



COMMUNE DE BUZANCAIS



ENQUETE PUBLIQUE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Monsieur JACQUES POURAILLY

Commissaire-enquêteur

51bis rue Jean Jacques ROUSSEAU

36200 ARGENTON SUR CREUSE

☎ 02.54.24.28.36

SOMMAIRE



- I. PREAMBULE**
- II. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**
- III. AVIS SUR LA TENEUR DU DOSSIER MIS A ENQUETE**
- IV. MOTIVATIONS DE MON AVIS**



I. PREAMBULE

Le droit des sols sur la commune de Buzançais était régi précédemment par le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 28 juin 1978 et ayant fait l'objet de plusieurs révisions en date des 22 juin 2001, 14 décembre 2005 et 02 décembre 2009.

Le 08 décembre 2011, la commune a lancé l'élaboration de son Plan Local d'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal en se référant notamment au Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays Castelroussin (en cours de révision).

Ce plan s'inscrit dans les objectifs :

- De développement durable que poursuit la commune
- De développement privilégiant le renforcement des espaces urbanisés existants à la consommation des terres agricoles et naturelles.

PRESENTATION DE LA COMMUNE

Buzançais est une commune située dans le centre Ouest du département de l'Indre, dans la région naturelle du Boischaut Nord à proximité de celle de la Brenne.

D'une superficie de 5864 hectares, elle compte 4545 habitants. Buzançais fait partie du Pays Castelroussin - Val de l'Indre dans lequel elle est classée Pôle urbain majeur.

Elle est desservie principalement par la RD 943 qui relie la Préfecture Châteauroux à Tours .

Buzançais dispose d'un tissu économique important, une vingtaine d'entreprises sont installées sur la Zone industrielle "Buzançais Val de Brenne", elle compte également de nombreux artisans et commerçants.

L'activité agricole occupe aujourd'hui une part importante sur la commune avec 62 exploitations dans les domaines des cultures céréalières et de l'élevage.

II. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Prescrite par l'arrêté municipal en date du 28 septembre 2017, cette enquête publique s'est déroulée du mercredi 18 octobre 2017 au samedi 18 novembre 2017, dans de bonnes conditions, de manière tout à fait satisfaisante et conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur actuellement pour ce type d'enquête.

La mairie de Buzançais a répondu à toutes nos demandes de manière efficace.

L'enquête a eu un caractère contradictoire en ce sens que toutes les personnes concernées ont pu, si elles le souhaitent, prendre connaissance des documents, contester le projet ou émettre un avis sur le registre d'enquête publique ou sur le site internet ouvert à cet effet. Elles ont pu s'exprimer librement aussi bien oralement que par écrit.

Au cours de cette enquête j'ai reçu :

- 4 courriers adressés à la mairie
- 2 courriels sur le site internet dédié à l'enquête

34 observations ont été inscrites sur le registre de Buzançais (19 pièces ont été annexées à celui-ci)

- ❖ 10 observations concernent une demande de constructibilité de terrain ou de maintien en zone constructible
- ❖ 7 observations concernent l'OAP n° 2 « Les Marchis »
- ❖ 4 observations portent sur la forme du dossier et plus précisément sur les cartes
- ❖ 3 observations concernent l'OAP n° 4 « Le Rompu – Bel Air »
- ❖ 3 observations portent sur des renseignements ou précisions sur les zones
- ❖ 2 observations portent sur l'OAP n° 1 « Les Sablons »
- ❖ 2 observations d'ordre général
- ❖ 1 observation porte sur une demande de régularisation cadastrale
- ❖ 1 observation porte sur l'emplacement réservé n° 5
- ❖ 1 observation concerne l'alignement avec le P.P.R.I.

III. AVIS SUR LA TENEUR DU DOSSIER MIS A ENQUETE

L'ensemble du dossier d'enquête est composé de 12 documents totalisant 865 pages et 17 cartes et plans.

A l'expérience, un dossier volumineux est susceptible de contenir des erreurs, des redites, des oublis, des incohérences mais qu'il faut souligner pour apporter les corrections nécessaires afin que le document final soit irréprochable.

→ les points abordés dans ce chapitre évoquent de ma part les remarques ci-dessous :

Les 12 documents principaux composant le dossier d'enquête publique établis par le Cabinet CITTANOVA 25, boulevard des Martyrs Nantais 44200 NANTES ont été détaillés aux pages 13 à 16 de mon rapport.

