre d'agriculture	Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A	La DDT, le SDEI et la chambre d'agriculture demandent à supprimer les limites maximales de surfaces de plancher et/ou emprise au sol pour les bâtiments agricoles.	Demande suivie par la commune
DDT	Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A	Vérifier que les terminologies «bâtiment agricole» («nouveau siège d'exploitation») et «hangar agricole» (annexe à l'existant) du règlement écrit est bien utilisée dans l'OAP.	Demande suivie par la commune

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20240722-2024-58-DE
Date de télétransmission : 22/07/2024
Date de réception préfecture : 22/07/2024

DDT	Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A	Suppression de la référence à la charte paysage des bâtiments agricole dans le règlement écrit, pour ne pas créer de problème de compatibilité avec l'OAP.	La commune souhaite conserver la référence à la charte qui précise plusieurs recommandations et peut compléter les orientations de l'OAP thématique et ajoutera une référence à l'OAP bâtiment agricole dans le règlement pour compléter via un effet prescriptif la référence à la charte qui est informative.
DDT	Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A	Supprimer dans le règlement écrit la mention expressions « sous réserve d'être lié et complémentaire aux exploitations agricoles » et de lui préférer « permettre les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. » > utiliser la terminologie de la DDT et ajouter « ou de concourir à l'équilibre économique de l'exploitant ».	La commune suit l'avis de la DDT et souhaite ajouter un élément complémentaire : « permettre les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ou de concourir à l'équilibre économique de l'exploitant. »
ABF	Assouplissement des possibilités d'évolution et de construction des bâtiments agricoles en zone A	Reprendre les prescriptions de la charte en matière d'implantation, de volumétrie, de matériaux de couleurs et de plantations dans le règlement écrit.	La commune souhaite conserver l'OAP telle qu'elle car elle permet au porteurs de projet de s'inscrire en compatibilité et non en conformité de règles qui pourraient être établies dans le règlement écrit. Le règlement n'a pas vocation à inclure des règles sur les types de matériaux et les plantations : c'est pour cette raison que l'outil OAP a été plébiscité par la commune.
DDT	Accompagnement à la diversification des activités pour les exploitants agricoles [zoom sur les projet à la ferme de l'Auneau]	Avis favorable à l'unanimité (17 voix) sous réserve de compléter les dispositions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions pour le STECAL permettant d'accueillir la yourte ou habitation légère de loisirs pour activité tertiaire.	Après la communication par les porteurs de projets de nouveaux éléments permettant de répondre aux exigences de l'Etat, la commune modifie les règlements des STECAL : voir zoom en fin de chapitre.

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20240722-2024-58-DE
Date de télétransmission : 22/07/2024
Date de réception préfecture : 22/07/2024

Chambre d'agriculture	Accompagnement à la diversification des activités pour les exploitants agricoles [zoom sur les projet à la ferme de l'Auneau]	Aggrandir les zones de STECAL pour être compatibles avec les projets de diversification futurs de l'exploitation agricole	La commune augmente la surface du STECAL Ay de 756m ² à l'arrière de la maison à environ 3000m ²
Chambre d'agriculture et DDT	Accompagnement à la diversification des activités pour les exploitants agricoles [zoom sur les projet à la ferme de l'Auneau]	La DDT alerte sur une potentielle zone humide sur le site de l'Auneau, d'ailleurs relevée dans l'évaluation environnementale incluse au dossier. La CA indique que des études ont été faites sur ce point et pourraient amender le dossier. Des compléments doivent être apportés fin d'éviter au maximum l'implantation de constructions sur zone humide ».	Pas de modification, le STECAL n'entrera pas dans le périmètre de PPRI.
DDT	Accompagnement à la diversification des activités pour les exploitants agricoles [zoom sur les projet à la ferme de l'Auneau]	La DDT précise que les mentions « sous réserve d'être lié et nécessaire ou complémentaires aux exploitations agricoles » pourront être levées dans ces paragraphes.	Demande suivie par la commune
SDEI et Chambre d'agriculture	Modification des règlements écrit et graphique de la zone Am afin d'accueillir des exploitants en maraîchage	Enoncer clairement « Chassis, serres, tunnels » plutôt que « constructions réversibles ».	Demande suivie par la commune, formulation : « la construction d'un bâtiment lié à l'exploitation agricole est limitée à 500m ² , excepté pour les chassis, serres, et tunnels ».
Conseil départemental	Modification des règlements écrit et graphique de la zone Am afin d'accueillir des exploitants en maraîchage	Alerte sur l'accès poids-lourds qui aujourd'hui est impossible depuis le nord de la zone sur la voie parallèle à la ligne ferroviaire. La question n'est pas tranchée.	La commune ne souhaite pas prévoir de plus importants travaux ni exiger du département de tels investissements.

DDT	Assouplissement des conditions d'extensions des habitations en zone A	Avis favorable à la majorité sous réserve de revoir et compléter l'encadrement des extensions autorisées en justifiant de la mise en place en fonction de la typologie de l'habitat existant ; ou établir une nouvelle règle en lien avec la superficie de l'habitation existante.	Demande suivie par la commune : >>> Conditions suivant la taille de la maison d'habitation : Si l'habitation existante mesure moins de 100m², l'extension ne doit pas augmenter de plus de 50% de surface de plancher. Si elle mesure plus de 100m², l'extension ne doit pas augmenter de plus de 30% la surface de plancher, dans la limite de 60m² maximum.
DDT	Assouplissement des conditions de construction pour les annexes à l'habitation principale en secteur Âm	Avis défavorable à l'unanimité au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	Demande suivie par la commune, suppression de la modification envisagée dans la révision allégée n°1 sur ce point.
ABF	Modifications de l'encadrement des clotures	Conserver la distinction entre les règles pour le centre ancien de Buzançais et les zones d'extensions récents. Dans les centres anciens (UA, UA*), il propose sur l'espace public : mur plein traditionnel enduit si besoin mur bahut avec chaperon enduit si besoin, surmonté ou non d'un barreaudage métallique droit, doublé ou non d'un festonage posé à l'arrière et de même couleur, ou d'une haie vive d'essences locales haie d'essence locale doublée ou non à l'arrière par un grillage simple de couleur vert foncé interdire les clôtures préfabriquées en panneaux de ciment ou grillage soudé, en lames composites, pvc ou aluminium et les brises vues synthétiques.	Demande suivie par la commune avec un ajustement : la commune préfère utiliser le mot «muret» que «mur bahut».

ABF	Modifications de l'encadrement des clotures	Dans les centres anciens (UA, UA*), il propose en limite séparative mur plein traditionnel enduit si besoin palissade en planches de bois verticales de couleur neutre, peintes ou non. grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou de brises-vue en matériaux naturels d'origine végétale interdire les clôtures préfabriquées en panneaux de ciment ou grillage soudé, en lames composites, pvc ou aluminium, et les brises vues synthétiques	Demande suivie par la commune
ABF	Modifications de l'encadrement des clotures	Dans les zones d'extension récentes liénaïres et hameaux (UB et UH) il propose sur l'espace public : mur bahut avec chaperon, enduit si besoin, surmonté ou non d'une grille métallique ou bois ou grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales haie d'essence locale, doublée ou non à l'arrière par un grillage simple de couleur vert foncé interdire les clôtures préfabriquées en lames composites, pvc ou aluminium et les brises-vue synthétiques	Demande suivie par la commune avec un ajustement : la commune préfère la formulation : «grillage soudé doublé ou non par une haie d'essence locale».

ABF	Modifications de l'encadrement des clotures	Dans les zones d'extension récentes liénaires et hameaux (UB et UH), il propose en limite séparative palissade en planches de bois verticales, peinte ou non de couleur neutre, ou panneaux occultants en bois grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou de brises-vue (matériaux naturels d'origines végétale à privilégier) pas d'interdiction écrite.	Demande suivie par la commune avec un ajustement : la commune préfère la formulation : «grillage soudé doublé ou non par une haie d'essence locale».
ABF	Modifications de l'encadrement des clotures	Dans les zones d'extension récente en lotissement (UC), il propose sur l'espace public : mur bahut avec chaperon, enduit si besoin, surmonté ou non d'une grille, d'un claustra ou d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales haie d'essences locales doublée ou non à l'arrière par un grillage simple de couleur vert foncé pas d'interdiction écrite.	Demande suivie par la commune avec un ajustement : la commune préfère la formulation : «grillage soudé doublé ou non par une haie d'essence locale».
ABF	Modifications de l'encadrement des clotures	Dans les zones d'extension récente en lotissement (UC), il propose en limite séparative palissade en planches de bois verticales, peinte ou non de couleur neutre, ou panneaux occultants en bois grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ou de brises-vue (matériaux naturels d'origine végétale à privilégier) pas d'interdiction écrite.	Demande suivie par la commune avec un ajustement : la commune préfère la formulation : «grillage soudé doublé ou non par une haie d'essence locale».

ABF	Modifications de l'encadrement des clotures	Conserver la limite de hauteur maximale à 1,80m. Conserver «Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.» Conserver la référence à l'inventaire des espèces locales établi par l'observatoire régional de la biodiversité de Centre Val de Loire. Ajouter la hauteur maximale d'un muret en limite avec l'espace public à 1m20, et conserver la phrase « Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.»	Demande suivie par la commune
-----	---	---	-------------------------------

> STECAL prévus initialement à la ferme de l'Auneau (secteurs Ay et Az)

Page 108 : présentation des deux secteurs de STECAL

Elle comprend également deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée.
Le premier secteur Ay a vocation à accueillir des activités en lien avec la diversification agricole à la ferme de l'Auneau : accueil de public, installations non pérenne avec habitat léger de loisir.

