

RÉVISION ALLÉGÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BUZANÇAIS

Réunion publique du 09 mai 2023

INTRODUCTION

A quoi sert le Plan Local d'Urbanisme de Buzançais ?

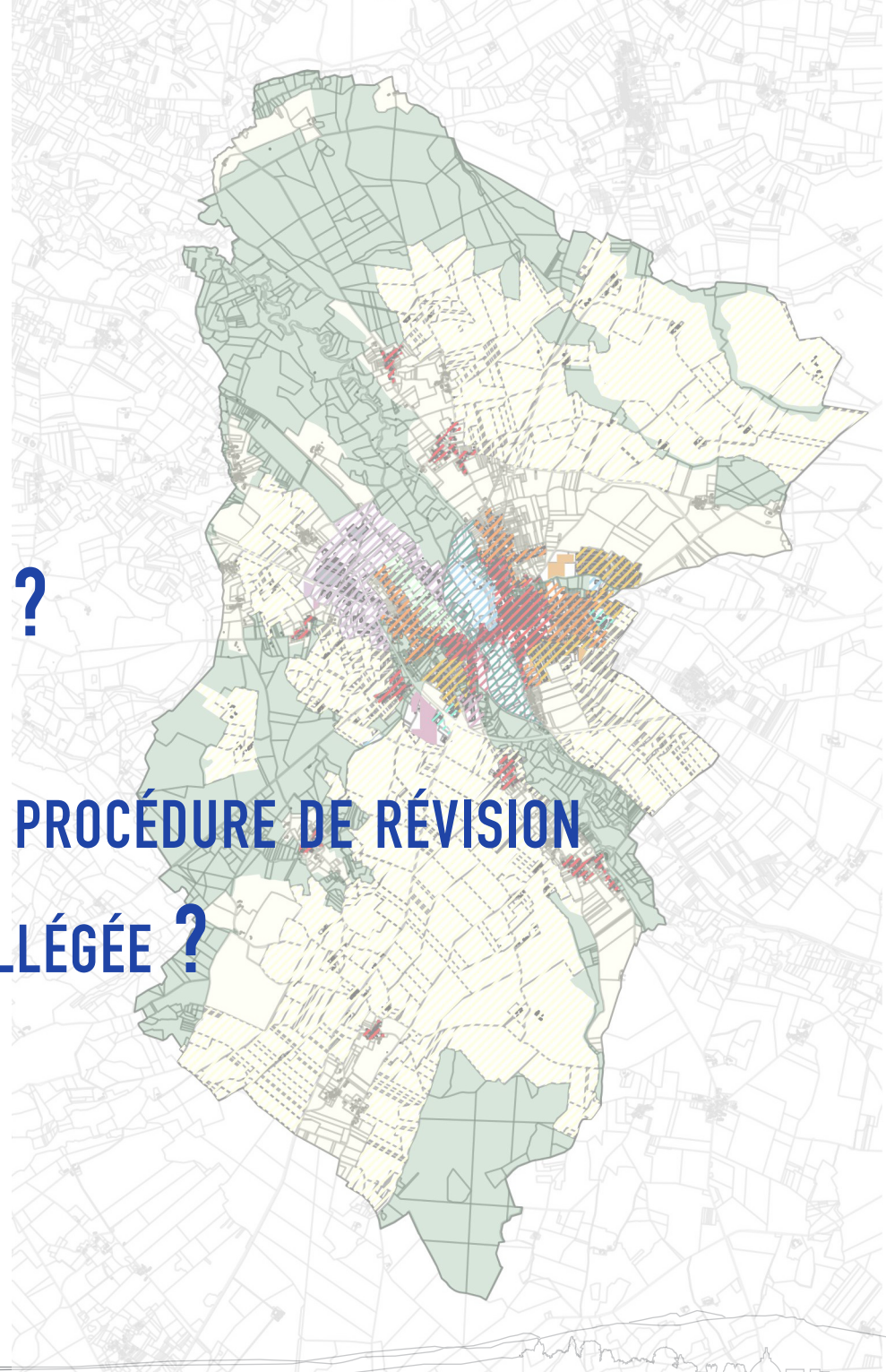
POURQUOI ET COMMENT MODIFIER LE PLU ?