Les pièces constitutives de ce dossier sont résumées ci-dessous :

N° 1 – Le rapport de présentation

N° 1 – 1 – Diagnostic territorial

N° 1 – 2 – Justificatifs du projet

N° 1 – 3 – Résumé non technique

N° 2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

N° 3 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

N° 4 – Le règlement

N° 4 – 1 – Le règlement écrit

N° 4 – 2 – 1 / 4 – 2 – 2 / 4 – 3 – Le règlement graphique

N° 5 – Les annexes

N° 5 – 1 – Les annexes sanitaires

N° 5 – 2 – Les servitudes d'utilité publique

N° 5 – 3 – Les zones de saisine archéologiques

N° 5 – 4 – Le Périmètre de ZAC non clôturé

N° 6 – La concertation

N° 6 – 1 – Le bilan de la concertation

N° 6 – 2 – Les délibérations

Etaient également joints :

- L'arrêté municipal de la mairie de Buzançais en date du 28 septembre 2017 prescrivant l'enquête publique et ses modalités d'organisation et de déroulement.
- Un registre d'enquête.
- L'avis d'enquête publique.
- L'avis de monsieur le Préfet de l'Indre (DDT 36) du 10 octobre 2017.
- L'avis de la Direction Régionale des Affaires culturelles du Centre Val de Loire du 01 septembre 2017.
- L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers de l'Indre du 20 juillet 2017.
- L'avis du Conseil Départemental de l'Indre du 22 septembre 2017.
- L'avis du Pays Castelroussin Val de l'Indre du 04 octobre 2017.
- L'avis de la Chambre d'Agriculture de l'Indre du 02 octobre 2017.
- L'avis de R.T.E. du 07 septembre 2017.

Avis du commissaire enquêteur :

Dans sa globalité, le dossier est complet même s'il est perfectible. En effet, nous avons relevé des erreurs graphiques, des inexactitudes, des insuffisances, ou encore des références à des documents obsolètes, anciens.

Plusieurs croquis, cartes dans les différentes parties du dossier sont trop petits et inexploitable.

Il est à noter que peu de personnes ont consulté le dossier en mairie, en raison notamment de son importance et de sa complexité, la majorité des requérants s'étant limités à un repérage sur les cartes avant de nous poser des questions.

Quelques personnes ont consulté le dossier sur internet et nous ont fait savoir qu'il était trop volumineux et complexe.

Un dossier plus simplifié notamment dans sa partie « historique » aurait permis à la population une meilleure approche du projet.

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation est conçu et rédigé pour être accessible à tous, afin que chacun puisse trouver à sa lecture les éléments d'information qui lui permettront de comprendre les orientations développées dans le PADD et les OAP qui encadreront le développement de la commune dans les années à venir.

Avis du commissaire enquêteur :

Plusieurs cartes (exemples pages 75 à 79, 83...) sont difficilement exploitables et parfois non actualisées (page 107 la carte date de 2001 !)

Nous avons relevé les erreurs suivantes :

LE DIAGNOSTIC

- Page 18 : il est fait état des ZDE qui n'existent plus
 - Page 19 : le SDAGE (2016/2021) a été approuvé le 18 novembre 2015
 - Page 21 : le programme local de l'habitat (PLH) fixe comme objectif la création sur 6 ans de 302 logements à Buzançais ce qui représente 16 à 17 logements par an (6 x 17 = 102 logements). S'agit-il d'une erreur ?
 - Page 55 : Trafic routier : attractivité à la desserte :
 - L'A 85 se situe à 98 kms de Buzançais (1h24 de trajet selon le site Mappy)
 - L'A 10 se situe à 89 kms de Buzançais (1h30 de trajet selon le site Mappy)
 - Page 67 : Les données concernant les logements vacants proviennent de deux sources différentes (INSEE et FILOCOM) et sont complètement différentes (+/- 81). Une simplification de ces chiffres aurait permis une meilleure compréhension de la part du public.
 - Page 75 : Depuis Châteauroux.....lire la D943 au lieu de la D953
 - Page 81 : La déviation de la RD 943 à hauteur de Buzançais est indiquée comme étant 2 x 2 voies, lire 2 x 1 voie.
Des routes départementales régulées par des feux... : Or un seul feu tricolore est implanté à Buzançais dans le centre ville.
 - Page 88 : Un tableau présente cinq masses d'eau à Buzançais :
 - L'indre
 - La Grosse Planche
 - Le Beuvrier
 - La Cité
 - La Claise
- Cette dernière rivière ne passe pas à Buzançais.
- Par ailleurs un autre ruisseau « Le Gravot » est cité à la page 47 dans les Servitudes d'utilité publiques.
- Dans l'OAP « Les Grandes Pièces » il est fait état du ruisseau de « Touchepasquier » qui n'est pas mentionné dans la liste ci-dessus.
Le tableau cité au début doit être revu.

