

LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion de lancement du 24 Mars 2023

RAPPELS UTILES

1. LES DOCUMENTS CONSTITUANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME
2. RAPPELS SUR LE CHOIX DE LA RÉVISION ALLÉGÉE
3. CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA PROCÉDURE

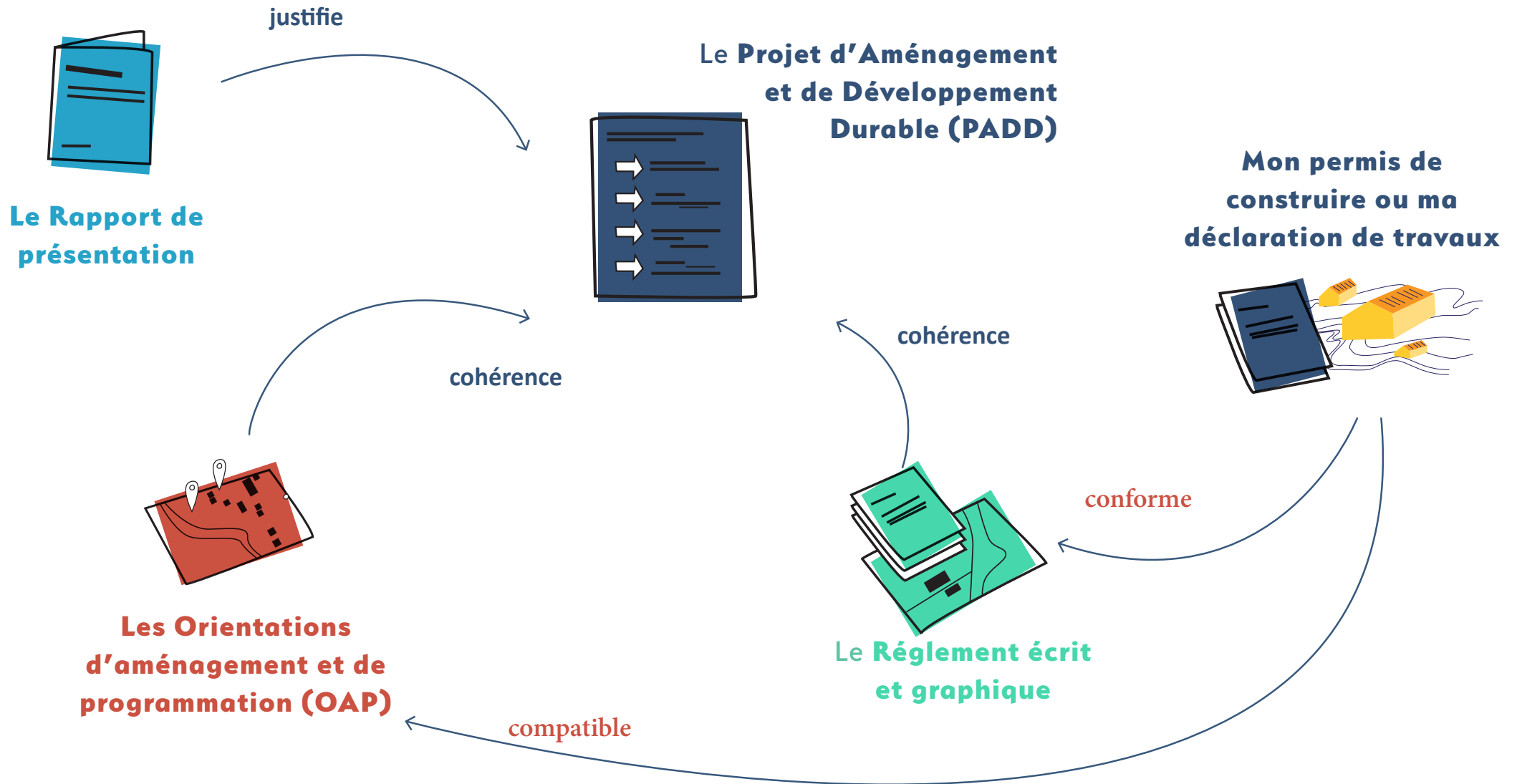
DÉTAIL DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