Le deuxième secteur a vocation à accueillir des activités de restauration en lien avec la diversification agricole à la ferme de l'Auneau.

Amendement du tableau récapitulatif des occupations et utilisation du sol :

Article A 1.1 - Occupation et utilisations du sol interdites

Amendement du tableau récapitulatif des occupations et utilisation du sol :

Sous-secteur Ay :

Commerce et activités de service :

> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

> Autorisées sous certaines conditions

Sous-secteur Az

Commerce et activités de service :

> Activités de restauration :

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20240722-2024-58-DE
Date de télétransmission : 22/07/2024
Date de réception préfecture : 22/07/2024

- Autorisées sous certaines conditions

Dans les secteur Ay, seules sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, accueil de public...), de loisirs et à l'activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Dans le secteur Az, seules sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (restauration)

Article A 1.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés, sous conditions :

Dans le sous-secteur Az uniquement :

Sous réserve d'être **lié et nécessaire ou complémentaire aux exploitations agricoles** :

14- La construction d'un bâtiment à condition qu'il n'exède pas 90m² de surface de plancher.

Dans le sous-secteur Ay uniquement :

15- Les installations sans fondations disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes destinées à l'habitation à condition qu'elles n'excèdent pas 50m² de surface de plancher.

Article A 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

*Hauteur des construction

Au sein de la zone Ay :

Dans cette zone zones réservées aux habitations légères et démontables, la hauteur maximale des installations ou constructions est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'implantation.

La hauteur maximale des constructions ou installations ne pourra excéder :

* 3,60 au centre de l'installation type yourte.

* 4,5 mètres sous sablière pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité du site.

Au sein de la zone Az:

La hauteur de la construction nouvelle est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au pied du mur de l'activité du site.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

* 4 mètres au faitage pour le lieu de restauration autorisé liés à l'exploitation agricole

* 4,5 mètres sous sablière pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité du site.

Article A 2.2 - Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Au sein des sous-secteur Aef et Az :

Au sein des zone Aef et Az :

Il est rappelé que, pour tous travaux sur immeuble bâti ou non-bâti situé en abords de monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'ABF.

2 – Implantations, volumes, façades et toitures des constructions agricoles

Les nouvelles constructions devront être implantées de manière à s'intégrer au

Cause de réclamation en préfecture
036-213600315-20240722-2024-58-DE
Date de télétransmission : 22/07/2024
Date de réception préfecture : 22/07/2024

mieux aux structures paysagères existantes. D'une manière générale, elles devront être implantées à proximité immédiate des ensembles bâtis existants de même nature, ou à proximité immédiate des haies ou structures boisées existantes.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées. L'implantation des constructions tiendra compte de l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.

Il est recommandé de privilégier l'utilisation du bois.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

[...]

Au sein du secteur Az :

7 –Façades de la construction :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les soubassements devront être réalisés à l'identique des façades, un bardage bois vertical sera préféré sur l'ensemble de la construction.

8- Volumes de la construction nouvelle

Le volume sera simple et adapté à l'environnement.

9- Toitures de la construction nouvelle

La forme de la toiture sera simple et adaptée à son contexte (perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Dans le cadre de toiture en pente, la toiture doit être composée de deux versants d'au moins 36° de pente. Les pentes de toit inférieures à 36° et les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

La couverture est réalisée de préférence en tuiles plates, en tuiles mécaniques ou en ardoise. Le bac acier peut être autorisé sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel en pierre ou en bois, soit par des châssis de toit, posés et encastrés dans la couverture et de largeur inférieure à 80 cm.

Les châssis de toit sont situés à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparatives) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Article A 1.1 - Occupation et utilisations du sol interdites

Hébergement hôtelier et touristique :

- Autorisé en sous-secteurs A et Aef
- Non autorisé en sous-secteurs Am et Az

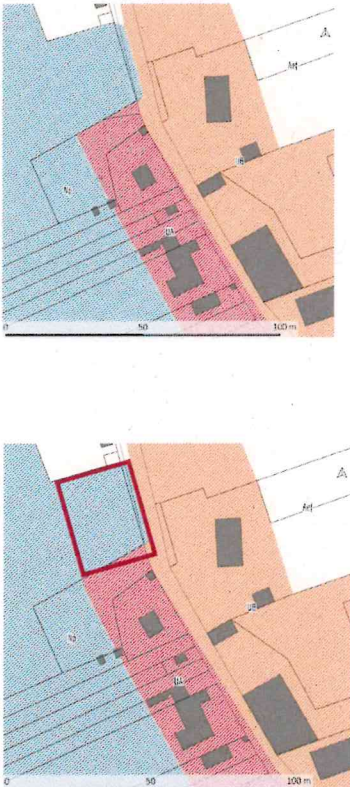
Article A 3.2. - Desserte par les réseaux :

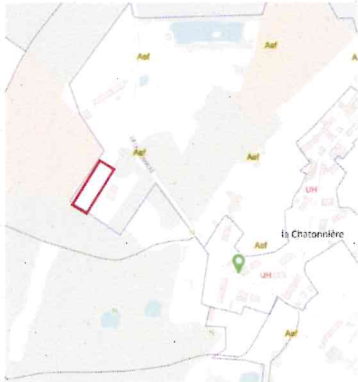
- Ajout de la mention «au sein de la zone A, sous-secteurs Aef, Am, Ay et Az compris»

➤ Ajout

> Demandes issues de l'enquête publique engendrant une modification potentielle du dossier de révision allégée n°1

11

SOURCE	POINT CONCERNE	DEMANDE	MODIFICATIONS DU DOSSIER PORTEES PAR LA COMMUNE
Particulier	Mise à jour et rectifications dans le règlement écrit et le règlement graphique	Le commissaire enquêteur suggère de pousser la zone UA au nord pour inclure la parcelle AS484 de 775m² de la même façon.  suggestion du commissaire enquêteur	Demande non suivie par la commune. Ce changement induirait une trop grande consommation d'espaces naturels et forestiers et serait difficilement justifiable. Cela induirait aussi des fragilités juridiques qui permettraient à d'autres habitants d'attaquer la révision si ce même processus n'est pas suivi ailleurs sur la commune.
Particulier	Mise à jour et rectifications dans le règlement écrit et le règlement graphique	Demande d'une habitante de faire don de sa maison d'habitation à ses enfants pour qu'elle soit rénové et réhabilitée. Le commissaire enquêteur précise que ça n'induit pas de changement de destination.	La demande n'est pas en lien avec la RA1, les propriétaires peuvent déposer des demandes d'urbanisation sur une maison d'habitation déjà existante et cadastrée.

Particulier	Mise à jour et rectifications dans le règlement écrit et le règlement graphique	Demande de reclassement de la parcelle YW 15 en constructible (3300m²) Le commissaire enquêteur précise que le dernier CU positif date de 1983, et que la parcelle est d'une largeur insuffisante pour être exploitée en terre agricole ; de plus, elle est desservie par les réseaux. 	La demande n'est pas en lien avec la RA1. De plus, le secteur est de nature agricole, naturelle et forestière, et accueille quelques constructions isolées en dehors du hameau au sud-est de la parcelle en question. Ouvrir à l'urbanisation ce type de secteur est contraire aux dispositions émises par les différentes lois successives (SRU 2020, ENE 2010 et ALUR 2014 ; d'autre part, le SCOT du Pays Castelroussin demande à «définir des limites d'urbanisation franches entre espace urbain et espace rural, afin d'éviter le mitage de l'espace agricole, d'éviter les ruptures de continuités écologiques [...]». Accéder à cette demande remettrait en question la compatibilité du document avec le SCOT en vigueur. Enfin, la proximité des réseaux n'induit en aucun cas la constructibilité d'une parcelle. Par ailleurs, la RA1 est cadrée par la délibération du 09 mars 2023 qui ne comprend pas d'objectifs de redéfinition des zones à urbaniser en extension d'urbanisation (zones 1AU et 2AU).
Particulier	Mise à jour et rectifications dans le règlement écrit et le règlement graphique	Demande de reclassement des parcelles AW480, AW277 et YE56 en zone constructible. 	IDEM

Particulier	Mise à jour et rectifications dans le règlement écrit et le règlement graphique	Demande de reclassement des parcelles AS8 AS281 AS505 et AS508. 	IDEM
Commissaire enquête	Révision allégée	Intrégrer le PPRI dans les fichiers du règlement graphique	Le PPRI constitue une servitude qui s'applique par dessus les pièces réglementaires du PLUi. Il n'a pas nécessité d'être décliné sur le plan de règlement de zonage. Il est tout de même disponible en tant que pièce du règlement graphique n°3.

L'an deux mille vingt-quatre, le six juin à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Ville de Buzançais, convoqué en date du trente mai deux mille vingt-quatre, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Régis BLANCHET, Maire de Buzançais.

Étaient présents : M. THOMAS – Mme YVERNAULT-TROTIGNON – M. VILLIN – Mmes VIOUX – ROULLEAUX – M. DUPONCHEL – Mmes VERKEN - AYALA – ORZAKIEWICZ – MM. Alain POITEVIN - JACQUET – Mme BIGOT – M. MABILLE – Mmes LALANGE – COLLIN – M. BOUCHER – Mme BARRAULT – MM. TIXIER – GRIMAULT - Mmes GILLES – POULAIN.