1. La procédure de révision allégée ; quoi, pourquoi ?
2. Rappels sur les évolutions récentes du PLU de Buzançais

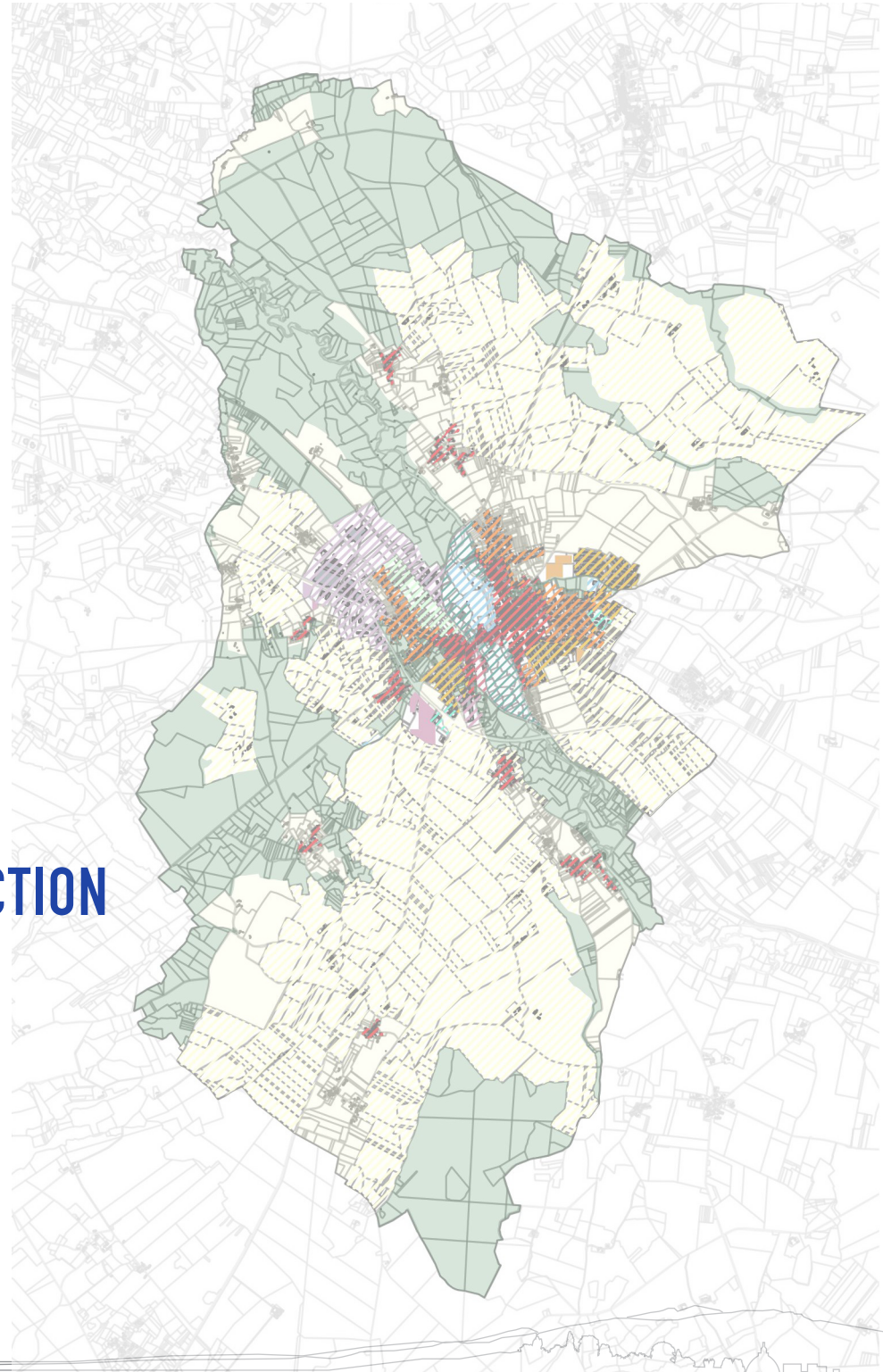