RÉCAPITULATIF

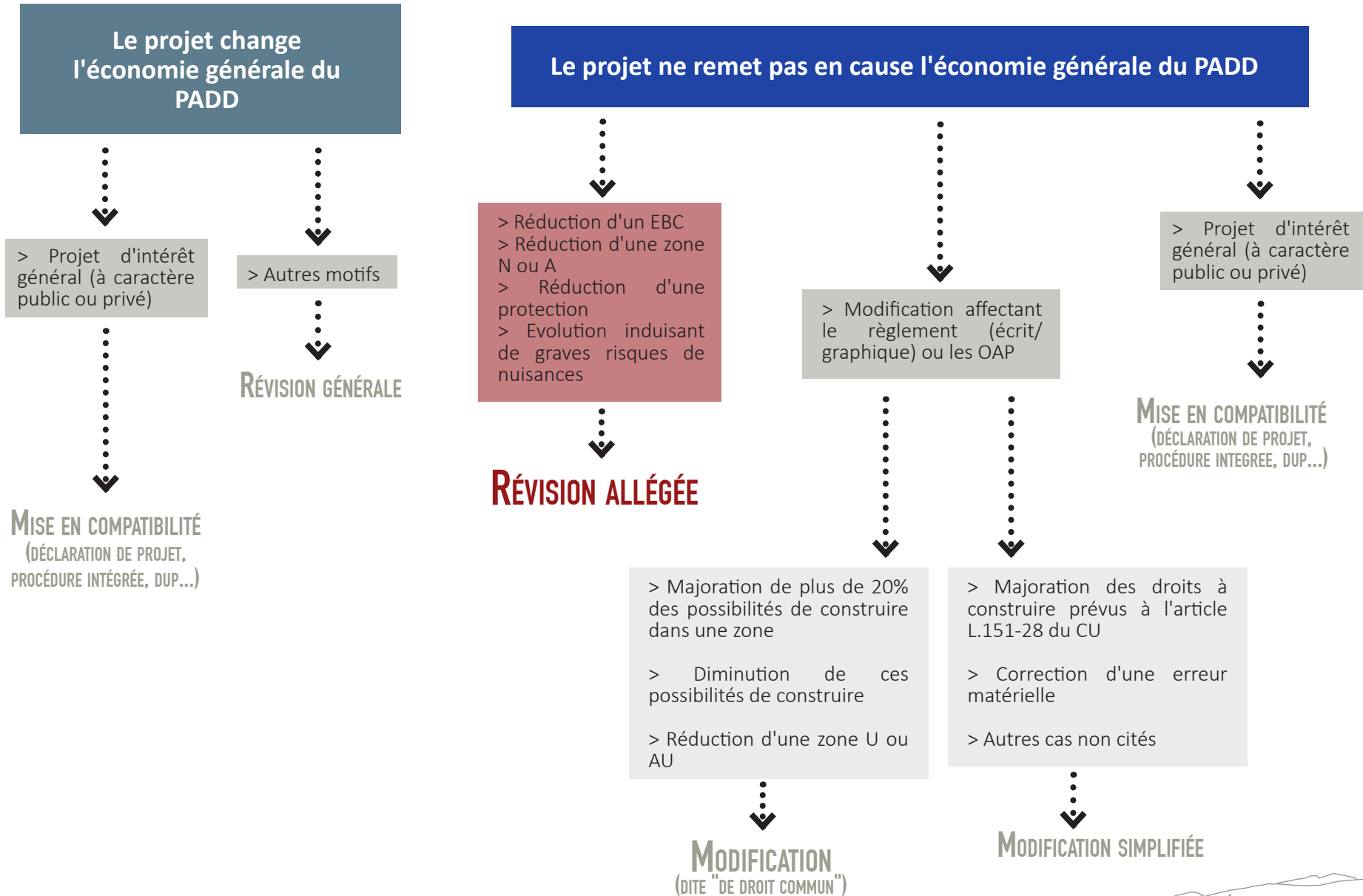
RAPPELS UTILES

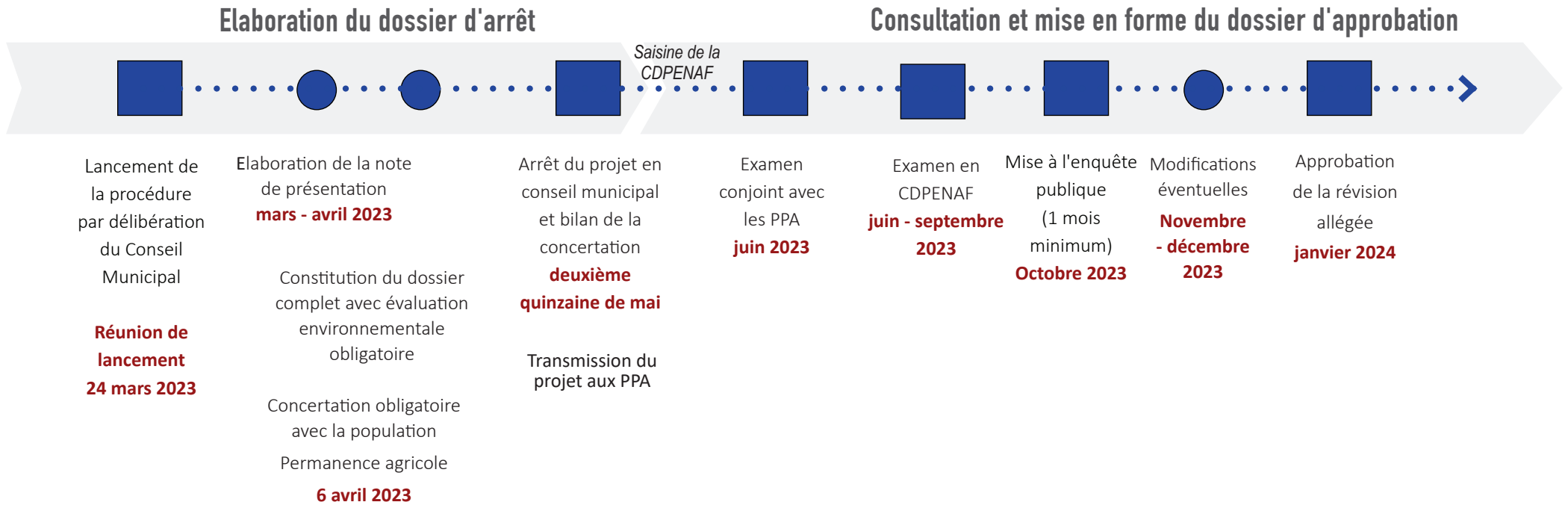


LES DOCUMENTS CONSTITUANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPELS SUR LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE





DÉTAIL DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES



ASSOUPPLISSEMENT DES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES BÂTIMENTS AGRICOLES 1/4

Objectifs :

- > permettre le **développement** de l'agriculture et la **diversification** des activités agricoles
- > permettre la production d'**énergies renouvelables**
- > **favoriser l'installation** des agriculteurs

ASSOUPLISSEMENT DES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES BÂTIMENTS AGRICOLES 2/4

Extraits du règlement en vigueur dans le PLU :

"Sous réserve d'être lié et nécessaire ou complémentaire aux exploitations agricoles" :

- Dans la zone A :

1. Extension des constructions existantes > **limite de 50% de la SDP existante et 250m² maximum**
2. Construction de nouveaux bâtiments agricoles ou hangars à usage agricole
> **implantation à maximum 20 mètres de tout point du bâtiment principal** d'exploitation agricole le plus éloigné
> ou une distance plus grande *sous réserve de justifier* de la nécessité de cette localisation pour l'exploitation.