Étaient excusés : MM. PIVOT (Procuration à Mme ROULLEAUX) - AUSSOURD (Procuration à Mme VIOUX) – Mme LAVAUD – (Procuration à Mme POULAIN).

Étaient absents : MM. BEAUSSIER – Gotlib POITEVIN.

Secrétaire de séance : M. Denis VILLIN

OUVERTURE D'UNE PROCEDURE DE REVISION ALLEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Conseil,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 153-34 et L.151-13 ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 15 mars 2018 approuvant le Plan Local d'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 09 Mars 2023 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 09 Mars 2023 approuvant la déclaration de projet n°1 du Plan Local d'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 09 Mars 2023 prescrivant le lancement de la révision allégée n°1 du Plan Local d'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 21 Mars 2024 prescrivant le lancement de la révision allégée n°2 du Plan Local d'urbanisme ;

Considérant que le Code de l'Urbanisme permet aux communes de faire évoluer ponctuellement leur document d'urbanisme sur des critères restreints et bien définis ;

Considérant la conception du projet de reconstruction du magasin Lidl, dévasté suite à l'incendie survenu le 24 Septembre 2021, envisageant un empiètement minime sur l'actuelle zone Np ;

Considérant que l'objet premier de la révision allégée consiste à classer une surface de 390 m² actuellement en zone Np en zone Ua ;

Considérant que le PLU peut faire l'objet d'une révision allégée, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ;

Considérant que l'impact est minime au regard du reste de la zone Np incluant la Vallée de l'Indre, sans remise en cause du PADD et sans potentielle incidence sur la trame verte et bleue ;

Considérant, l'étude environnementale réalisée en décembre 2021 par Indre Nature concernant le projet d'éco Parc de la Vallée de l'Indre ;

Considérant, en second lieu, le projet de construction de deux structures sur pilotis au complexe sportif avec rampe d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (parcelle AN n°198) que sont un club-house/buvette pour le club de football et des vestiaires/sanitaires pour le club de rugby.

Considérant, après échange avec les services de l'Etat, que le Plan Local d'Urbanisme ne permet pas aujourd'hui la construction des deux projets dans le secteur Ne pourtant dédié aux équipements sportifs,

Considérant que le second objet de la révision allégée consiste à délimiter les secteurs de projets par des STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) au sein de la zone Ne,

Considérant, qu'il est nécessaire de délimiter d'autres STECAL afin de rendre possibles d'éventuelles évolutions des constructions existantes, notamment autour du club de tennis et du camping.

Considérant que dans le cadre d'une procédure de révision allégée, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité des votants, le conseil municipal

ARTICLE PREMIER : DECIDE suite aux échanges avec les services de l'Etat, d'annuler la précédente délibération n°2024-25 en date du 21 Mars 2024 prescrivant la révision allégée n°2 et de la remplacer par la présente délibération.

ARTICLE 2 : DECIDE de prescrire la révision allégée N°2 du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme avec pour double objectif : de classer une surface de 390 m² actuellement en zone Np en zone Ua, sans compromettre ni impacter la protection du reste de la Vallée de l'Indre, et de délimiter les secteurs de projets par des STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) au sein de la zone Ne.

ARTICLE 3 : DECIDE d'approuver les objectifs poursuivis précisés ci-dessus.

ARTICLE 4 : FIXE conformément aux articles L. 153-11, L. 103-3 et L. 103-4 du Code de l'Urbanisme les modalités de concertation suivantes :

- Publications communales et sur le site internet de la Ville,
- Cahier d'observations mis à disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie,
- Ou toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

DIT que cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise en œuvre du projet de PLU.

DIT que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes sont inscrits au budget de l'exercice considéré.

ASSOCIE les personnes publiques mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, DIT que conformément à l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 139-9 du Code de l'Urbanisme, DIT que conformément à l'article R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage en mairie durant un mois,
- D'une mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- D'une publication dans le recueil des actes administratifs,

DIT que la présente délibération produira ses effets juridiques dès exécution de l'ensemble de mesures d'affichages et de publicité.

ARTICLE 5 : AUTORISE Monsieur le Maire ou toute personne déléguée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération, dont la saisine de la MRAe dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas

ARTICLE 6 : DONNE autorisation au Maire et à ses adjoints pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services nécessaires à l'élaboration de cette révision allégée.

ARTICLE 7 - Le Tribunal administratif compétent peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois, commençant à courir à compter de la date la plus tardive des dates suivantes : date de réception en Préfecture de l'Indre ou de sa publication/notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette demande suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Limoges dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr

ARTICLE 8 – la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de l'Indre
- Madame Le Comptable Public

Ampliation sera :

- Insérée au registre des délibérations
- Publiée selon la réglementation en vigueur

FAIT & DELIBERE, les jour, mois et an que dessus
Certifié exécutoire

Régis BLANCHET, Maire de Buzançais



Denis VILLIN, Secrétaire de séance



L'an deux mille vingt-cinq, le treize mars à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Ville de Buzançais, convoqué en date du six mars deux mille vingt-cinq, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Régis BLANCHET, Maire de Buzançais.

Étaient présents : M. THOMAS – Mme. YVERNAULT-TROTIGNON – M. VILLIN – Mme VIOUX – Mme ROULLEAUX – M DUPONCHEL - Mme VERKEN – M. POITEVIN - M JACQUET – Mme BIGOT – M AUSSOURD - M. MABILLE – Mme. LALANGE – M. BEAUSSIER – Mme COLLIN – M. BOUCHER – Mme BARRAULT – M. GRIMAUT – Mme POULAIN – Mme LAVAUD.

Étaient excusés : M PIVOT (Procuration à Mme. ROULLEAUX) – Mme AYALA (Procuration à M. JACQUET) – Mme ORZAKIEWICZ (Procuration à Mme VIOUX) – TIXIER (Procuration à M. GRIMAUT). – Mme GILLES (Procuration à M VILLIN).

Était absent : M. Gotlib POITEVIN.

Secrétaire de séance : Mme Ghislaine VERKEN

ARRET DE LA REVISION ALLEGEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Conseil,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5217-2 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et suivants, L. 153-11, L. 153-14, L. 153-21, L. 153-23, L. 153-24, L. 153-34 et R.153-21 ;

Vu plus particulièrement l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme relatif à la Révision allégée des documents d'urbanisme ;

Vu l'approbation du Plan Local d'Urbanisme par le Conseil Municipal en date du 15 mars 2018 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2024-49 du 06 Juin 2024 (modifiant ainsi la délibération N°2024/25 du 21 Mars 2024), prescrivant la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Buzançais ;

Cette procédure de révision allégée porte essentiellement les évolutions suivantes jugées nécessaires :

- Classer une surface actuellement en zone Np en zone Ua afin de permettre la reconstruction du Lidl. L'impact est minime au regard de la surface ;
- Créer des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée) afin de permettre la construction d'équipements publics et sportifs au sein des différentes zones Ne dédiées aux équipements publics et sportifs notamment le projet de construction d'un club-house pour le club de football. Il est à préciser qu'il s'agit, entre autres, de la parcelle AV 198 et non AN 198 comme indiqué par erreur dans la délibération de prescription. Un plan est annexé à la présente délibération.

Bilan de la concertation

Conformément à l'article L. 153-14 du Code de l'urbanisme, le dossier de révision allégée a fait l'objet d'une concertation dont l'ensemble des modalités définies dans la délibération du 06 Juin 2024 ont été effectuées :

- Publications communales et sur le site internet de la Ville,
- Cahier d'observations mis à disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie,
- Ou toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire. Une réunion publique s'est tenue le 21 Janvier 2025. Le compte rendu est annexé au bilan de concertation, lui-même annexé à cette présente délibération.

A l'issue de la concertation, le projet de révision allégée a fait l'objet d'aucune observation dans le cahier de concertation. Un courrier a été reçu en mairie. Un courrier a été reçu concernant une demande de classement en zone constructible d'une parcelle située en zone Aef rue des marchis. Or la procédure de Révision allégée n°2 ne permet pas de répondre favorablement à la demande.

Il est précisé :

- Que le projet de révision allégée n°2 du PLU, arrêté en Conseil Municipal fera l'objet avant enquête publique, d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, et de toutes personnes publiques habilitées qui en auront fait la demande, conformément aux articles L. 132-13 du Code de l'urbanisme ;
- Que les avis recueillis lors de l'examen conjoint ainsi que le compte-rendu seront joints au dossier pour mise à l'enquête publique ;
- Que conformément aux dispositions de l'article L. 103-6 et suivants du Code de l'urbanisme, le dossier définitif du projet de révision allégée n°2 du PLU, tel qu'arrêté en Conseil Municipal, sera tenu à la disposition du public à la mairie de Buzançais ainsi que sur le site internet de la Ville.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des votants, le conseil Municipal

ARTICLE PREMIER – DECIDE d'acter le bilan de la concertation relative à la présente révision allégée n°2 du PLU de la commune de Buzançais conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2024-49 du 06 Juin 2024 (modifiant ainsi la délibération N°2024/25 du 21 Mars 2024).