- Page 90 : Cinq stations d'épurationlire six stations d'épuration
- Page 106 : Sur la commune de Buzançais d'anciens sites industriels ou artisanaux susceptibles d'avoir été pollués par le milieu naturel.....Il aurait été souhaitable d'indiquer quels étaient ces sites susceptibles d'avoir pollué (et non avoir été) le milieu naturel.
- Page 106 : Nuisances sonores : il est mentionné : qu'une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD 943 traversant Buzançais doit être respectée.
Page 107 : 3^{ème} § : Toute construction, installation sont interdites dans une bande de 75 mètres
- Page 109 : Aucune synthèse ne figure au sujet des nuisances sonores, lumineuses et les risques technologiques.
- Page 142 : Sur la commune de Buzançais, plusieurs carrières sont exploitées..... Ici aussi une localisation de ces carrières serait souhaitable
- Page 215 : Revoir les chiffres de la consommation d'espace qui sont erronés
- Page 222 : Energie éolienne : aujourd'hui le département de l'Indre comporte 36 éoliennes raccordées au réseau....
Au 1^{er} novembre 2017 67 éoliennes sont en service (77 autorisées non raccordées), ce chiffre doit être actualisé.
- Page 132 : Résultats d'analyse datent de 2011 : la qualité de l'eau distribuée à Buzançais en 2011 s'est avérée satisfaisante ...In fine, selon un rapport de l'ARS la qualité de l'eau n'est pas conforme dans la partie Ouest de la commune.
S'agit-il des résultats de la même année ?

Il est enfin noter que plusieurs chiffres indiqués dans le dossier datent de plusieurs années et auraient mérité d'être actualisés :
(dynamisme économique carte de 2011, chiffres de 2013, % des emplois selon secteurs d'activité de 2011....)

LES JUSTIFICATIFS DU PROJET

- Page 9 : Délibération du 8 décembre 2012 lire 2011
- Page 13 : La commune bénéficie d'une position privilégiée à proximité immédiate de l'A10 il s'agit certainement de l' A 20.
- Page 21 : Nouvelle population à l'horizon 2025 : 3 scénarios sont présentés, le n° 3 a été retenu pour l'élaboration du PADD qui prévoit une population supplémentaire de 600 habitants. Ce chiffre ne correspond pas à celui figurant dans l'axe n° 5 du PADD : + 888 habitants (page 54) ni à celui mentionné dans l'impact sur la ressource en eau (700 à 2000 habitants) (page 232).
- Page 86 : Les zones AUYz ne figurent pas dans le tableau. S'agit-il d'un oubli ?

- Page 88 et suivantes : Les évolutions par rapport au document d'urbanisme antérieur : il est souvent mentionné PLU au lieu du POS.
- Page 108 : Déviation de la RD 943 : même remarque que précédemment pages 106 et 107 du diagnostic.
- Page 116 : lire RD 943 au lieu de [RN 143](#)

Concernant **les chiffres des différents types de logements** (à construire, à réhabiliter...) nous avons relevé plusieurs différences :

- Page 16 : Le nombre de logements pour phénomène de desserrement n'est pas juste (2036 au lieu de [2082](#)).
- Page 18 : 3^{ème} § : [Il reste donc 199 logements à construire d'ici fin 2017](#). Une actualisation de ce chiffre aurait été souhaitable avant le début de l'enquête publique.
- Page 20 et page 43 : le nombre de logements vacants à réhabiliter n'est pas le même (119 et 185)
- Page 33 et page 43 : le nombre de logements attendus dans le cadre de la densification et par le renouvellement urbain n'est également pas le même (100 à 120 logements page 33 et 200 logements page 43)
- Page 31 : [242 logements ont été construits entre 2003 et 2034](#) : 2034 à remplacer par 2014.
- Page 21 : tableau du scénario n° 3 : la formule indiquée [1 – \(2 + 4\) soit 455 – \(15 +119\) = 218](#) n'est pas juste - $455 - (15 + 119) = 321$
- Page 43 : Les choix retenus dans le PADD
[Viser la création de 500 logements sur un horizon de 10 ans](#)
 Cette phrase est reprise à la page 12 du PADD
[Viser la création de 500 logements sur un horizon de 13 ans](#)
[Aussi 300 logements sont pouvoir](#) : phrase à compléter.
- Page 44 : Dans le cadre de la compatibilité avec le SCOT, il est prévu :
 10% de logements collectifs (minimum)
 20% de logements individuels groupés (minimum)
 70% de logements individuels (maximum)

LE RESUME NON TECHNIQUE

Il constitue la synthèse du rapport environnemental et doit permettre au public de comprendre les enjeux environnementaux qui ont été pris en compte.

