

## Compte-rendu

Objet de la réunion : Lancement de la procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Buzançais

24 mars 2023

## 1. Objet et déroulé de la séance

---

Lancer la procédure de révision allégée, faire le point sur la liste des modifications envisagées par la ville dans le cadre de la procédure de révision allégée.

## 2. Présents

---

Commune de Buzançais :

Nicolas THOMAS (1<sup>er</sup> adjoint aux finances, communication et numérique)

Denis VILLIN (3<sup>ème</sup> adjoint à la voirie, travaux publics, espaces verts et affaires funéraires)

Alexandra ROULLEAUX (6<sup>ème</sup> adjointe aux affaires scolaires, enfance, jeunesse)

Cécile LAGRANGE (directrice générale des services)

Stéphane FAUCHON (responsable des services techniques)

Mélody BARBET (chargée de suivi des procédures d'évolutions du PLU)

Justine MOREAU (accueil et urbanisme)

Cittànova :

Lise LEGARGASSON (ingénieure paysagiste)

Charlotte BARBIN (chargée d'études en urbanisme)

## 3. Résumé de la réunion

---

Après un bref retour sur les éléments de procédure de la révision allégée du plan local d'urbanisme, le calendrier est balayé depuis le lancement de la procédure jusqu'à la fin de la démarche, prévue d'ici le mois de janvier 2024. La commune arrêtera le projet lors du conseil début juin 2023, à la fin du travail d'inventaire des projets de hangars et de construction en zone agricole.

La liste des modifications envisagée est passée en revue.

**Concernant l'assouplissement des possibilités d'évolution des bâtiments agricoles (code RA1) :** la question de la surface maximum des extensions et de constructions des hangars est à trancher pour la commune. L'intérêt de limiter l'extension de la constructibilité est questionné. La préfecture n'oblige à aucune contrainte en ce sens parmi les exemples de PLU récents dans le département. Toutefois, Cittànova rappelle que la commune a intérêt à se positionner sur une limite claire afin d'être dans une démarche de réduction de la consommation foncière des terres agricoles telle qu'elle est envisagée par l'Etat. L'intérêt d'une démarche de révision est celui d'un positionnement en amont sur les questions de constructibilités. La commune indique que plusieurs PC ont été déposés par des exploitants. L'enjeu n'est pas de créer la règle qui pourra autoriser chacun de ces projets, mais de créer une règle commune basée sur une réflexion collective. Toutefois, il apparaît que l'inventaire de ces projets est nécessaire pour avoir une vision précise du territoire (questionnaires agricoles et permanence agricole à venir).

La question est encore plus prégnante pour les projets qui concerneraient des parcelles en sous-secteur Aef, qui impose des contraintes supplémentaires à celles du zonage A, dans un objectif de sauvegarde des espaces agricoles productifs. Les possibilités en matière de construction et d'extension devront être moindres dans ce sous-secteur, afin de garantir la protection de ces espaces. Les surfaces d'extension et de construction maximales restent également à fixer dans ce sous-secteur en regard des discussions et des projets des exploitants.

En regard des éléments à sa disposition, la mairie indique que la majorité des projets de hangars agricoles se situerait en zone Aef (en attente des éléments complémentaires).

**Concernant la modification de zonage afin d'inclure une ferme en zone A à la suite d'une demande de la chambre d'agriculture (MDC2) :** pas de remarque particulière. Le projet prévoit également un changement de destination de la grange en habitation et la transformation de l'habitation en hébergement dans le cadre d'une activité complémentaire à l'exploitation agricole. Cittànova rappelle l'importance pour les porteurs de projets de venir à la permanence agricole afin de davantage détailler leur projet.

**Concernant l'assouplissement des conditions d'extension des habitations en zone A (MCD3) :** la surface maximale autorisée doit être fixée. Les 80m<sup>2</sup> maximums proposés par Cittànova ont semblé insuffisant au regard des besoins en matière de logement pour les personnes s'installant à la campagne (besoin d'espace, de logement confortable adapté à toute une vie). 120m<sup>2</sup> maximum ont été proposés. Cittànova propose de fixer la surface maximale des extensions en regard de l'occupation existante.