- Dans le sous-secteur Aef :

1. Extension des constructions existantes > **limite de 50% de la SDP existante et 200m² maximum** *sous réserve de justifier* de la nécessité de cette localisation pour l'exploitation.
2. Construction d'un hangar > **200m² maximum d'emprise au sol et implantation à maximum 20 mètres de tout point du bâtiment principal** d'exploitation agricole le plus éloigné.

ASSOUPPLISSEMENT DES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES BÂTIMENTS AGRICOLES 3/4

Demande de la commune :

RA1 - Assouplir le règlement écrit en augmentant les limitations pour les extensions des bâtiments agricoles existants et à venir et en modifiant les conditions d'insertion (modification de la surface maximale de SdP) en zones Aef et A

Proposition :

Sous réserve d'être lié et nécessaire ou complémentaire aux exploitations agricoles :

- > Augmenter les **surfaces maximum des extensions** des construction existantes à **1000m² en zone A**
- > Autoriser la **construction de hangars agricoles** avec une emprise au sol maximale de **1000m²** et avec une implantation à maximum 20 mètres de tout point du bâtiment principal d'exploitation agricole le plus éloigné en **zone A** (ou à une distance plus grande *sous réserve de justifier* de la nécessité de la localisation pour l'exploitation)
- > Augmenter les **surfaces maximum des extensions** des construction existantes à **500m² en zone Aef**
- > Autoriser la **construction de hangars agricoles** avec une **emprise au sol maximale de 500m²** et avec une implantation à maximum 20 mètres de tout point du bâtiment principal d'exploitation agricole le plus éloigné *sous réserve de justifier* de la nécessité de la localisation pour l'exploitation en **zone Aef**.

ASSOUPPLISSEMENT DES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES BÂTIMENTS AGRICOLES 3/4

Demande de la commune :

RA1 - Assouplir le règlement écrit en augmentant les limitations pour les extensions des bâtiments agricoles existants et à venir et en modifiant les conditions d'insertion (modification de la surface maximale de SdP) en zones Aef et A

> Exemples :



surface du bâtiment en évidence
500 m²



bâtiment de **1000m² en zone A**



surface du bâtiment en évidence
250 m²



bâtiment de **500m² en zone Aef**

MODIFICATION DE ZONAGE EN ZONE A 1/2

Objectif : favoriser la diversification agricole.

Demande de la commune :

MDC2 - modification de zonage afin d'inclure la ferme en zone A suite à une demande de la Chambre d'Agriculture.

Extraits du règlement en vigueur dans le PLU :

Règlement du PLU de Buzançais

1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

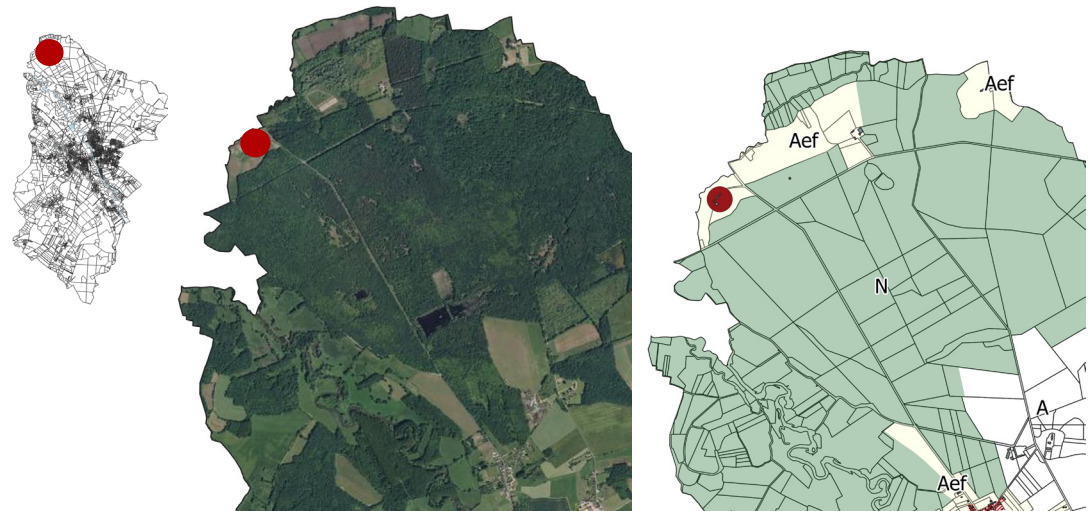
ARTICLE A 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		A	Aef	Am
Habitation	Logement	V* (1,4,5,6)	V* (1,4,5,6)	V* (1)
	Hébergement	X	X	X