LA PLACE DE LA CONCERTATION DANS UNE PROCÉDURE DE RÉVISION

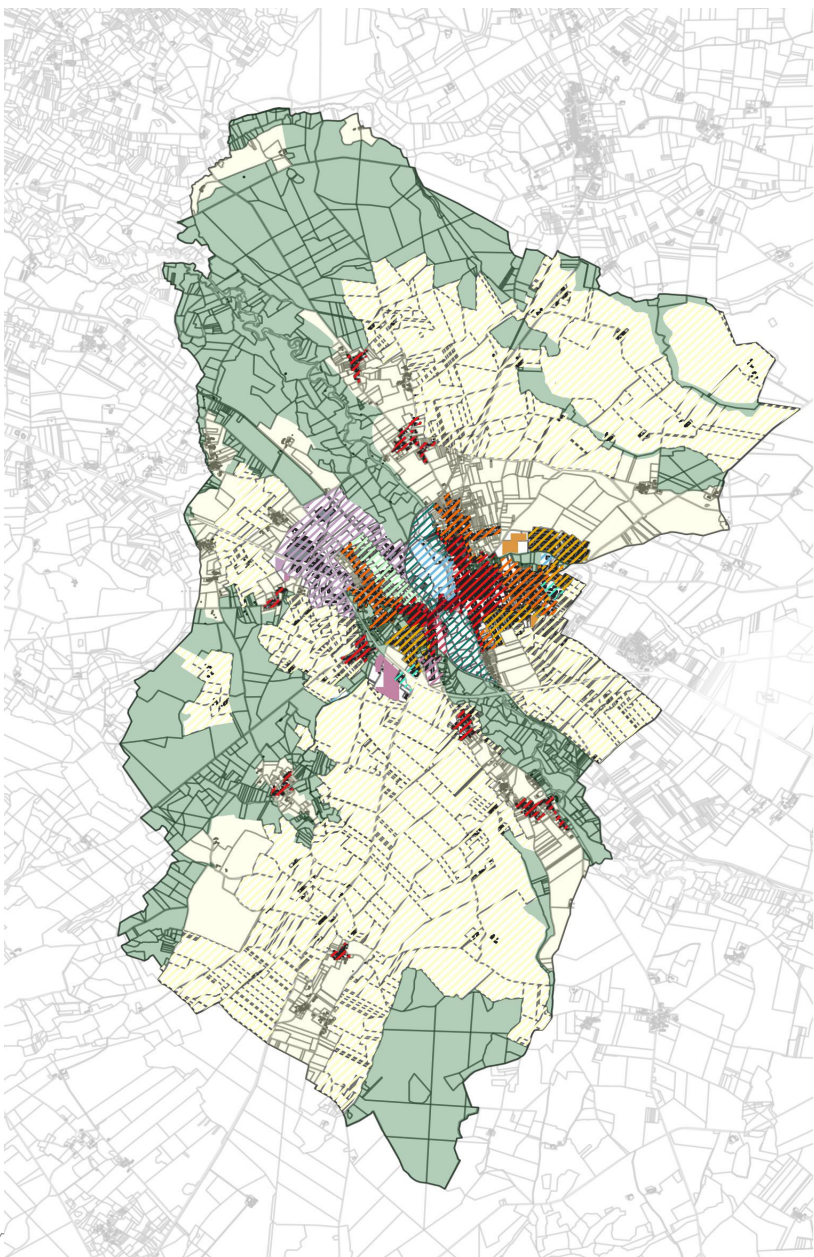
SUR QUELS SUJETS PORTE LA RÉVISION ALLÉGÉE ?