**Concernant l'assouplissement des conditions pour les annexes d'habitations principales en zone Am (MDC5) :** Cittànova propose d'autoriser la construction d'une annexe à l'habitation principale avec une implantation à une distance maximum du bâtiment principal (25 mètres ont été proposés) afin de garantir une protection de ce sous-secteur Am destiné au maraîchage.

**Concernant le projet d'un bâtiment de stockage en zone Np (MDC6) :** Cittànova propose de créer un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) qui permettra à l'entrepreneur de construire un bâtiment répondant à ses besoins sans modifier le zonage et la protection Np. A ce titre, il est nécessaire de récolter plus d'éléments concernant le besoin en surface et la distance de la construction par rapport au bâtiment principal notamment, afin de produire un STECAL le moins impactant possible sur la zone. Si le projet est jugé trop important en terme de surface, il devra être revu à la baisse.

**Concernant l'encadrement de l'implantation des éoliennes (MDC8) :** Cittànova propose plusieurs éléments pouvant encadrer les modes de production d'énergie renouvelables (protection de l'environnement ou d'éléments de paysage), tout en précisant que les marges de manœuvre pour encadrer l'implantation d'éolienne sont réduites. La procédure de révision allégée sur ce sujet permettra toutefois de créer davantage de transparence sur le sujet pour les habitants, qui pourront s'exprimer lors de l'enquête publique.

**Concernant la suppression de l'emplacement réservé n°8 (MS1) :** en l'absence d'un projet routier sur la zone, le département a proposé la suppression de l'emplacement réservé. Toutefois, la commune déclare porter une réflexion à ce propos. Aucun projet communal de nouvel axe routier n'est porté à ce jour par la commune. Cependant, si un tel besoin est identifié dans le futur, l'emplacement réservé constitue un potentiel et non une obligation pour autant. La modification portera donc sur un changement de bénéficiaire de cet emplacement réservé, du département de l'Indre à la commune de Buzançais.

**Concernant la modification des règles d'encadrement des clôtures (MS4) :** la commune annonce vouloir assouplir les règles et les harmoniser dans une certaine mesure entre les différentes zones. De nombreuses clôtures sont aujourd'hui édifiées sans demande d'autorisation d'urbanisme, car ne respectant pas les règles assez précises des différents zonages. Cittànova propose de réfléchir au projet communal : en fonction de ses objectifs (volonté de davantage de végétation, de circulation de la faune sauvage, d'intimité pour les habitants, interdiction des murs pleins hauts, etc.), de nouvelles règles devront être fixées sur les hauteurs et l'opacité des clôtures.

**Concernant la simplification et l'assouplissement du règlement sur les annexes en zone UC (MS4) :** Cittànova propose d'autoriser l'implantation en limite séparative en zone UB et UC. Pas de remarque particulière.

**Concernant l'intégration des dispositions règlementaires de la ZAC dans le règlement (MS5) :** dans le règlement écrit, l'implantation minimale à 8 mètres de toute limite séparative sera supprimée au profit des règles d'implantation du règlement de la ZAC, qui n'indique aucun recul obligatoire sur les parcelles concernées, afin de réparer une incohérence entre les deux règlements et ainsi permettre la constructibilité de la parcelle YK 105.

**Concernant les rectifications d'erreurs matérielles dans le règlement écrit et le plan de zonage (MS6) :** pas de remarque particulière.

#### **Autres éléments partagés lors de la discussion :**

- La **permanence agricole** aura lieu le **06 avril 2023**, afin d'avoir une vision exhaustive des projets (de construction notamment) envisagés ce jour par les propriétaires dans le périmètre de la commune, afin de les inclure dans la procédure de révision allégée si cela est possible.
- Un **questionnaire agricole** sera envoyé d'ici la fin du mois de mars aux exploitants agricoles de la commune. Il leur sera demandé de le renvoyer en mairie ou par mail d'ici le 03 avril, ou de l'apporter lors de la permanence.
- La chambre d'agriculture dispose d'une **liste des exploitants agricoles** présents sur le territoire communal. Il conviendra de vérifier que chacun des participants dispose du statut d'agriculteur.