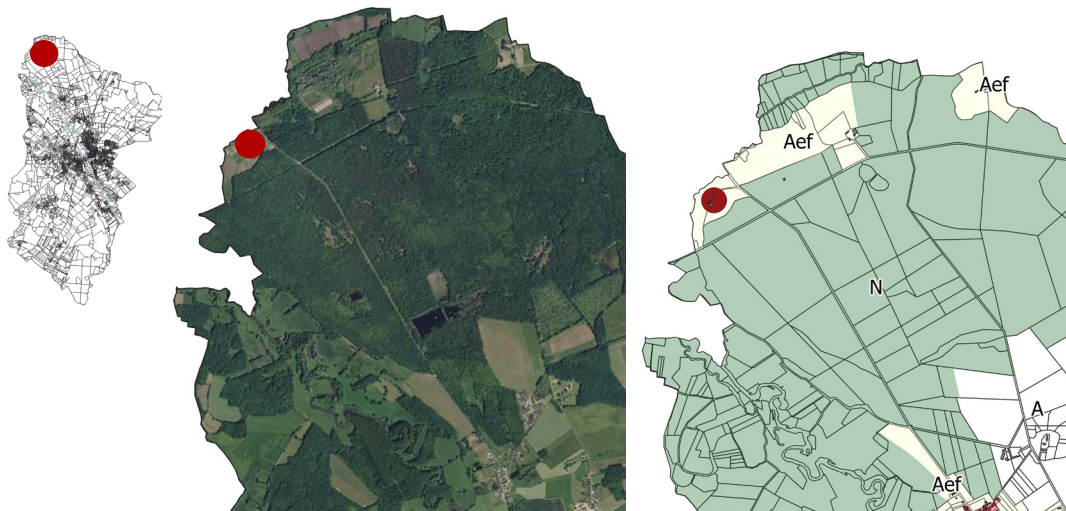


MODIFICATION DE ZONAGE EN ZONE 2/2

Propositions :

- > changement de destination de la grange vers habitation autorisée par le PLU aujourd'hui
- > autoriser la fonction hébergement pour la maison actuelle

Dans le cadre d'une diversification de l'activité : le projet d'activités de bien-être avec accueil de public (ERP) ne remet pas en cause la vocation agricole du règlement de la zone A en tant qu'activité complémentaire à l'exploitation agricole.



ASSOUPLISSEMENT DES CONDITIONS D'EXTENSION DES HABITATIONS EN ZONE A

Objectif : favoriser l'installation des agriculteurs et s'adapter au bâti existant (corps de ferme, patrimoine à valoriser).

Règlementation aujourd'hui : extensions des constructions existantes destinées à l'habitat limitées à 30% de la surface actuelle dans la limite de 60m² maximum.

Demande de la commune :

MDC3 : augmenter les capacités d'extension des habitations en zone A

Proposition : augmenter le seuil maximal des extensions de l'habitation à 80m² en zone A

1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE A 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

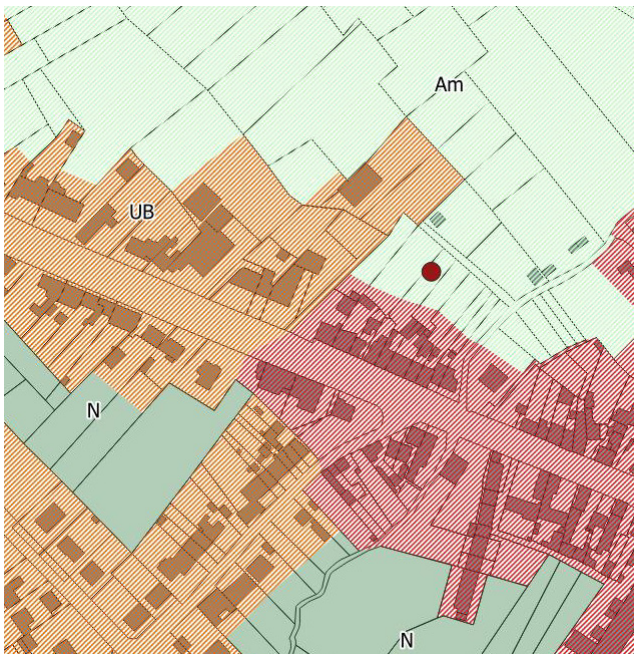
V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		A	Aef	Am
Habitation	Logement	V* (1,4,5,6)	V* (1,4,5,6)	V* (1)
	Hébergement	X	X	X

ASSOUPPLISSEMENT DES CONDITIONS POUR LES ANNEXES D'HABITATIONS PRINCIPALES EN ZONE AM 1/2

Objectif : autoriser la construction d'annexes aux habitations principales en zone Am pour accompagner l'installation d'activités.

Le règlement aujourd'hui n'autorise que les bâtiments liés à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés et nécessaires ou complémentaires aux activités déjà en cours, et dans la limite de 50m² de plancher, y compris les abris éventuels.



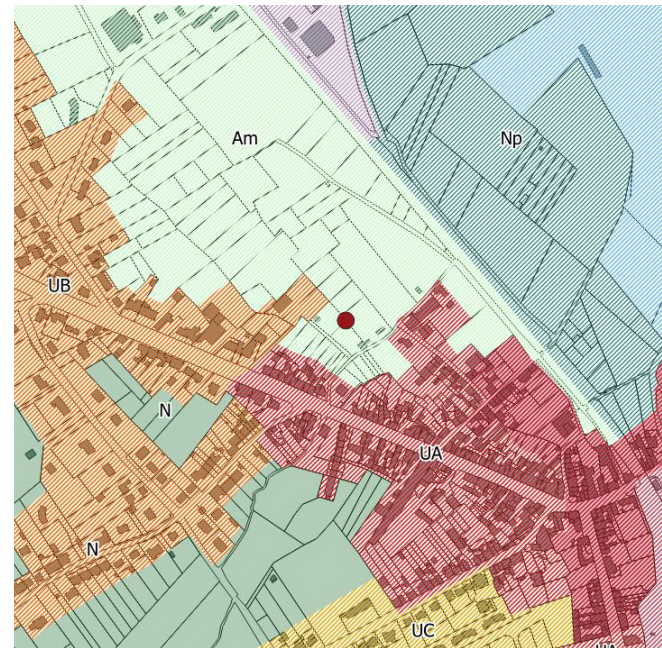
A éclaircir

ASSOUPPLISSEMENT DES CONDITIONS POUR LES ANNEXES D'HABITATIONS PRINCIPALES EN ZONE AM 2/2

Demande de la commune

> **MDC5 : Assouplissement des règles de construction d'annexe à l'habitation en zone Am**

Proposition : autoriser la construction d'une annexe à l'habitation principale en zone Am par unité foncière et implantées à 25 mètres maximum d'un des angles de la construction principale.