Avis du commissaire enquêteur :

- Page 5 : La commune bénéficie d'une position privilégiée à proximité de l'A10. L' A 10 se trouve à 89kms (voir renvoi page 6)
- Page 7 : Les différents aménagements urbains ont eu tendance à délaissé (délaissé)

Le visage de Buzançais est en net (nette) mutation

Et ses répercussions lors des derniers épisodes pluvieux à nettement participer (ont nettement participé)

- Page 9 : Il reste donc 199 logements à construire d'ici fin 2017. Où en est ce projet au vue des demandes actuelles et au moment de l'enquête publique ?
- Page 10 : 420 logements seront à créer à l'horizon 2025. Ces chiffres ne correspondent pas à ceux du rapport de présentation ainsi que ceux des « dents creuses et divisions parcellaires »
- Page 12 : Zone UC l'enjeu consiste à limiter les possibilités de densification trop importantes. Les objectifs principaux du Grenelle de l'environnement sont au contraire de réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de densifier.
- Page 15 : le tableau ne prend pas en compte les 19,88 hectares des zones AUZy.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été présenté à la population à l'occasion de la deuxième réunion publique du 25 février 2016. Les phénomènes d'évolution du parc de logements et la modération de la consommation de l'espace ont fait l'objet d'une attention particulière pour sensibiliser la population.

La commune a également mis un atelier pédagogique auprès des élèves de la commune sur le thème de l'aménagement en zone inondable.

Avis du commissaire enquêteur :

L'axe n° 2 du PADD « Permettre un développement urbain raisonné et priorisé » vise au moins 30% de réduction de la consommation foncière des dix dernières années.

La consommation d'espace liée aux infrastructures mentionnée à la page 37 du rapport de présentation – Justificatifs du projet – fait état de 34,63 hectares.

La consommation durant les années 2004/2014 fait état de 48 ,5 hectares.

Ce chiffre ne correspond pas aux 22,76 hectares consommés par l'habitat et aux 27,8 hectares par les activités économiques (50,56 hectares) page 215 – rapport de présentation – diagnostic – d'où la nécessité de revoir ces chiffres et de les mettre en corrélation avec les 30% de réduction annoncés.

➤ L'axe n° 2 précise aussi :

«Permettre une meilleure insertion paysagère des hameaux par densification du tissu de certains hameaux » voir pour zone UH

Seuls deux hameaux sont actuellement inscrits en zone UH. A la lecture des observations émises par plusieurs requérants, d'autres hameaux ne pourraient ils pas être classés également en zone UBH ?

Page 12 : 500 logements sont prévus sur [un horizon de 13 ans](#) A la page 43 du rapport de présentation – justificatifs du projet – il est mentionné « sur un horizon de 10 ans ». Quel est l'horizon exact ?

➤ Les orientations du PADD doivent également respecter les dispositions du SCOT du Pays Castelroussin Val de l'Indre et notamment la densité brute de 14,5 logements par hectare ainsi que les pourcentages par types de logements (10% logements collectifs, 20 % logements individuels groupés, 70% maximum de logements individuels.)

LES Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

L'article L 151-6 du code de l'urbanisme stipule « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Avis du commissaire enquêteur :

Les OAP de Buzançais portent sur les secteurs suivants :

- Densification ou extension à vocation d'habitat et d'équipement :
 - Les Sablons
 - Les Marchis
 - La Fontaine belle – Le Pré du Mez
 - Le Rompu – Bel Air
- Densification à vocation économique :
 - ZAC d'activités Buzançais Val de l'Indre
 - Proximité immédiate de la ZAC

- La Grande Pièce

Les recommandations du SCOT du Pays Castelroussin Val de l'Indre doivent être retenus pour le type de densité de logements à construire et la répartition par typologie.

L'OAP concernant la ZAC d'activités Buzançais Val de l'Indre fait l'objet de la remarque suivante :

20,6 hectares sont réellement considérés comme de la consommation foncière alors que le total des espaces à l'accueil d'activités économiques s'élève à 37,8 hectares. Comment expliquer cette différence ?

REGLEMENT ECRIT

Avis du commissaire enquêteur :

La présentation du règlement sous forme de tableaux ne facilite pas la compréhension de ce dernier avec des renvois qui ont leurs explications plusieurs pages après (exemple : zone A tableau page 117, renvois page 121).

- Pour le règlement des zones A et N, les constructions ne peuvent faire l'objet que d'extensions ce qui n'apparaît pas clairement à la lecture des tableaux.

Le règlement de la zone UA comprend un secteur UA* correspondant au tissu historique du centre bourg et entrant en partie dans le cadre du P.P.R.I. (servitude d'utilité publique). D'autres secteurs sont également concernés par le P.P.R.I.