1. Des objectifs fixés par la commune
2. Liste des éléments concernés par la révision allégée n°1



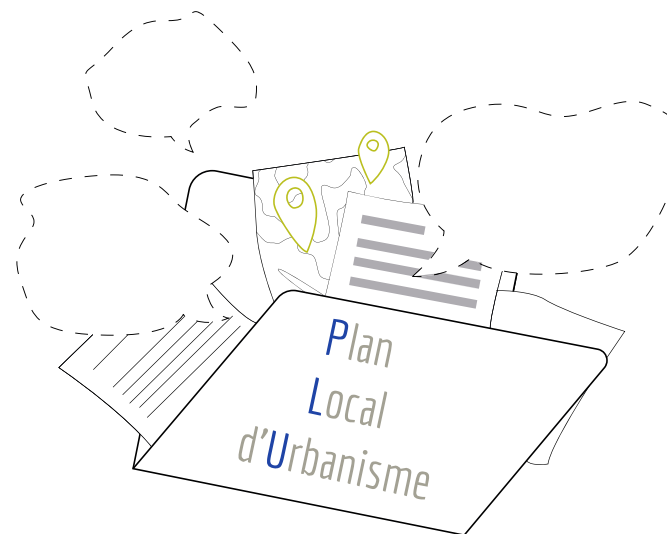
INTRODUCTION





INTRODUCTION

A QUOI SERT LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE BUZANÇAIS ?



► C'est un **projet local** à l'échelle de la commune pour environ 10 ou 15 années

- » Mettre en évidence les enjeux de la commune et y répondre. Mettre en avant ses atouts et réduire ses fragilités.
- » Fixer des objectifs de développement et/ou de qualité de vie mettre en oeuvre dans la politique d'urbanisme et d'aménagement

INTRODUCTION

A QUOI SERT LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE BUZANÇAIS ?

► Un document réglementaire opposable pour les demandes de travaux

» Le PLU s'applique à l'ensemble des demandes de travaux des particuliers et des porteurs de projet :



Déclaration
préalable



Permis de
construire



Permis
d'aménager

INTRODUCTION

A QUOI SERT LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE BUZANÇAIS ?

► Le document qui comprend :

Un diagnostic partagé, une
évaluation environnementale et
une justification du dispositif