PROJET ÉCONOMIQUE EN ZONE NP

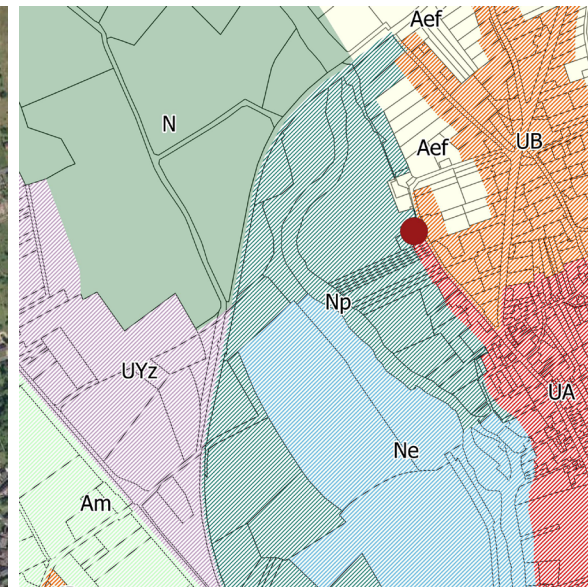
Objectif : favoriser le développement économique dans le tissu local.

Le règlement aujourd'hui interdit toute construction de ce type en zone N.

Demande de la commune :

MDC6 - Besoin d'un bâtiment pour stockage - matériel espaces verts aujourd'hui en zone Np- Vilaine-
Projet MORIN, paysagiste

Proposition : construire un STECAL afin de permettre l'édification de la construction de manière dérogatoire.



ENCADREMENT DE L'IMPLANTATION D'ÉOLIENNES

Objectif : Permettre et encadrer la production d'énergies renouvelables

Demande de la commune

MDC8 - encadrement de l'implantation d'éoliennes

La démarche de révision allégée aura l'avantage de créer plus de transparence avec la population sur la question, grâce au processus d'enquête publique (outil à moduler, une enquête publique à ce sujet ayant déjà été menée).

Proposition :

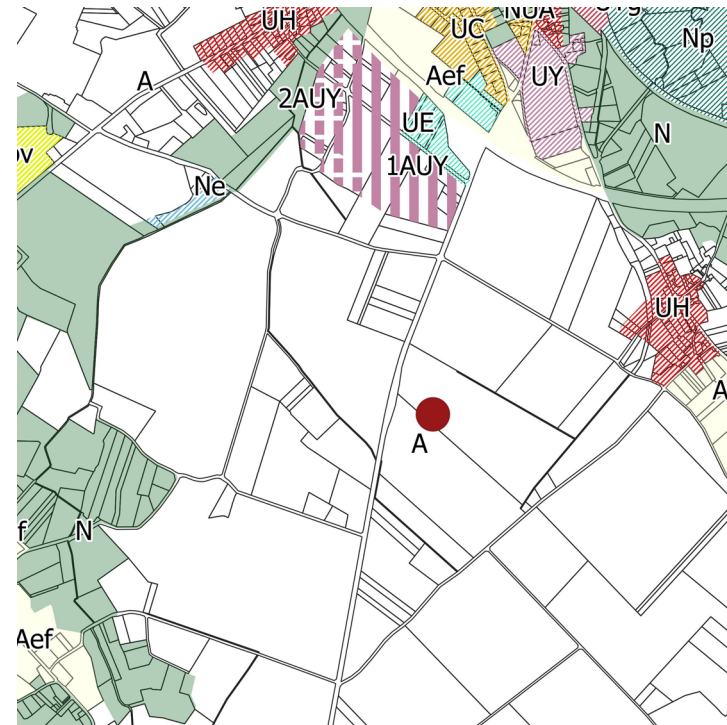
Possibilités d'encadrer/limiter des modes de production d'énergie renouvelable par :

- 1- des motifs de protection de l'environnement (aires de déploiement de l'avifaune ou des chiroptères)
- 2- des éléments du patrimoine ou du paysage,
 - > pour éviter des phénomènes :
 - d'encerclement des bourgs
 - de saturation visuelle,
 - de superposition à des axes et perspectives présentant un grand intérêt
 - > pour respecter les distances minimales d'implantation par rapport aux constructions d'habitation

SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

MS1- suppression d'un emplacement réservé

Objectif et demande : à la suite d'une demande formulée par le Département lors de la consultation des PPA sur le projet du parc photovoltaïque, l'emplacement réservé n°8 est à supprimer, en l'absence de projet routier départemental sur la zone.



ENCADREMENT DES CLÔTURES 1/2

Objectif : Amender et préciser le règlement écrit (clôtures, annexes) pour une meilleure intégration et qualité de traitement.

> A clarifier

Le règlement aujourd'hui :