Un simple renvoi au règlement de celui-ci faciliterait la lecture du règlement et en renforcerait la sécurité juridique. Seul le périmètre réglementaire du P.P.R.I. fait acte et tous les secteurs soumis au risque d'inondation doivent être identifiés (exemple AUi)

- Il est noté dans le rapport de présentation à la page 85 du Rapport de présentation – Diagnostic – « le PLU devra également traiter les points suivants : - Etendre une zone tampon à tous les cours d'eau de 5 mètres de large »

Cette mesure est-elle traduite dans le règlement, notamment pour l'OAP Le Pré du Mez et pour les autres cours d'eau de Buzançais ?

Concernant le ruisseau de Touchepasquier, il est mentionné à la page 185 du rapport de présentation – Justificatifs du projet – :

Que les abords des cours d'eau et dans un plus large périmètre que les 5 mètres règlementaires ont été inscrits en zone naturelle notamment en zone urbaine sur les ruisseaux de Toucheapasquier et de la Grosse Planche

Or aucune zone naturelle N concernant le ruisseau de Toucheapasquier n'est visible sur les cartes.

REGLEMENT GRAPHIQUE

Avis du Commissaire Enquêteur :

Arbres remarquables à préserver (page 157) : un seul arbre est représenté sur le règlement graphique alors que le site de la mairie de Buzançais en cite plusieurs ?

Sur les cartes au 1/4500^{ème} et 1/7500^{ème} la légende de la zone 1AUyz indique zone d'urbanisation future à vocation résidentielle. S'agit-il d'une erreur ?

La lecture des cartes a souvent été difficile en raison notamment de l'impossibilité de se repérer facilement par rapport aux voies de circulation et aux lieux-dits.

L'ensemble des zones (UA, UB....) même de surface peu importante aurait mérité d'être identifiée sur les cartes

SITES NATURA 2000

La commune de Buzançais comprend trois sites Natura 2000 et quatre ZNIEFF.

Les trois sites Natura 2000 "Grande Brenne", "Brenne" et "Vallée de l'Indre" se confondent avec les ZNIEFF de type I "Prairies de Bernuches" et "Marais de Bonneau" et ZNIEFF de Type II "Bois de Pallu" et "Vallée de l'Indre".

Avis du commissaire enquêteur :

Les sites sur le territoire de la commune de Buzançais ont été identifiés et ont fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000.

- Il est à noter que la zone Natura 2000 "Vallée de l'Indre" figure sur le zonage du domaine de la biodiversité de la DREAL Centre Val de Loire tout le long de la vallée de l'Indre alors que le classement en zone N ou Ne ou Np ne ressort pas clairement sur le document graphique.
- Plusieurs zones à urbaniser énoncées dans le projet du PLU présentent des potentialités cumulées concernant une augmentation du ruissellement des eaux pluviales indirectes sur la rivière Indre (zone Natura 2000) qui servira d'exutoire final.

En conséquence, les futurs aménagements devront prendre en compte la capacité des réseaux et prévoir toute installation visant à protéger le site.

- Seul un emplacement réservé n°5, la création d'une passerelle, se situe sur un site Natura 2000, sa réalisation ne devrait pas impacter le dynamique hydrique ni la vie présente dans l'environnement. Cet emplacement fait l'objet d'une observation d'un requérant auquel la mairie a donné une réponse positive pour un nouvel emplacement.

LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le PLU insiste sur la nécessité d'améliorer les continuités écologiques des habitats naturels remarquables en maintenant le maillage bocager notamment sur les plateaux et en périphérie des hameaux.

Un point particulier est souligné : limiter l'impact de la RD 943 au niveau du pont de 30 mètres en protégeant et favorisant les points de passage pour la faune.

Avis du Commissaire Enquêteur :

La trame bleue représentée principalement par la vallée de l'Indre aurait mérité un meilleur développement depuis les plans d'eau situés en zone Natura 2000 (Bois de Pallu") étang près du lieu-dit L'hospice, et ruisseau Le Beuvrier en limite communale jusqu'à sa jonction avec l'Indre.

Qu'en est-il de l'étang Baron ?

LES DEPLACEMENTS DOUX

Des itinéraires de déplacements doux ont été identifiés le long de la rivière Indre et sur l'ensemble du territoire de la commune. Dans le règlement des différentes zones, un paragraphe fixe les conditions de leur préservation en se référant à l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme

Avis du Commissaire Enquêteur :

Il devra être porté une attention particulière aux cheminements le long de l'Indre en zone Natura 2000 afin de préserver la biodiversité de ces sites.

LES ZONES

Zone UA

La zone UA correspond au tissu historique du bourg de Buzançais, elle a été étendue dans plusieurs directions.