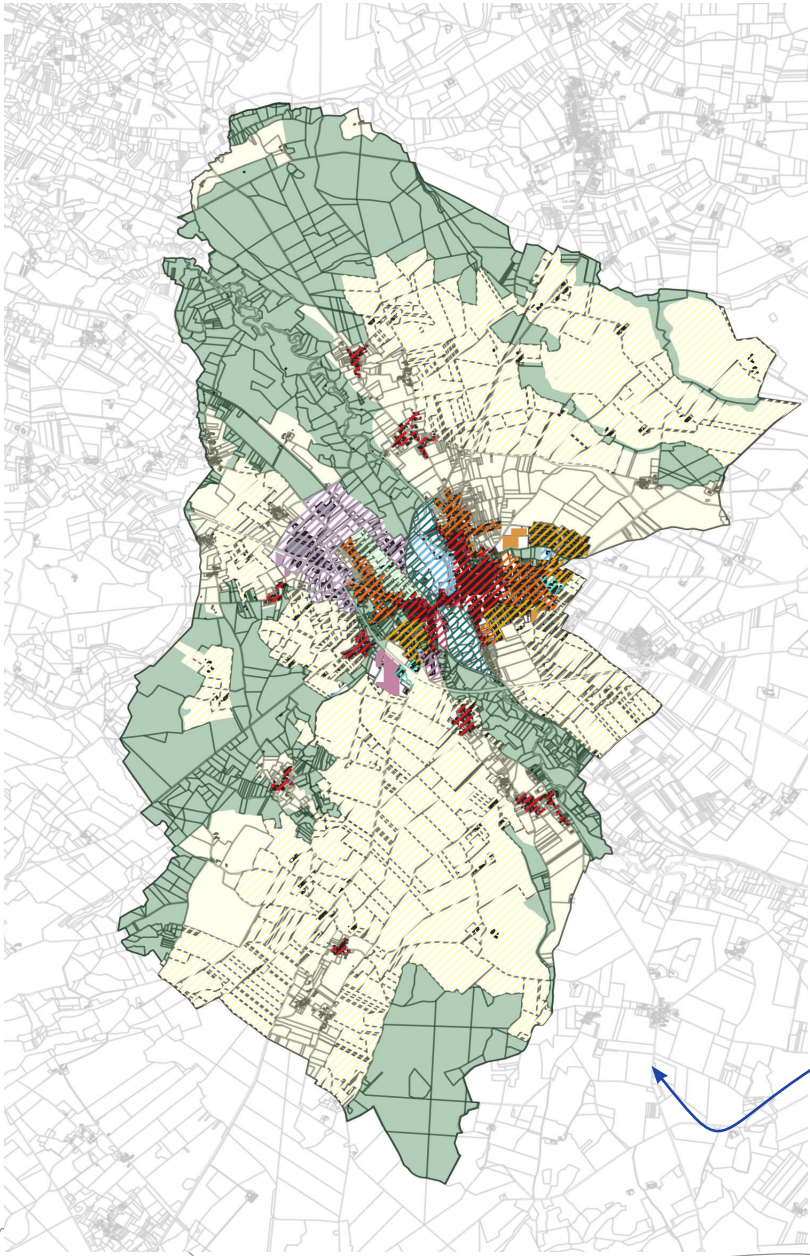
Un rapport de présentation

Un projet politique de la
commune

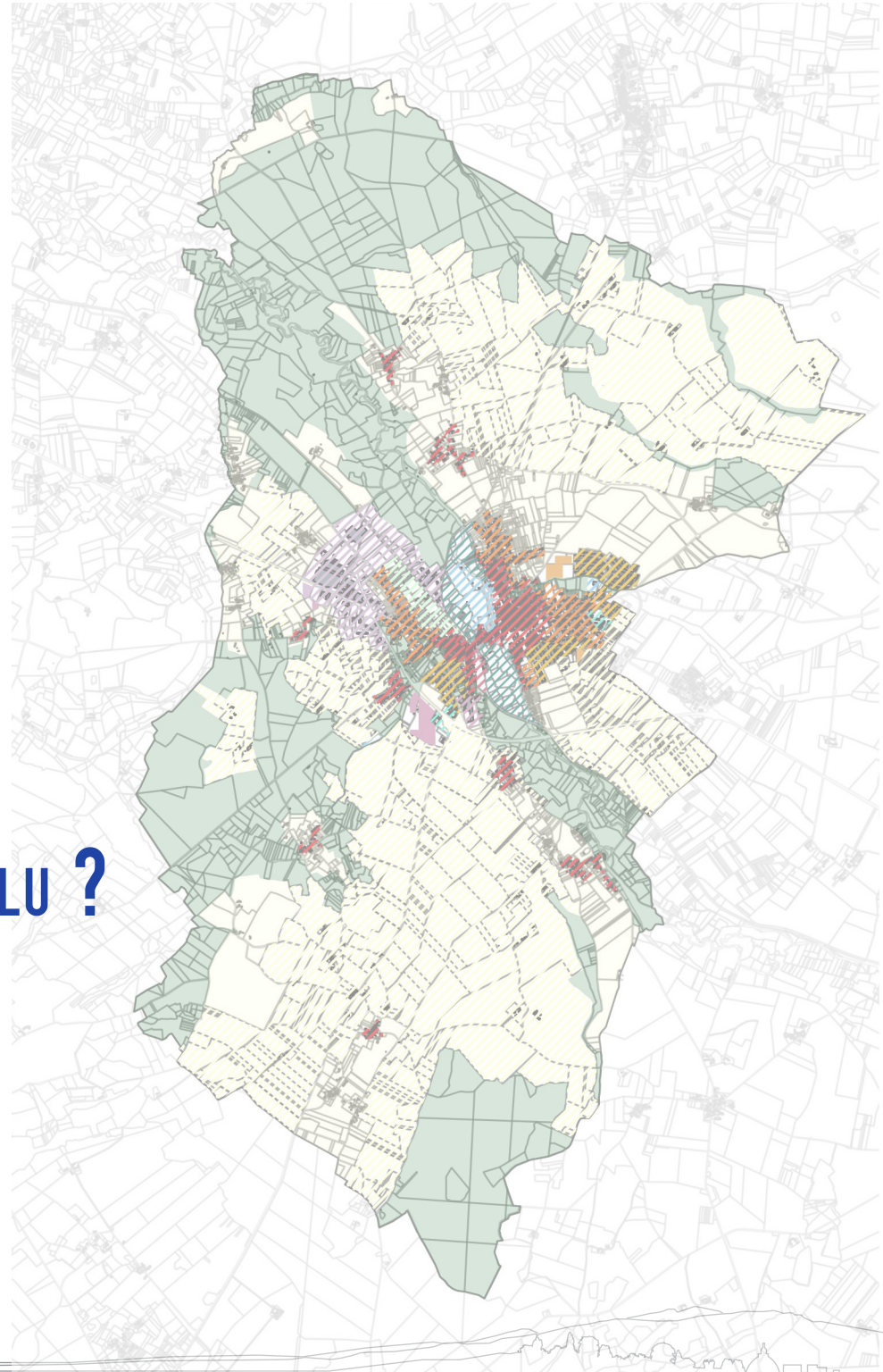
Le projet d'aménagement et de
développements durables (PADD)