<p>ZONE UA</p> <ul style="list-style-type: none"> - hauteur limitée à 1,80 mètre , ajourée sur au moins 1,20 mètre avec préférentiellement un barreaudage - ou hauteur limitée à 0,60 mètre pour les murets non surmontés d'un barreaudage, de parties pleines, d'un claustra ou d'un grillage - les clôtures non ajourées sont interdites 	<p>ZONE UB</p> <ul style="list-style-type: none"> - hauteur limitée à 1,80 mètre , ajourée sur au moins 1,20 mètre avec préférentiellement un barreaudage. - ou hauteur limitée à 0,60 mètre pour les murets non surmontés d'un barreaudage, de parties pleines, d'un claustra ou d'un grillage - les clôtures en préfabriqué ciment, grillages soudés type industriel, pare-vues synthétiques et naturels et clôtures en béton sont interdites en limite de voirie - les murs pleins traditionnels peuvent être autorisés <p>EN UBd : les clôtures doivent s'harmoniser entre elles.</p> <ul style="list-style-type: none"> - elles peuvent être constituées d'un mur maçonné de 0,50 mètre environ et d'une haie végétale d'essences locales maximum 2 mètres (+grillage éventuel) en limite séparative - elles sont constituées d'un matériau identique à celui de la construction jusqu'à 0,50 mètres et surmontées d'un rigide à claire voie ou agrémentée de végétation jusqu'à 2 mètres en bordure de voirie 	<p>ZONE UC</p> <ul style="list-style-type: none"> - hauteur limitée à 1,80 mètre , ajourée sur au moins 1,20 mètre et haies de résineux interdies. - ou hauteur limitée à 0,60 mètre pour les murets non surmontés d'un barreaudage, de parties pleines, d'un claustra ou d'un grillage - les clôtures en préfabriqué ciment, grillages soudés type industriel, pare-vues synthétiques et naturels et clôtures en béton sont interdites en limite de voirie. - les murs pleins traditionnels peuvent être autorisés
--	--	--

ENCADREMENT DES CLÔTURES 2/2

Demande de la commune

MS2 : modifier les règles concernant l'encadrement des clôtures

Propositions de la commune :

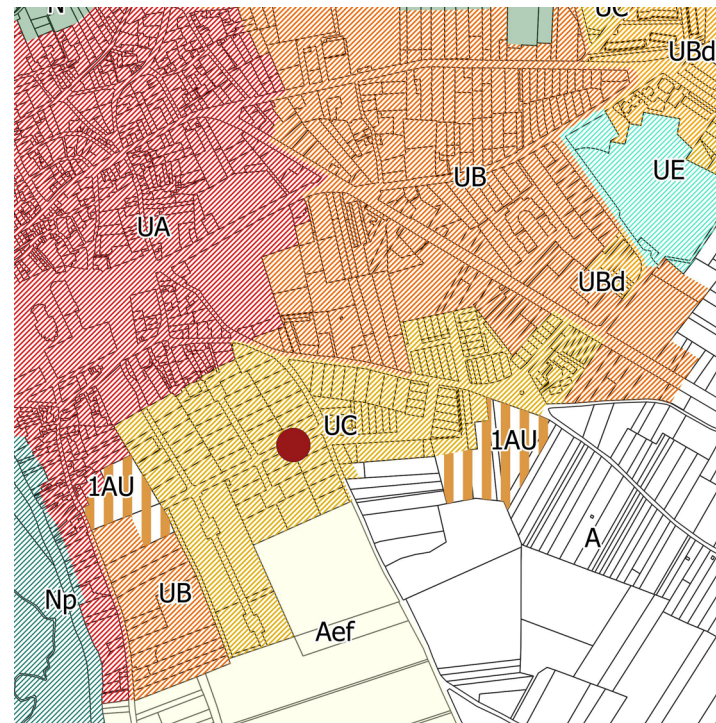
- > Outil 1: définir des règles suivant les zonages avec une limitation à 3 parpaings + doublée de végétalisation ou surmontée de toute forme de clôture non perméable à la vue.
- > Outil 2 : définir des règles différentes selon que l'on se trouve en limite séparative ou en bordure de voie (disposition existante en zone UB, à introduite en UC) + pare-vue naturel
- > Outil 3 : la taille maximal du muret passe de 0,60 à 1 mètre

SIMPLIFICATION ET ASSOUPPLISSEMENT DU RÈGLEMENT SUR LES ANNEXES EN ZONE UC 1/2

Objectif : Assouplir les règles de retraits pour une meilleure intégration et qualité de traitement

Demande de la commune

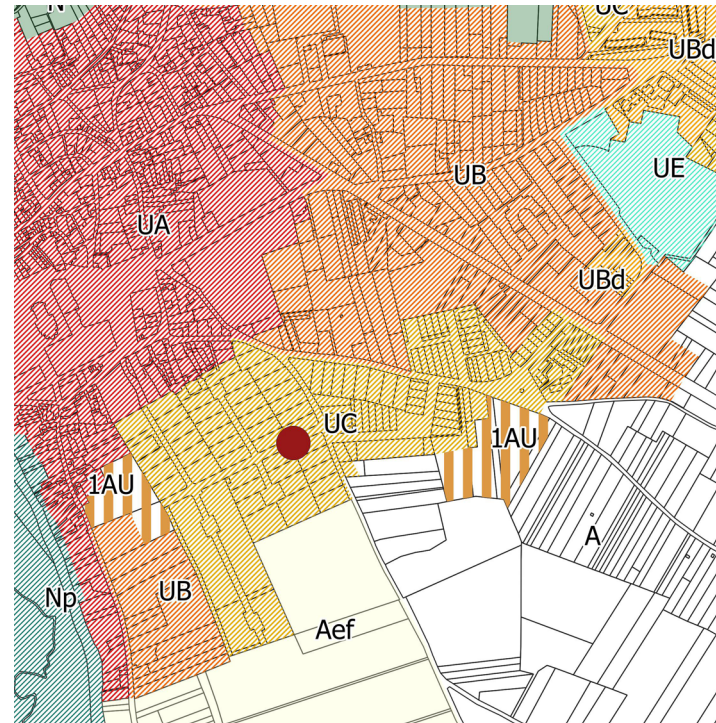
MS4 - Assouplissement sur les règles de retrait, aujourd'hui fixées à 3m par rapport aux limites séparatives.



SIMPLIFICATION ET ASSOUPPLISSEMENT DU RÈGLEMENT SUR LES ANNEXES EN ZONE UC 2/2

Propositions :

- > redéfinir voire supprimer les règles de retrait pour l'implantation des annexes en zone UC
- > instaurer ces règles au delà de la zone UC ?