ARTICLE 2 : ARRETE le projet de révision allégée n°2 du PLU de Buzançais tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

ARTICLE 3 : SOUMET pour avis le projet de révision allégée n°2 du PLU, lors d'un examen conjoint, conformément à l'article L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme ;

ARTICLE 4 : AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Conformément aux dispositions de l'article R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise à la Préfecture et fera l'objet d'un affichage pendant un mois à la Mairie de Buzançais et une mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 5: Le Tribunal administratif compétent peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois, commençant à courir à compter de la date la plus tardive des dates suivantes : date de réception en Préfecture de l'Indre ou de sa publication/notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette demande suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Limoges dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application Télerecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr

ARTICLE 6 – la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de l'Indre
- Madame Le Comptable Public

Ampliation sera :

- insérée au registre des délibérations
- publiée selon la réglementation en vigueur

FAIT & DELIBERE, les jour, mois et an que dessus

Au Registre sont les signatures

Certifié exécutoire

Régis BLANCHET, Maire de Buzançais



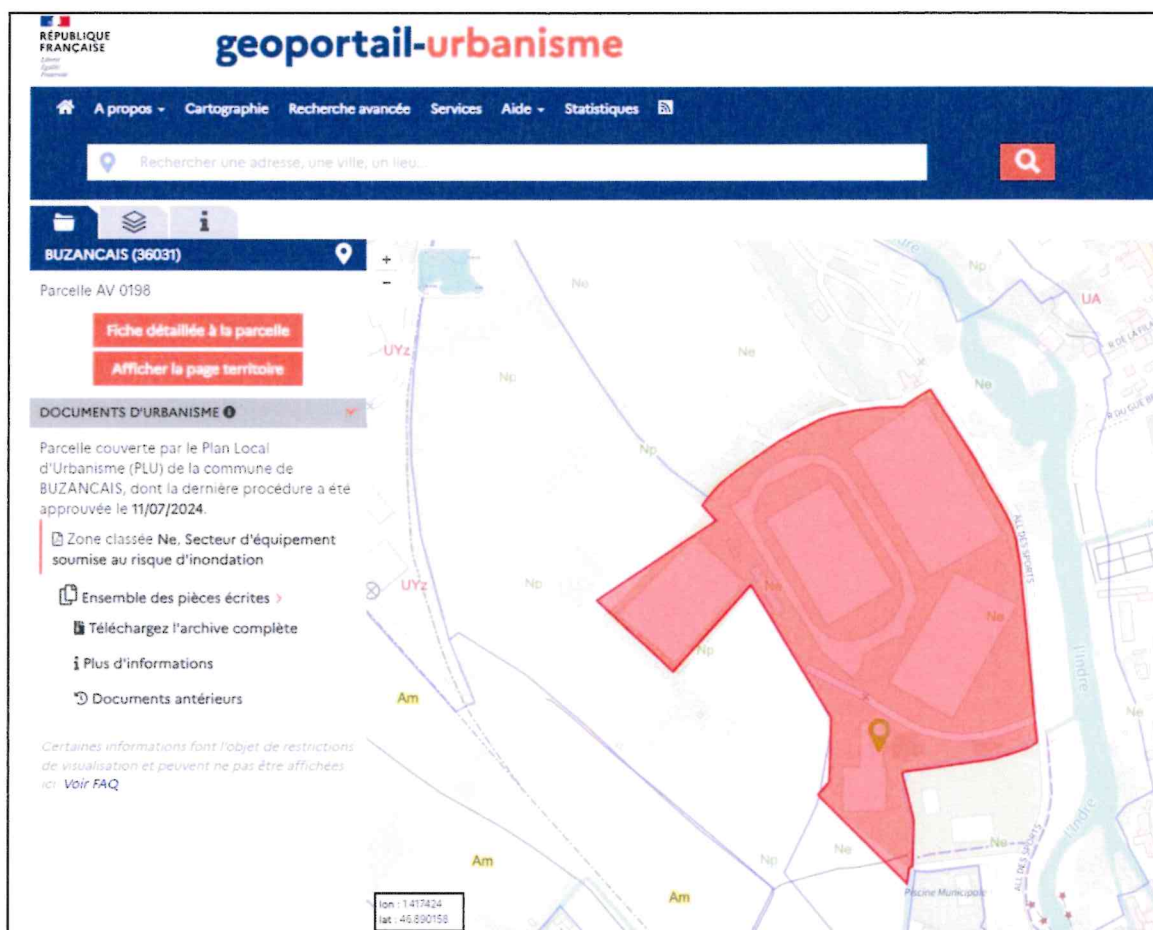
Mme Ghislaine VERKEN, Secrétaire de séance



ANNEXE 1

Précision de la parcelle indiquée dans la délibération de prescription n°2024-49 du 06 Juin 2024 - parcelle AV 198 et non AN198 (plan ci-dessous).

Pour rappel, la plaine sportive est concernée par la révision allégée n°2, dans son entièreté – zone Ne, il ne s'agit pas uniquement de la parcelle AV198.



Bilan de concertation

Ville de Buzançais



Révision Allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Bilan de concertation - Annexe de la délibération du 13 Mars 2025 relative à l'arrêt du projet de révision allégée n°2 du PLU et à l'approbation du bilan de la concertation

Sommaire

I.	La mise en œuvre de la concertation	3
A.	Les enjeux du projet et les objectifs de la concertation.....	3
B.	La concertation.....	3
C.	Les modalités de la concertation préalable	3
II.	Le bilan de la concertation.....	7
A.	Synthèse des observations du public.....	7
B.	Approbation du bilan de concertation.....	7
III.	Annexes	8

I. La mise en œuvre de la concertation

A. Les enjeux du projet et les objectifs de la concertation

La présente révision allégée porte sur la :

- Création de plusieurs STECAL (secteurs de taille et capacité d'accueil limité) rendant possible la construction d'équipements sportifs en zone Ne, notamment le projet du club-house du club de football.
- Modification du zonage entre zone U et zone N afin de permettre la reconstruction du magasin lidl, dont une partie relativement faible est située en zone N (Naturelle, donc non constructible par défaut).

B. La concertation

La délibération N°2024/49 en date du 06 Juin 2024 (modifiant ainsi la délibération N°2024/25 du 21 Mars 2024), engageant la procédure de révision allégée N°2 du Plan Local d'Urbanisme, a retenu les modalités de concertation avec la population :

- Informations sur le site communal,
- Cahier d'observations mis à disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie,
- Ou toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire. En l'occurrence, une réunion publique s'est tenue le 21 janvier 2025 à 19h00, en mairie.

Le présent bilan est donc proposé au Conseil Municipal pour arrêt.

C. Les modalités de la concertation préalable

Différents dispositifs d'information ont été utilisés au cours de cette concertation, de façon à informer le grand public et les partenaires (personnes publiques associées).

COURRIER AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, (délibération d'engagement de la procédure) envoyé le 27 janvier 2025 par LRAR ou par mail :

- Pays Castelroussin Val de l'Indre
- Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne
- Conseil Régional Centre Val de Loire
- Conseil Départemental de l'Indre
- Chambre des Métiers
- Chambre d'Agriculture
- Chambre du Commerce et de l'Industrie
- Préfecture de l'Indre
- Direction Départementale des Territoires de l'Indre
- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Mission Régionale Autorité Environnementale - Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
- Service instructeur du droit des sols

ANNONCE LEGALE :

- Parution du lancement de la révision allégée n°2 le 27 décembre 2024 dans le journal La Nouvelle République, informant également de la tenue d'une réunion publique le 21 janvier 2025 à 19h00 en mairie

ANNONCES LÉGALES

Avis administratifs

Commune de Buzançais

**PLAN LOCAL D'URBANISME – ENGAGEMENT D'UNE
PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE N°2**

Par délibération 2024/49 en date du 06 Juin 2024, le Conseil Municipal a décidé d'engager la procédure de Révision Allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme. La délibération est affichée en Mairie pendant une durée d'un mois.

Elle a pour objectif de classer une faible surface actuellement en zone Np en zone Ua, sans compromettre ni impacter la protection du reste de la Vallée de l'Indre, et de délimiter les secteurs de projets par des STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) au sein de la zone Ne.

Conformément à la délibération, la procédure de révision allégée est soumise à la procédure de concertation. Elle a pour objet d'assurer l'information et de recueillir les avis et remarques de la population et des acteurs économiques. Elle sera ouverte pendant toute la durée de la révision.

Les modalités prévues pour la concertation sont les suivantes :

- Une réunion publique prévue le 21 Janvier 2025 à la mairie – 19h00
- Publications communales et sur le site internet de la Ville,
- Cahier d'observations mis à disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie,
- Ou toute autre forme de concertation si cela s'avérerait nécessaire.

Consultation en Mairie – 10 avenue de la république – 36500 BUZANÇAIS aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie : le lundi : de 14h30 à 17h30, du mardi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h40, le samedi : de 9h00 à 12h00.

A l'issue de la concertation, le bilan sera présenté au Conseil Communautaire qui en délibérera et arrêtera le projet de PLU.

Capture d'écran du site internet de La Nouvelle République

AFFICHAGE EN MAIRIE :

La délibération d'engagement a été affichée en mairie.

SITE INTERNET DE LA VILLE DE BUZANÇAIS :

Le site internet dans sa rubrique « Urbanisme » puis « Procédures en cours » contient l'ensemble des informations relatives au dossier.