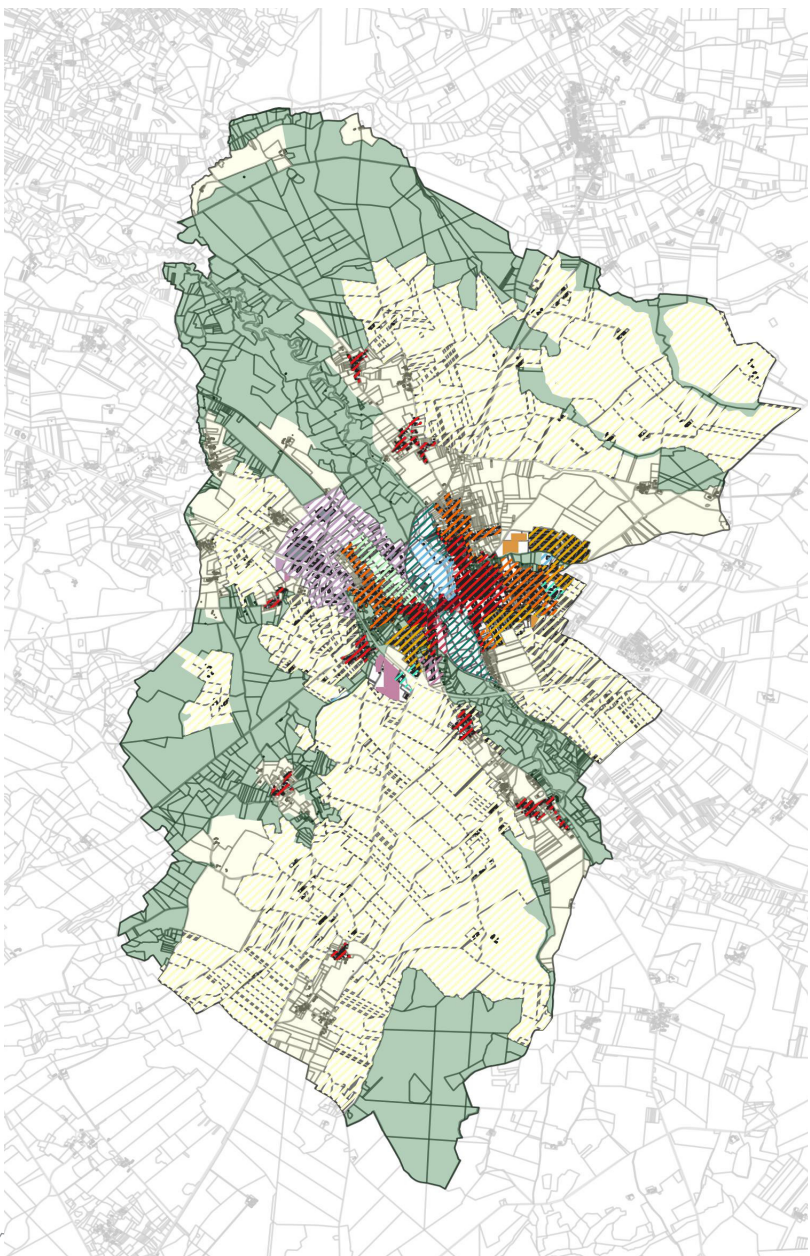
Des règles et des orientations
à respecter pour les demandes
d'Urbanisme

Un zonage
Un règlement
Des orientations d'aménagement
et de programmation (OAP)



POURQUOI ET COMMENT MODIFIER LE PLU ?