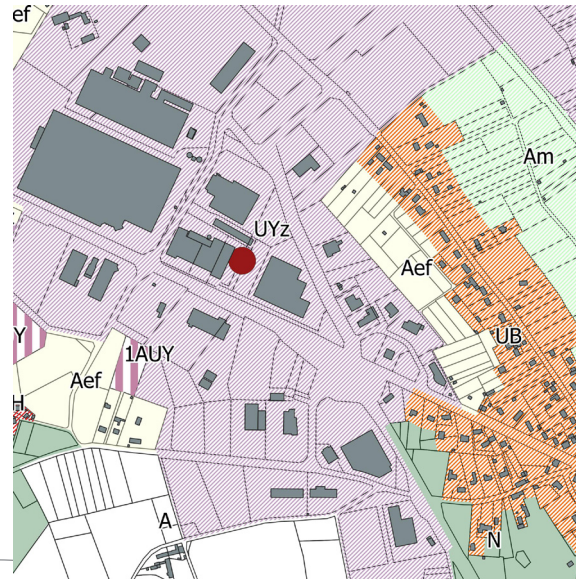
INTÉGRATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZAC CCVIB DANS LE RÈGLEMENT

Projet Bois Factory 36 sur la parcelle YK105

Objectif : mise en compatibilité du plan de la ZAC et le règlement écrit du PLU.

Règlement de la ZAC : pas de recul obligatoire en limite séparative

Règlement écrit du PLU :- implantation en limite séparative interdite, distance d'au moins 8 mètres



INTÉGRATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZAC CCVIB DANS LE RÈGLEMENT

Demande de la commune :

MS5 - Intégration des dispositions réglementaire de la ZAC dans le règlement écrit du PLU

Proposition :

Supprimer les éléments non compatibles ou renvoyer au règlement de la zac dans le règlement écrit



ERREURS MATÉRIELLES

MS6 - rectification des erreurs matérielles repérées dans le plan de zonage et le règlement écrit.

Dans la légende du plan de zonage :

- erreur de dénomination de la zone 1AUYz- « vocation **industrielle** » et non "vocation résidentielle"
- erreur numérotation des emplacements réservés (**pas de n°5**)

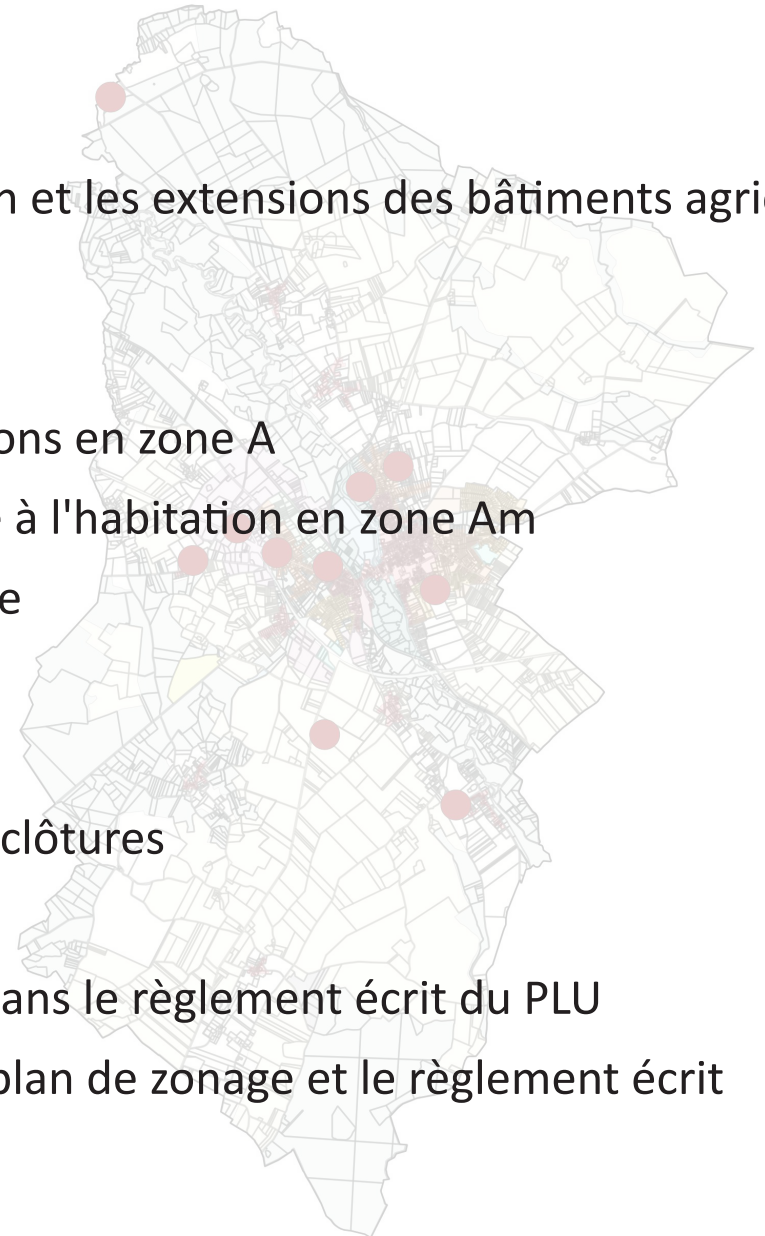
Dans le règlement écrit :

- article stationnement : modifier le renvoi au titre V en renvoi au **titre VI**
- article stationnement UE 2.4 : modifier le renvoi au chapitre 3 du titre V en **renvoi au chapitre 2 du titre IV**
- articles clôtures en zones UB et UC : **supprimer les annotations**