Elle comprend un secteur UA* intégrant les risques d'inondation liés à la présence de la rivière Indre.

Avis du commissaire enquêteur :

- ↪ Le secteur UA* situé de part et d'autre de la rue des Ponts n'est pas matérialisé sur l'extrait de plan (page 88 Rapport de présentation - Justificatifs du projet)
- ↪ Il aurait été souhaitable que ce secteur soit intégré à la zone UA avec un simple renvoi au P.P.R.I. dans un but de simplification et afin d'éviter toute erreur pouvant entraîner un recours juridique.
- ↪ A l'Ouest, quelques parcelles prévues d'être classées en zone Am, le long de la voie ferrée, auraient pu être intégrées en UA.

Zone UB

Situées sur la rive droite de la vallée de l'Indre, elles correspondent aux extensions urbaines récentes de la commune.

Extensions urbaines de la commune en continuité du tissu historique. Le secteur des Sablons d'une OAP.

Avis du commissaire enquêteur :

- ↪ Le règlement de cette zone prévoit la possibilité d'implantation de commerces de détail ce qui ne semble pas correspondre au principe de centralité du bourg .

Zone UC

Zone qui correspond aux extensions urbaines. 4 secteurs ont été retenus.

Avis du commissaire enquêteur :

- ↪ Le règlement de cette zone prévoit la possibilité d'implantation de commerces de détail ce qui ne semble pas correspondre au principe de centralité du bourg pour au moins deux d'entre eux (le Pré du Mez, entrée Est de Buzançais)

Zone UH

Les hameaux de Toucheapasquier situé à environ 1,5 km du centre ville et d'Habilly à 1,1 km ont été classés en zone UH car "proches de la ville".

Avis du commissaire enquêteur :

- ↳ Le hameau des Marchis situé à environ 1,1 km est classé en zone Aef ?
- ↳ La possibilité de classer certains hameaux en zone UH en se limitant au périmètre des parcelles bâties afin d'autoriser des constructions sur les dents creuse peut elle être envisagée comme à Launay, Bonneau

Zone UY

Zone qui correspond au tissu industriel regroupé ou isolé et comprenant deux secteurs UY2 (ZAC Buzançais Val de Brenne) et UYg (ancienne gare ferroviaire).

Avis du commissaire enquêteur :

- ↳ Même observation concernant la possibilité d'implantation pour des commerces de détail.

Zone UE

Dédiée aux équipements publics et /ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend deux équipements :

L'îlot du collège " Les Sablons"
Le secteur du Centre de Secours

Avis du commissaire enquêteur :

- ↳ Même observation concernant la possibilité d'implantation pour des commerces de détail à l'exception du secteur des Sablons plus proche du centre ville.

Zones 1AU - 1 AUy - 2 AU - AUy

Dans le cadre du développement des activités économiques nous trouvons :

- a) un premier secteur dans le périmètre actuel de la ZAC Buzançais Val de Brenne classé 1AUy z d'une superficie de 19,88 ha
- b) un deuxième secteur classé AUy et AUy z en périphérie de la ZAC de 12,96 ha

c) un nouveau secteur économique, classé 1AUY "La Grande Pièce" d'une superficie de 16,2 ha (11,24 ha à court terme et 4,96 ha à long terme)

Avis du commissaire enquêteur :

Les chiffres ainsi présentés dans le projet du PLU sont donc de 19,88 ha pour la zone 1AUYz et 12,96 ha pour la zone 1AUY

↳ la consommation des terres paraît élevé par rapport au chiffre figurant dans le SCOT qui est de 30 ha pour l'ensemble du secteur

Le PLUi de Châteauroux métropole prévoyant quant à lui la consommation de 15 ha.

↳ La partie Nord-Ouest de la zone 1 AUYz ZAC Buzançais Val de l'Indre fait partie de la ZNIEFF type 2 "Moyenne Vallée de l'Indre" devra faire l'objet d'une attention particulière et pourrait faire l'objet de dispositions paysagères particulières notamment par rapport à la voie ferrée.

↳ Le règlement de ces zones autorise l'implantation des commerces de détail ce qui apparaît contraire au principe de favoriser le centre ville.

Zone A

C'est une zone d'un peu plus de 3200 ha liée uniquement à l'activité agricole sur laquelle sont autorisées les nouvelles exploitations agricoles et les extensions bâties agricoles ou non agricoles rattachées au fonctionnement de l'activité.

Elle comprend deux secteurs :

Un secteur Am qui se caractérise par des sols propices au maraîchage

Un secteur Aef où l'on trouve des espaces agricoles à grande valeur agronomique.