PROCÉDURES EN COURS RÉVISION ALLÉGÉE N°2

Le Conseil municipal a engagé la procédure de révision allégée n°2 – Délibération du 06 juin 2024

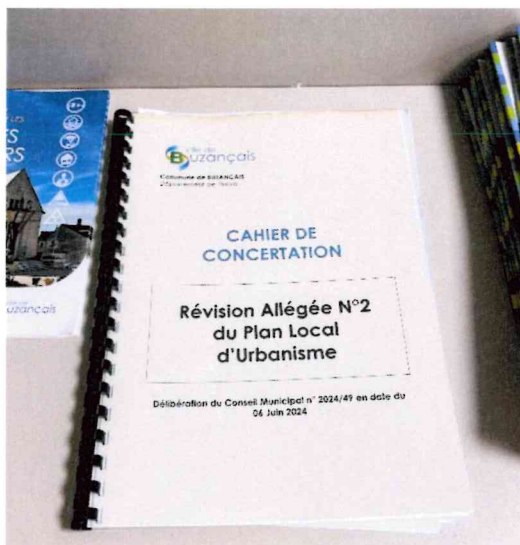
Capture d'écran de la rubrique « Urbanisme » du site internet de Buzançais

*Bilan de concertation – Révision Allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme
Arrêt en Conseil Municipal du 13 Mars 2025*

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20250313-DELIB202515-4
Date de télétransmission : 21/03/2025
Date de réception préfecture : 21/03/2025

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Le registre d'observation a été mis à disposition du public.



Registre mis à disposition du public à la borne d'accueil de la mairie

REUNION PUBLIQUE

Une actualité a été publiée pour l'événement sur le site internet de la commune.



Capture d'écran du site internet de Buzançais

*Bilan de concertation – Révision Allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme
Arrêt en Conseil Municipal du 13 Mars 2025*

Accusé de réception en préfecture 5
036-213600315-20250313-DELIB202515-DE
Date de télétransmission : 21/03/2025
Date de réception préfecture : 21/03/2025

Une réunion publique a été organisée le **mardi 21 Janvier 2025** à 19h00 en mairie, salle des mariages. 4 personnes étaient présentes. La réunion s'est déroulée en présence de Madame Michelle YVERNAULT, 2^{ème} Adjoint en charge de l'urbanisme. Elle était animée par Madame Charlotte BARBIN du bureau d'études CITTANOVA en charge de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).



Réunion publique du 21 Janvier 2025

II. Le bilan de la concertation

A. Synthèse des observations du public

Les observations déposées et les remarques évoquées concernaient la procédure.

Lors de la concertation :

- Un courrier a été reçu concernant une demande de classement en zone constructible d'une parcelle située en zone Aef, rue des marchis. Or la procédure de Révision allégée n°2 ne permet pas de répondre favorablement à la demande.

Des questions sur les projets ont été posées lors de la réunion publique du 21 Janvier 2025. Le compte rendu est annexé au présent bilan.

B. Approbation du bilan de concertation

Cette concertation a porté en particulier sur les enjeux et objectifs des projets.

A l'issu du bilan et concernant les principales remarques, la commune souhaite confirmer les objectifs des projets tels que précisés dans la délibération N°2024/49 en date du 06 Juin 2024 (modifiant ainsi la délibération N°2024/25 du 21 Mars 2024), lançant la procédure de révision allégée n°2 du PLU.

Le Conseil Municipal est invité à arrêter le présent bilan de la concertation.

III. Annexes



Compte-rendu – Réunion publique de la révision allégée n°2 du PLU de Buzançais

Objet de la réunion : communiquer avec les habitants sur les objets de la révision lancée par la commune

21 janvier 2025

1. OBJET DE LA REUNION

Présentation des deux éléments justifiant la révision allégée n°2 du PLU de Buzançais

2. PRESENTS

Elue : Michelle Trotignon
Technicienne : Mélody Barbet
Cittanova : Charlotte BARBIN (urbaniste)

3. RESUME DE LA REUNION

La réunion s'est déroulée le 24 janvier 2025 dans la salle des mariages de Buzançais. Elle a réuni 5 personnes. A la suite de la présentation des différents objets de la révision allégée n°2, les habitants ont été invités à poser des questions à la commune et au bureau d'étude.

Point 1 : Création de plusieurs STECAL rendant possible la construction d'équipement publics d'intérêt collectifs (équipements sportifs de football, de rugby, de tirs sportif et de tennis)

Après avoir rappelé l'intérêt de l'outil STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée), destiné à créer une ou plusieurs micro-zone dans laquelle la non-constructibilité par défaut est supprimée au profit d'un projet spécifique, le bureau d'étude développe les 4 projets d'équipements sportifs de la commune.

Le projet de club-house pour le stade de football sera concerné par le STECAL n°1 et correspond au projet à court terme de la commune.

Le projet de tribunes pour le stade de rugby correspond au STECAL n°2, destiné à voir le jour à plus long terme.

Le projet de construction d'un local pour le club de tir (STECAL n°3) est hypothétique mais permettra d'envisager l'avenir sereinement sans avoir à lancer une autre procédure de modification. C'est également le cas pour le STECAL n°4 qui concerne un éventuel préau construit au-dessus des terrains de tennis extérieurs d'aujourd'hui.

Point 2 : Modification du zonage entre zone urbaine et zone naturelle afin de permettre l'extension mesurée du magasin Lidl.

Le bureau d'étude et la commune rappelle que le projet de reconstruction du Lidl est bénéfique pour l'équilibre commercial de la commune et pour la valorisation d'une friche économique à la suite d'un incendie.

Le projet a été partagé avec la commune. La commune est favorable au projet pour plusieurs raisons : une renaturation importante d'espaces aujourd'hui bitumés ; une gestion des eaux pluviales à la parcelles ; un revêtement perméable sur une large partie des places de stationnement ; des aménagements pour les circulations piétonnes pensées en concertation avec la commune. Pour voir le jour, le projet nécessite de basculer une surface relativement faible de la zone N en zone urbaine : 380m² seront ainsi basculés en zone UA* afin de permettre au porteur de projet de s'implanter suivant les avant-projets partagés avec la commune.

Résumé des échanges :

- Pourquoi ne pas créer un STECAL pour faire bénéficier d'un espace constructible plus important au Lidl ?

Michelle Trotignon rappelle que le STEDAL est un outil dérogatoire qui permet de créer une exception et de permettre la constructibilité en zone agricole ou naturelle pour un projet déterminé. Ici, il s'agit d'agrandir à la marge la zone urbaine de centre-ville de Buzançais, afin de pouvoir accueillir le projet dans sa globalité.

Le bureau d'étude complète en rappelant que tout l'objet du secteur UA (centre-ville ancien de Buzançais) est d'accueillir les commerces et services de proximité pour ses habitants. C'est dans ce contexte commercial que le projet de reconstruction et d'agrandissement du Lidl trouve sa place, avec une emprise prévue peu significative sur l'actuelle zone naturelle. D'autre part, les parkings et autres espaces aujourd'hui bitumés (donc artificialisés) feront l'objet d'une renaturation et d'une déimperméabilisation. Les espaces qui seront encore zonés en N n'en trouveront nettement améliorés d'un point de vue de la nature des sols, notamment en termes de gestion des eaux pluviales et d'insertion paysagère du projet.

- Je souhaite voir reclasser mon terrain en zone constructible, ce qui n'est plus le cas depuis la mise en place du PLU en . est-ce possible comme c'est le cas pour le projet du Lidl ?

Le bureau d'étude indique que la commune est contrainte de respecter les objectifs fixés par la délibération de prescription de la révision allégée n°2. A ce titre, seule la mise en place d'outils pour créer des équipements d'intérêt collectif en zone naturel, et le redressement d'une surface de 380m² en zone U est prévu.

Michelle Trotignon insiste sur la prise en compte de l'environnement dans le projet de reconstruction du Lidl et sur l'intérêt d'une offre commerciale en centre-ville de Buzançais. L'élu rappelle le contexte dans lequel le PLU de Buzançais a été produit en 2018 : pour pouvoir justifier auprès des services de l'Etat de surface à urbaniser à destination du développement économique de la commune (zone d'activité), la commune a dû resserrer au maximum la zone urbaine autour des espaces déjà construits. Cela avait permis de « récupérer » des m² pour pouvoir en faire bénéficier le développement économique.

Le bureau d'étude rappelle le contexte législatif de plus en plus contraint à ce propos : les territoires ont l'obligatoire d'être de plus en plus sobre à propos des surfaces rendues constructibles par leurs documents d'urbanisme. Chaque surface agricole, naturelle ou forestière classée en zone urbaine ou à urbaniser fait l'objet d'un compte : les surfaces doivent être justifiées au regard d'une cohérence dans la consommation de ce type d'espace. C'est dans ce cadre très contraint que les communes comme Buzançais sont obligées de penser leur planification : réduire la constructibilité dans certains endroits permet de se ménager des surfaces à d'autres endroits jugés plus opportuns ou adaptés, en fonction du projet de la commune.

Michelle Trotignon rappelle la difficulté de tels choix lors du travail du PLU en 2018. Elle invite le participant à partager des éléments avec elle à l'issue de la réunion.

Le bureau d'étude et Mélody Barbet rappelle que ce type de demande peut être partagé dans le cadre de la concertation sous forme de courrier adressé à la mairie et lors de l'enquête publique qui sera menée entre l'arrêt et l'approbation de la révision allégée n°2. Il est rappelé que ce type de demande a peu de chance d'aboutir, la délibération de prescription de la révision fixant le cadre à tenir pour la révision du document d'urbanisme. Si la commune souhaite un jour revoir ses délimitations des zones urbaines, il faudra qu'elle lance une autre révision, afin que les parcelles puissent être traitées de manière équitable sur l'ensemble du territoire de la commune.

COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DE LA REVISION ALLEGEE N°2 DU PLU DE BUZANCAIS



DEPARTEMENT DE L'INDRE
COMMUNE DE BUZANÇAIS

ARRETE N° 2025/4

Prescrivant l'ouverture d'enquête publique sur la révision allégée n°2 du PLU »

Le Maire de la commune de Buzançais,

VU le code général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-2, L.153-19 et suivants,
L.153-34, et
R.153-8 et suivants ;

VU le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

VU la Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratie des enquête publiques et la protection de l'environnement,

VU l'ordonnance du 03 Août 2016 portant « réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement » et le décret d'application du 25 Avril 2017 ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 15 mars 2018 approuvant le Plan local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2024-49 du 06 Juin 2024 (modifiant ainsi la délibération N°2024/25 du 21 Mars 2024), prescrivant la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Buzançais ;

VU la délibération du Conseil Municipal n°2025-15 du 13 Mars 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°2 du PLU ;

VU les saisines des différentes personnes publiques associées (PPA) effectuées en date du 31 Mars 2025,

VU les différents avis recueillis sur le projet de révision alléchée et notamment le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 12 Juin 2025,

VU la décision n° E25000050/87 en date du 09 Juillet 2025, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Limoges désignant Monsieur BELSOEUR Pierre en qualité de commissaire enquêteur,

VU l'avis n°2025-5189 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale MRAe du 25 Juillet 2025,

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

Article 1 – Il sera procédé, à la demande de la Commune de Buzançais, à une ouverture d'une enquête publique portant sur la révision allégée n° 2 du Plan Local d'urbanisme du mercredi 03 Septembre 2025 au vendredi 03 Octobre 2025 inclus.

Article 2 – Monsieur BELSOEUR Pierre a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Limoges.

Article 3 – Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre papier d'enquête, à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la Mairie de BUZANÇAIS, 10 avenue de la République, et mis à la disposition du public pendant toute cette période, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, jours fériés exclus, soit :

- Le lundi, mercredi et vendredi : de 9h00 à 12h30 et de 14h30 à 17h30
- Le mardi et jeudi : de 9h00 à 12h30 et de 14h30 à 18h30,

Un accès gratuit au dossier est également garanti par un poste informatique en mairie de BUZANÇAIS.

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Le dossier dématérialisé de l'enquête publique sera aussi disponible sur le site internet de la ville www.buzancais.fr, rubrique « Démarches - Urbanisme ».

Le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations soit sur le registre papier ouvert à cet effet, soit à l'adresse mail : urbanisme-election@buzancais.fr, ou bien les adresser au Commissaire Enquêteur par écrit à la Mairie de BUZANÇAIS.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables dans les meilleurs délais sur le registre papier.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 4 – Ce dossier d'enquête publique comprend les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête ainsi que l'avis n°2025-5189 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale MRAe en date du 25 Juillet 2025,

Article 5 – Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites ou orales à la Mairie de BUZANÇAIS, les jours suivants :

- Le mercredi 03 Septembre 2025, de 14h30 à 17h30
- Le lundi 15 Septembre 2025, de 14h30 à 17h30
- Le jeudi 25 Septembre 2025, de 14h30 à 17h30
- Le vendredi 03 Octobre 2025, de 10h00 à 12h30.

Article 6 – Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département.

Cet avis sera publié par voie d'affichage sur les lieux en format A2 sur fond jaune, comportant le titre « Avis d'enquête publique » en caractères noirs gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur.

Cet avis et le présent arrêté seront également publiés sur le site internet de la commune www.buzancais.fr, rubrique « Démarches - Urbanisme ».

Ces mesures publicitaires seront justifiées par un certificat du Maire.

Article 7 – A l'expiration du délai prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dans un délai de huit jours après clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontrera le responsable du projet et lui communiquera ses observations écrites ou orales consignées dans le procès-verbal des observations. Un délai de quinze jours pour produire des observations éventuelles est laissé à l'autorité compétente.

Article 8 – Dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur devra transmettre, à l'autorité compétente, le registre d'enquête ainsi qu'un exemplaire du dossier d'enquête comportant le rapport d'enquête du commissaire enquêteur et ses conclusions motivées.

Article 9 – Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet du département de l'Indre et au Président du Tribunal Administratif de Limoges. Le public pourra consulter ce rapport à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 10 – Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus, sans délai, à la disposition du public à la Mairie de BUZANÇAIS aux jours et heures habituels d'ouverture et publiés sur le site de la Commune, pendant un délai d'un an.

Article 11 – Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le commissaire enquêteur.

Article 12 – Ainsi qu'il résulte du code de l'urbanisme et du droit commun des enquêtes publiques, au terme de l'enquête réalisée conformément aux dispositions du code de l'environnement, et éventuellement après mise en œuvre des nouvelles procédures de suspension d'enquête ou d'enquête complémentaire, le Conseil Municipal délibérera, au vu du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, pour approuver la révision alléguée n°2, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations et avis émis au cours de l'enquête. Les changements opérés au dossier mis à l'enquête publique devront donner lieu à motivation dans la délibération d'approbation du conseil municipal.

Article 13 – Monsieur le Maire de BUZANÇAIS et Monsieur le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté. Le présent arrêté sera affiché en mairie, publié au recueil des actes administratifs de la Commune.

Fait et publié à BUZANÇAIS, le 11 août 2025

Le Maire

Handwritten signature in blue ink over a circular official stamp of the City of Buzançais. The stamp contains the text 'VILLE DE BUZANÇAIS' and '36500'.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Limoges, le 09/07/2025

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LIMOGES**

2, cours Bugeaud
CS40410

87011 LIMOGES cedex
Téléphone : 05.55.33.91.55

E25000050 / 87

Monsieur le Maire
commune de Buzançais
10 avenue de la République
36500 BUZANCAIS

Affaire suivie par : E.C
enquetes-publiques.ta-limoges@juradm.fr
Tel : 05-55-33-91-59
05-55-33-91-55

Dossier n° : E25000050 / 87 plu 36
(à rappeler dans toutes correspondances)

E-COMMUNICATION DECIS. DESIGNATION COMMISSAIRE OU COMMISSION

Objet : enquête publique relative au projet de la révision allégée n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Buzançais

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle est désigné Monsieur Pierre BELSOEUR en qualité de commissaire enquêteur **titulaire** et Monsieur Michel FOISEL en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Je vous rappelle qu'en application de l'article R.123-13 du code de l'environnement, vous devez consulter le commissaire enquêteur avant de fixer les heures où celui-ci se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

Enfin, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête dès que celui-ci aura été pris.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,


Anne BLANCHON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LIMOGES

09/07/2025

N° E25000050 /87 plu 36

Le Vice-Président du tribunal administratif

E- Décision désignation commission ou commissaire du 09/07/2025

CODE : 1

Vu enregistrée le 26/06/2025, la lettre par laquelle le maire de la commune de Buzançais demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative au projet de la révision allégée n° 2 du plan local d'urbanisme de ladite commune ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la décision du président du tribunal administratif de Limoges en date du 25 février 2025 donnant à M. François-Joseph Revel, vice-président, délégation à l'effet de procéder aux désignations des commissaires enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE :

ARTICLE 1 : Monsieur Pierre BELSOEUR est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Michel FOISEL est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

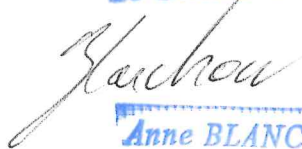
ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune de Buzançais, à Monsieur Pierre BELSOEUR et à Monsieur Michel FOISEL.

Fait à Limoges, le 09/07/2025

Le Vice-Président,

Pour Expédition Conforme,
Le Greffier en Chef.


Anne BLANCHON

François-Joseph REVEL

Bilan de concertation

Ville de Buzançais



Révision Allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Bilan de concertation - Annexe de la délibération du 13 Mars 2025 relative à l'arrêt du projet de révision allégée n°2 du PLU et à l'approbation du bilan de la concertation

Sommaire

I.	La mise en œuvre de la concertation	3
A.	Les enjeux du projet et les objectifs de la concertation.....	3
B.	La concertation.....	3
C.	Les modalités de la concertation préalable	3
II.	Le bilan de la concertation.....	7
A.	Synthèse des observations du public.....	7
B.	Approbation du bilan de concertation.....	7
III.	Annexes	8

I. La mise en œuvre de la concertation

A. Les enjeux du projet et les objectifs de la concertation

La présente révision allégée porte sur la :

- Création de plusieurs STECAL (secteurs de taille et capacité d'accueil limité) rendant possible la construction d'équipements sportifs en zone Ne, notamment le projet du club-house du club de football.
- Modification du zonage entre zone U et zone N afin de permettre la reconstruction du magasin lidl, dont une partie relativement faible est située en zone N (Naturelle, donc non constructible par défaut).

B. La concertation

La délibération N°2024/49 en date du 06 Juin 2024 (modifiant ainsi la délibération N°2024/25 du 21 Mars 2024), engageant la procédure de révision allégée N°2 du Plan Local d'Urbanisme, a retenu les modalités de concertation avec la population :

- Informations sur le site communal,
- Cahier d'observations mis à disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie,
- Ou toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire. En l'occurrence, une réunion publique s'est tenue le 21 janvier 2025 à 19h00, en mairie.