RÉCAPITULATIF DE LA PROCÉDURE



- > RA1 - Assouplissement du règlement écrit sur la construction et les extensions des bâtiments agricoles existants en zone A et Aef
- > MDC2 - Modification de zonage en zone A
- > MDC3 - Augmentation des capacités d'extension des habitations en zone A
- > MDC5 - Assouplissement des règles de construction d'annexe à l'habitation en zone Am
- > MDC6 - Besoin d'un bâtiment de stockage matériel paysagiste
- > MDC8 - Encadrement de l'implantation d'éoliennes
- > MS1 - Suppression d'un emplacement réservé
- > MS2 : Modification des règles concernant l'encadrement des clôtures
- > MS4 - Assouplissement sur les règles de retrait en zone UC
- > MS5 - Intégration des dispositions réglementaires de la ZAC dans le règlement écrit du PLU
- > MS6 - Récitification des erreurs matérielles repérées dans le plan de zonage et le règlement écrit

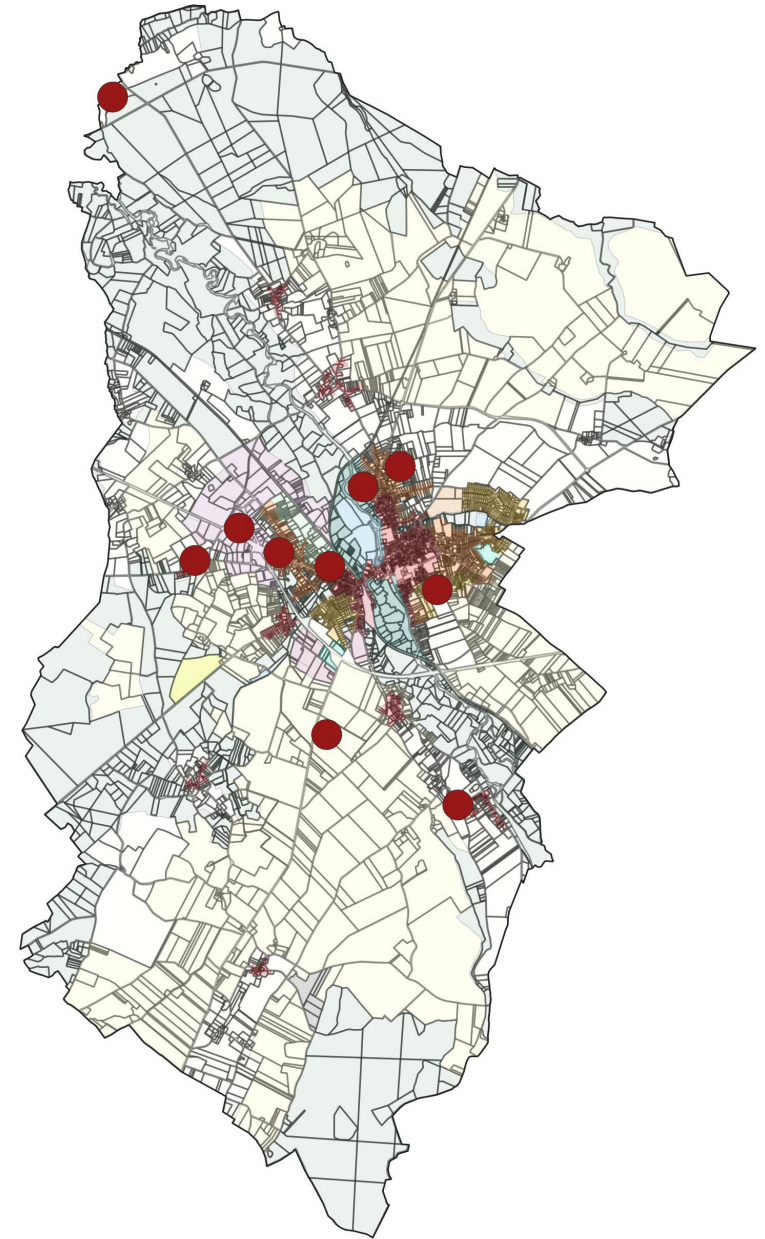


**LA CONCERTATION AVEC LES HABITANTS,
TROIS OUTILS, TROIS MOMENTS :**

**Une permanence agricole
le 06 avril 2023**

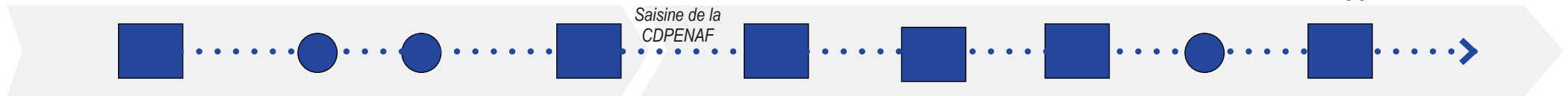
**Un atelier participatif public
en soirée (date à fixer)**

**Une réunion publique intermédiaire
(date à fixer)**



Elaboration du dossier d'arrêt

Consultation et mise en forme du dossier d'approbation



Lancement de la procédure par délibération du Conseil Municipal

**Réunion de lancement
24 mars 2023**

Elaboration de la note de présentation
mars - avril 2023

Constitution du dossier complet avec évaluation environnementale obligatoire

Concertation obligatoire avec la population
Permanence agricole
6 avril 2023

Arrêt du projet en conseil municipal et bilan de la concertation
deuxième quinzaine de mai

Transmission du projet aux PPA

Saisine de la CDPENAF

Examen conjoint avec les PPA
juin 2023

Examen en CDPENAF
juin - septembre 2023

Mise à l'enquête publique (1 mois minimum)
Octobre 2023

Modifications éventuelles
Novembre - décembre 2023

Approbation de la révision allégée
janvier 2024