Avis du commissaire enquêteur :

↳ La lecture du règlement de la zone Aef laisse penser que plusieurs autres constructions semblent être autorisées. Une simplification et une clarification s'avèrent nécessaires.

↳ Il appartiendra par ailleurs à la mairie de répondre aux observations de la Chambre d'Agriculture de l'Indre concernant l'autorisation de constructions dans cette zone et l'implantation de différents bâtiments

Zone N

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle comprend :

- un secteur Np qui correspond à des espaces pouvant faire l'objet d'aménagements légers de loisir et d'accueil du public
- un secteur Ne accueillant des équipements liés à la pratique de la baignade (piscine municipale) ou des équipements publics (club de tennis, terrains de sport et terrain de camping).

Avis du commissaire enquêteur :

- ↳ La préservation de l'intérêt écologique de ces secteurs classés en zone Natura 2000 "Vallée de l'Indre" et le strict respect des prescriptions du P.P.R.I. doivent être retenus comme éléments prioritaires avant tout projet.
- ↳ le tableau de la page 134 du règlement laisse à penser que les constructions à usage d'habitation sont autorisées. Si tel est le cas, il conviendra de les encadrer de manière précise et surtout en zone N

IV. - MOTIVATIONS DE MON AVIS

Après étude des dossiers, visite de différents secteurs, analyse des remarques inscrites au registre d'enquête ou reçues par courriers, des avis des Personnes Publiques Associées et de la lecture du mémoire en réponse, il ressort que :

Le Projet du PLU comporte des **impacts Positifs et Négatifs** qui consistent :

↳ **Impacts Positifs :**

- ☒ L'intégration du projet de revitalisation du centre ville

En matière d'habitats, la réduction des logements vacants et le choix de favoriser la densité

- ☒ le traitement qualitatif de l'espace public
- ☒ Le maintien de l'activité économique sur le territoire de la commune
- ☒ La prévision de plusieurs emplacements réservés dans le projet d'assurer une meilleure desserte du territoire ainsi que l'aménagement de déplacements doux.
- ☒ La mise en valeur du patrimoine architectural, paysager et environnemental avec la valorisation de la vallée de l'Indre

↳ Impacts négatifs :

- ⊗ La consommation d'espace pour le développement économique qui semble trop importante
- ⊗ La compatibilité avec le SCOT du Pays castelroussin Val de Brenne qui ne semble pas être toujours respecté
- ⊗ La dispersion des commerces de détail dans certaines zones qui paraît contraire au renforcement du tissu commercial en centre ville
- ⊗ L'augmentation du ruissellement induit par les nouvelles zones à urbaniser.

Mes motivations découlent de l'examen du dossier d'enquête constitué de 14 documents, des 34 observations recueillies lors de l'enquête, de ma perception du projet tel que présenté et de mes avis motivés.



En ce qui concerne l'enquête publique :

- ↳ Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et conformément à la réglementation en vigueur
- ↳ Considérant que l'information du public a été faite en respect des textes et a fait l'objet d'une attention particulière de la mairie de Buzançais
- ↳ Considérant que la concertation préalable à l'enquête a fait l'objet de plusieurs réunions, informations par les médias de la presse écrite départementale et locale, affichages en mairie et diffusions sur le site internet de la mairie.

En ce qui concerne le dossier d'enquête publique :

- ↳ Considérant que le dossier d'enquête comporte plusieurs anomalies, incohérences ou oublis qui devront être impérativement corrigés
- ↳ Considérant que le dossier devrait être dans son ensemble simplifié de façon à permettre sa consultation par le public d'une manière plus facile

En ce qui concerne la participation du public au cours de l'enquête publique :

- ↳ Considérant que la mairie de Buzançais a répondu à l'ensemble des observations formulées au cours de l'enquête et qu'elle devra apporter une réponse définitive à certains requérants, leurs demandes faisant l'objet d'une étude.

- ↳ Considérant que j'ai émis un avis pour chaque courrier reçu et observation émise au cours de l'enquête (pages 26 à 53 de mon rapport) à la suite des réponses de la mairie de Buzançais, ces avis concernant principalement des demandes de constructibilité de terrain (ou de maintien en zone constructible), les OAP "Les Marchis", "Les Sablons" et "Le Rompu".