Le présent bilan est donc proposé au Conseil Municipal pour arrêt.

C. Les modalités de la concertation préalable

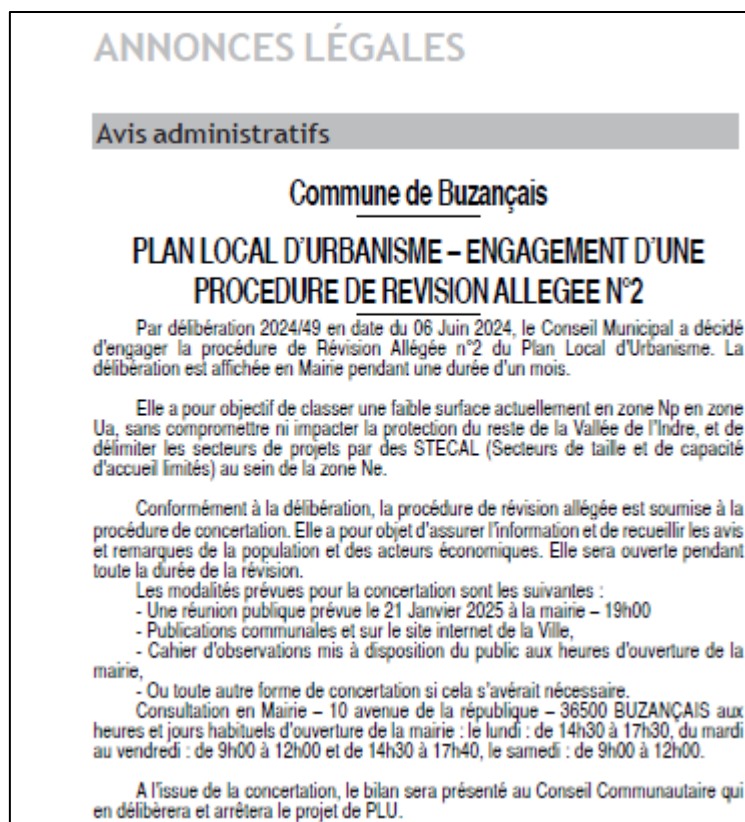
Différents dispositifs d'information ont été utilisés au cours de cette concertation, de façon à informer le grand public et les partenaires (personnes publiques associées).

COURRIER AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, (délibération d'engagement de la procédure)
envoyé le 27 janvier 2025 par LRAR ou par mail :

- Pays Castelroussin Val de l'Indre
- Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne
- Conseil Régional Centre Val de Loire
- Conseil Départemental de l'Indre
- Chambre des Métiers
- Chambre d'Agriculture
- Chambre du Commerce et de l'Industrie
- Préfecture de l'Indre
- Direction Départementale des Territoires de l'Indre
- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Mission Régionale Autorité Environnementale - Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
- Service instructeur du droit des sols

ANNONCE LEGALE :

- Parution du lancement de la révision allégée n°2 le 27 décembre 2024 dans le journal La Nouvelle République, informant également de la tenue d'une réunion publique le 21 janvier 2025 à 19h00 en mairie



ANNONCES LÉGALES

Avis administratifs

Commune de Buzançais

PLAN LOCAL D'URBANISME – ENGAGEMENT D'UNE PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE N°2

Par délibération 2024/49 en date du 06 Juin 2024, le Conseil Municipal a décidé d'engager la procédure de Révision Allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme. La délibération est affichée en Mairie pendant une durée d'un mois.

Elle a pour objectif de classer une faible surface actuellement en zone Np en zone Ua, sans compromettre ni impacter la protection du reste de la Vallée de l'Indre, et de délimiter les secteurs de projets par des STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) au sein de la zone Ne.

Conformément à la délibération, la procédure de révision allégée est soumise à la procédure de concertation. Elle a pour objet d'assurer l'information et de recueillir les avis et remarques de la population et des acteurs économiques. Elle sera ouverte pendant toute la durée de la révision.

Les modalités prévues pour la concertation sont les suivantes :

- Une réunion publique prévue le 21 Janvier 2025 à la mairie – 19h00
- Publications communales et sur le site internet de la Ville,
- Cahier d'observations mis à disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie,
- Ou toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

Consultation en Mairie – 10 avenue de la république – 36500 BUZANÇAIS aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie : le lundi : de 14h30 à 17h30, du mardi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h40, le samedi : de 9h00 à 12h00.

A l'issue de la concertation, le bilan sera présenté au Conseil Communautaire qui en délibérera et arrêtera le projet de PLU.

Capture d'écran du site internet de La Nouvelle République

AFFICHAGE EN MAIRIE :

La délibération d'engagement a été affichée en mairie.

SITE INTERNET DE LA VILLE DE BUZANÇAIS :

Le site internet dans sa rubrique « Urbanisme » puis « Procédures en cours » contient l'ensemble des informations relatives au dossier.



PROCÉDURES EN COURS RÉVISION ALLÉGÉE N°2

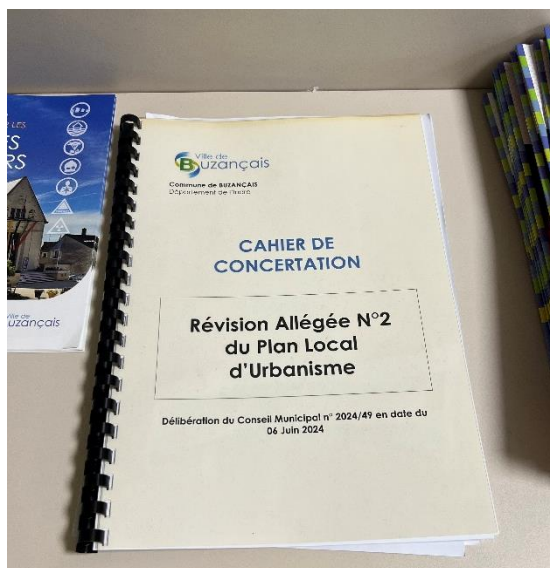
Le Conseil municipal a engagé la procédure de révision allégée n°2 – [Délibération du 06 juin 2024](#)

Capture d'écran de la rubrique « Urbanisme » du site internet de Buzançais

*Bilan de concertation – Révision Allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme
Arrêt en Conseil Municipal du 13 Mars 2025*

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Le registre d'observation a été mis à disposition du public.



Registre mis à disposition du public à la borne d'accueil de la mairie

REUNION PUBLIQUE

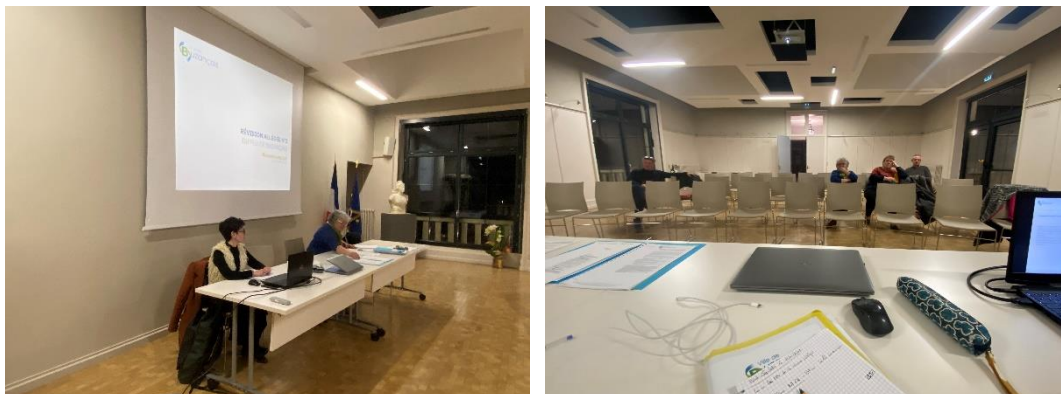
Une actualité a été publiée pour l'événement sur le site internet de la commune.



Capture d'écran du site internet de Buzançais

*Bilan de concertation – Révision Allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme
Arrêt en Conseil Municipal du 13 Mars 2025*

Une réunion publique a été organisée le **mardi 21 Janvier 2025** à 19h00 en mairie, salle des mariages. 4 personnes étaient présentes. La réunion s'est déroulée en présence de Madame Michelle YVERNAULT, 2^{ème} Adjoint en charge de l'urbanisme. Elle était animée par Madame Charlotte BARBIN du bureau d'études CITTANOVA en charge de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).



Réunion publique du 21 Janvier 2025

II. Le bilan de la concertation

A. Synthèse des observations du public

Les observations déposées et les remarques évoquées concernaient la procédure.

Lors de la concertation :

- Un courrier a été reçu concernant une demande de classement en zone constructible d'une parcelle située en zone Aef, rue des marchis. Or la procédure de Révision allégée n°2 ne permet pas de répondre favorablement à la demande.

Des questions sur les projets ont été posées lors de la réunion publique du 21 Janvier 2025. Le compte rendu est annexé au présent bilan.

B. Approbation du bilan de concertation

Cette concertation a porté en particulier sur les enjeux et objectifs des projets.

A l'issue du bilan et concernant les principales remarques, la commune souhaite confirmer les objectifs des projets tels que précisés dans la délibération N°2024/49 en date du 06 Juin 2024 (modifiant ainsi la délibération N°2024/25 du 21 Mars 2024), lançant la procédure de révision allégée n°2 du PLU.

Le Conseil Municipal est invité à arrêter le présent bilan de la concertation.

III. Annexes



Compte-rendu – Réunion publique de la révision allégée n°2 du PLU de Buzançais

Objet de la réunion : communiquer avec les habitants sur les objets de la révision lancée par la commune

21 janvier 2025

1. OBJET DE LA REUNION

Présentation des deux éléments justifiant la révision allégée n°2 du PLU de Buzançais

2. PRESENTS

Elue : Michelle Trotignon

Technicienne : Mélody Barbet

Cittanova : Charlotte BARBIN (urbaniste)

3. RESUME DE LA REUNION

La réunion s'est déroulée le 24 janvier 2025 dans la salle des mariages de Buzançais. Elle a réuni 5 personnes. A la suite de la présentation des différents objets de la révision allégée n°2, les habitants ont été invités à poser des questions à la commune et au bureau d'étude.

Point 1 : Création de plusieurs STECAL rendant possible la construction d'équipement publics d'intérêt collectifs (équipements sportifs de football, de rugby, de tirs sportif et de tennis)

Après avoir rappelé l'intérêt de l'outil STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité), destiné à créer une ou plusieurs micro-zone dans laquelle la non-constructibilité par défaut est supprimée au profit d'un projet spécifique, le bureau d'étude développe les 4 projets d'équipements sportifs de la commune.

Le projet de club-house pour le stade de football sera concerné par le STECAL n°1 et correspond au projet à court terme de la commune.

Le projet de tribunes pour le stade de rugby correspond au STECAL n°2, destiné à voir le jour à plus long terme.

Le projet de construction d'un local pour le club de tir (STECAL n°3) est hypothétique mais permettra d'envisager l'avenir sereinement sans avoir à lancer une autre procédure de modification. C'est également le cas pour le STECAL n°4 qui concerne un éventuel préau construit au-dessus des terrains de tennis extérieurs d'aujourd'hui.

Point 2 : Modification du zonage entre zone urbaine et zone naturelle afin de permettre l'extension mesurée du magasin Lidl.

Le bureau d'étude et la commune rappelle que le projet de reconstruction du Lidl est bénéfique pour l'équilibre commercial de la commune et pour la valorisation d'une friche économique à la suite d'un incendie.

Le projet a été partagé avec la commune. La commune est favorable au projet pour plusieurs raisons : une renaturation importante d'espaces aujourd'hui bitumés ; une gestion des eaux pluviales à la parcelles ; un revêtement perméable sur une large partie des places de stationnement ; des aménagements pour les circulations piétonnes pensées en concertation avec la commune. Pour voir le jour, le projet nécessite de basculer une surface relativement faible de la zone N en zone urbaine : 380m² seront ainsi basculés en zone UA* afin de permettre au porteur de projet de s'implanter suivant les avant-projets partagés avec la commune.

Résumé des échanges :

- Pourquoi ne pas créer un STECAL pour faire bénéficier d'un espace constructible plus important au Lidl ?

Michelle Trotignon rappelle que le STECAL est un outil dérogatoire qui permet de créer une exception et de permettre la constructibilité en zone agricole ou naturelle pour un projet déterminé. Ici, il s'agit d'agrandir à la marge la zone urbaine de centre-ville de Buzançais, afin de pouvoir accueillir le projet dans sa globalité.

Le bureau d'étude complète en rappelant que tout l'objet du secteur UA (centre-ville ancien de Buzançais) est d'accueillir les commerces et services de proximité pour ses habitants. C'est dans ce contexte commercial que le projet de reconstruction et d'agrandissement du Lidl trouve sa place, avec une emprise prévue peu significative sur l'actuelle zone naturelle. D'autre part, les parkings et autres espaces aujourd'hui bitumés (donc artificialisés) feront l'objet d'une renaturation et d'une désimperméabilisation. Les espaces qui seront encore zonés en N s'en trouveront nettement améliorés d'un point de vue de la nature des sols, notamment en termes de gestions des eaux pluviales et d'insertion paysagère du projet.

- Je souhaite voir reclasser mon terrain en zone constructible, ce qui n'est plus le cas depuis la mise en place du PLU en , est-ce possible comme c'est le cas pour le projet du Lidl ?

Le bureau d'étude indique que la commune est contrainte de respecter les objectifs fixés par la délibération de prescription de la révision allégée n° 2. A ce titre, seuls la mise en place d'outils pour créer des équipements d'intérêt collectif en zone naturel, et le reclassement d'une surface de 380m² en zone U est prévu.

Michelle Trotignon insiste sur la prise en compte de l'environnement dans le projet de reconstruction du Lidl et sur l'intérêt d'une offre commerciale en centre-ville de Buzançais. L'élue rappelle le contexte dans lequel le PLU de Buzançais a été produit en 2018 : pour pouvoir justifier auprès des services de l'Etat de surface à urbaniser à destination du développement économique de la commune (zone d'activité), la commune a dû resserrer au maximum la zone urbaine autour des espaces déjà construits. Cela avait permis de « récupérer » des m² pour pouvoir en faire bénéficier le développement économique.

Le bureau d'étude rappelle le contexte législatif de plus en plus contraint à ce propos : les territoires ont l'obligatoire d'être de plus en plus sobre à propos des surfaces rendus constructibles par leurs documents d'urbanisme. Chaque surface agricole, naturelle ou forestière classée en zone urbaine ou à urbaniser fait l'objet d'un compte : les surfaces doivent être justifiées au regard d'une sobriété dans la consommation de ce type d'espace. C'est dans ce cadre très contraints que les communes comme Buzançais sont obligées de penser leur planification : réduire la constructibilité dans certains endroits permet de se ménager des surfaces à d'autres endroits jugés plus opportuns ou adaptés, en fonction du projet de la commune.

Michelle Trotignon rappelle la difficulté de tels choix lors du travail du PLU en 2018. Elle invite le participant à partager des éléments avec elle à l'issue de la réunion.

Le bureau d'étude et Mélody Barbet rappelle que ce type de demande peut être partagé dans le cadre de la concertation sous forme de courrier adressé à la mairie et lors de l'enquête publique qui sera menée entre l'arrêt et l'approbation de la révision allégée n°2. Il est rappelé que ce type de demande a peu de chance d'aboutir, la délibération de prescription de la révision fixant le cadre à tenir pour la révision du document d'urbanisme. Si la commune souhaite un jour revoir ses délimitations des zones urbaines, il faudra qu'elle lance une autre révision, afin que les parcelles puissent être traitées de manière équitable sur l'ensemble du territoire de la commune.

COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DE LA REVISION ALLEGEE N°2 DU PLU DE BUZANCAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BUZANCAIS

**AVIS DES PPA, ENQUÊTE
PUBLIQUE ET MODIFICATIONS
APPORTÉES AU DOSSIER**

Révision allégée n°2

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Avis favorable

REMARQUE	RÉPONSE DE LA COMMUNE
La DDT précise que le projet de reconstruction trouve sa place dans le cadre de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT) mené dans le centre-bourg de Buzançais. Elle confirme qu'un passage en CDAC (Commission départementale d'Aménagement Commercial) n'est pas nécessaire.	
La DDT se dit favorable à la mise en place des STECAL car ils permettent l'évolution de l'existant. Toutefois, elle alerte sur la nécessité de bien prendre en compte le risque inondation dans le cadre des futurs projets de construction, comme cela a été fait par la commune dans son étude pour le futur club-house : les plans et les dispositions permettant d'intégrer le risque dans le projet ont ainsi été discutés en concertation avec les services de l'Etat et le SDEI.	Cette remarque n'amène pas à une modification du dossier.

SERVICE INSTRUCTEUR DU SDEI

Avis favorable

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE L'INDRE

Avis favorable

DÉPARTEMENT DE L'INDRE

Avis favorable

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE L'INDRE

Avis favorable

MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Avis favorable

UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Avis favorable

REMARQUE	RÉPONSE DE LA COMMUNE
La note de présentation partage le projet de reconstruction du commerce, pour lequel une procédure est nécessaire et incluse la démolition de plusieurs bâtiments au sein de la propriété du commerce. [...] Ces bâtiments présentent un intérêt patrimonial et architectural qu'il conviendrait de préserver. La démolition devra donc être démontée et devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.	Cette remarque n'amène pas à une modification du dossier. Lors de l'examen conjoint, la commune a indiqué qu'une partie de ces bâtiments anciens a été détruite par l'incendie et que les négociations pour l'acquisition des bâtiments restants par Lidl sont en cours. Le reste des bâtiments situés sur l'emprise du projet (ancienne station-service notamment) a été vendu au porteur de projet Lidl.

DEMANDES ISSUES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis favorable du commissaire enquêteur

SOURCE	POINT DE LA RÉVISION CONCERNÉ	DEMANDE	RÉPONSE DE LA COMMUNE
Particulier	Sans rapport avec la révision allégée n°2	Reclassement d'une parcelle Aef en constructible au hameau de Beauvais. > le commissaire enquêteur indique dans son rapport que la demande n'a pas de lien avec les objets de la révision allégée n°2.	La révision allégée n'a pas pour objet la modification de la zone Uh ou la création de nouvelles zones 1AUh. D'autre part, ce changement induirait une trop grande consommation d'espaces naturels et forestiers et serait difficilement justifiable. La commune souhaite recentrer l'accueil de nouveaux logements dans et à proximité du tissu urbain du centre-bourg, en cohérence avec les demandes des documents supra-communaux et du cadre législatif.