En ce qui concerne les avis des Personnes Publiques Associées :

- ↳ Considérant que la mairie de Buzançais a pris en compte des avis émis par M le Préfet de l'Indre (D.D.T.), la direction des routes de l'Indre, le Pays Castelroussin auxquels une réponse a été apportée soit de manière positive soit dans la perspective d'une étude
- ↳ Considérant les avis émis par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre en date du 1er septembre 2017 et par Réseau de Transport d'Electricité auxquels la commune doit apporter une réponse
- ↳ Considérant que l'autorité environnementale du Centre Val de Loire ne s'est pas prononcée sur ce dossier dans le délai de 3 mois prévu par le code de l'urbanisme

En ce qui concerne les documents supra communaux :

- ↳ Considérant que le Plan de Protection des Risques d'Inondation est le document de référence en ce qui concerne les zones soumises à un risque d'inondation et qu'aucun texte d'urbanisme local ne saurait s'y soustraire
- ↳ Considérant que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Buzançais doit être en conformité avec les documents supra communaux notamment avec le SCOT Pays Castelroussin Val de l'Indre et le Plan local de l'Habitat.

En ce qui concerne les Servitudes d'Utilité Publiques :

- ↳ Considérant que la commune est concernée par 11 servitudes d'utilité publiques qui ont été énumérées dans la partie 5 du dossier d'enquête
- ↳ Considérant que les Orientations d'Aménagement et de Programmation des "Marchis" et des "Sablons" se situent dans un secteur faisant l'objet d'une servitude pour la protection d'un monument historique (Le Pavillon des Ducs)
- ↳ Considérant que la zone UB située dans le quartier de Saint Lazare est impactée par la servitude de protection du monument historique de La Chapelle Saint Lazare

↳ Considérant que les zones AUY et AUYz sises dans la ZAC Buzançais Val de Brenne et en périphérie immédiate de celle-ci sont impactées par la servitude de protection du monument historique de la Chapelle de Beauvais

↳ La mairie de Buzançais soit prendre en compte les prescription de ces servitudes

En ce qui concerne la consommation du foncier :

↳ Considérant que la consommation de terrains prévue dans le projet du PLU pour l'extension ou la création de zones à développement industrielle n'est pas compatible avec les orientations du SCOT Pays Castelroussin Val de l'Indre

↳ Considérant que le consommation du foncier pour le domaine de l'habitat représente 10,15 hectares

En ce qui concerne les voies de communication :

↳ Considérant que la Route Départementale 943 a deux statuts de "déviation" et de "route à grande circulation" les prescriptions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme devront être appliquées en dehors des espaces urbanisés de la commune.

En ce qui concerne les zones Natura 2000 :

↳ Considérant que les différentes zones Natura 2000 ont été identifiées et intégrées dans la réflexion globale du développement de la commune et ne sont pas concernées directement par des secteurs à urbaniser. Seuls deux zones UB se situent à proximité de la vallée de l'Indre classée en Natura 2000.

↳ Il conviendra néanmoins de porter une attention particulière à une augmentation de ruissellement des eaux pluviales due aux nouvelles zones à urbaniser pouvant avoir un impact indirect sur la vallée de l'Indre.

En ce qui concerne le volet économique du projet :

↳ Considérant que l'aspect économique du PLU a été pris en compte, il sera utile de limiter le commerce de détail dans le centre ville et de l'interdire dans les zones d'activités ainsi que dans les zones à urbaniser éloignées

En ce qui concerne le domaine de l'eau :

↳ Considérant que le projet d'assainissement dont la révision est en cours d'attente, devra être réalisé dans les meilleurs délais afin d'être pris en compte dans le projet du PLU et d'être en corrélation avec l'axe n° 5 du PADD "Assurer une desserte et une

gestion durable du territoire qui comporte un volet (améliorer les performances de l'assainissement)"

- ↪ Considérant que les abords des cours d'eau ont été inscrits en zone naturelle (N) notamment en zone urbaine sur les ruisseaux de Touchepasquier et de la Grosse Planche (et dans un plus large périmètre que les cinq mètres règlementaires)
- ↪ Considérant que le forage de la gare doit être abandonné selon les préconisations de l'ARS
- ↪ Considérant que les stations d'Heurtebise, de La Paudière et de La Chatonnière qui sont de simples fosses toutes eaux doivent être remplacées

En conséquence de ce qui précède,

Le Commissaire-Enquêteur

EMET un AVIS FAVORABLE au Projet

d'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Mais sous les RESERVES

suivantes :

1. Prendre en compte les observations émises par Monsieur le Préfet de l'Indre, par la Direction Régionale des affaires culturelles du Centre Val de Loire, par le Conseil départemental de l'Indre, par le Pays Castelroussin Val de l'Indre et par RTE
2. Du strict respect du Plan de Protection des Risques d'Inondation pour les zones soumises au risque d'inondation et à son application dans le règlement du PLU.
3. Réexaminer la consommation de terrains pour les Zones à urbanisation future à vocation industrielle afin d'être en concordance avec le SCOT du Pays Castelroussin Val de Brenne

Argenton sur Creuse, le 03 janvier 2018
Monsieur Jacques POURAILLY
Commissaire enquêteur