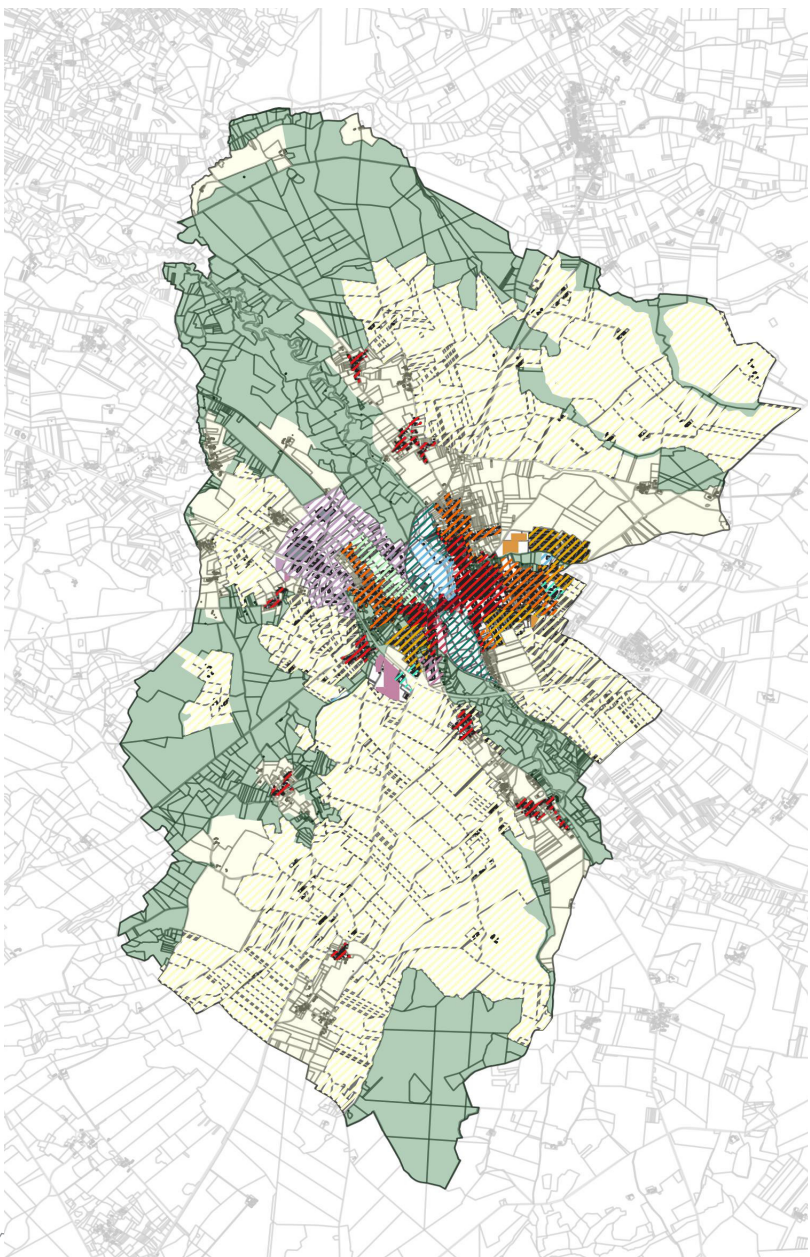




POURQUOI ET COMMENT MODIFIER LE PLU ?

LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE : QUOI ? POURQUOI ?

- ▶ La **révision allégée** est une procédure pour modifier le document **sans remettre en cause** le projet politique initial
 - » Dans le cadre d'une modification de l'économie ("l'esprit") du PADD, il faudrait entrer en procédure de révision générale (plus complexe et longue)
 - » Les fondements du projet communal restent d'actualité et solides. Mais les risques de nuisances concernant les projets d'évolution sont réels : c'est pour cela que la procédure engage la commune sur environ 9 mois.
 - » Le PLU vient de fêter ses 5 ans !... La commune lance sa révision allégée !



POURQUOI ET COMMENT MODIFIER LE PLU ?

LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE : QUOI ? POURQUOI ?

► Quand doit on lancer une révision allégée ?

- » Lorsque des nouveaux projets sont envisagés alors qu'ils n'étaient pas à l'ordre du jour en 2018
- » Lorsque le zonage doit être modifié à la marge
- » Lorsque une ou plusieurs règles posent finalement des incohérences
- » Lorsque des règles doivent être modifiées ou assouplies (dans une certaine mesure)
- » Lorsqu'un outil du PLU n'est plus d'actualité

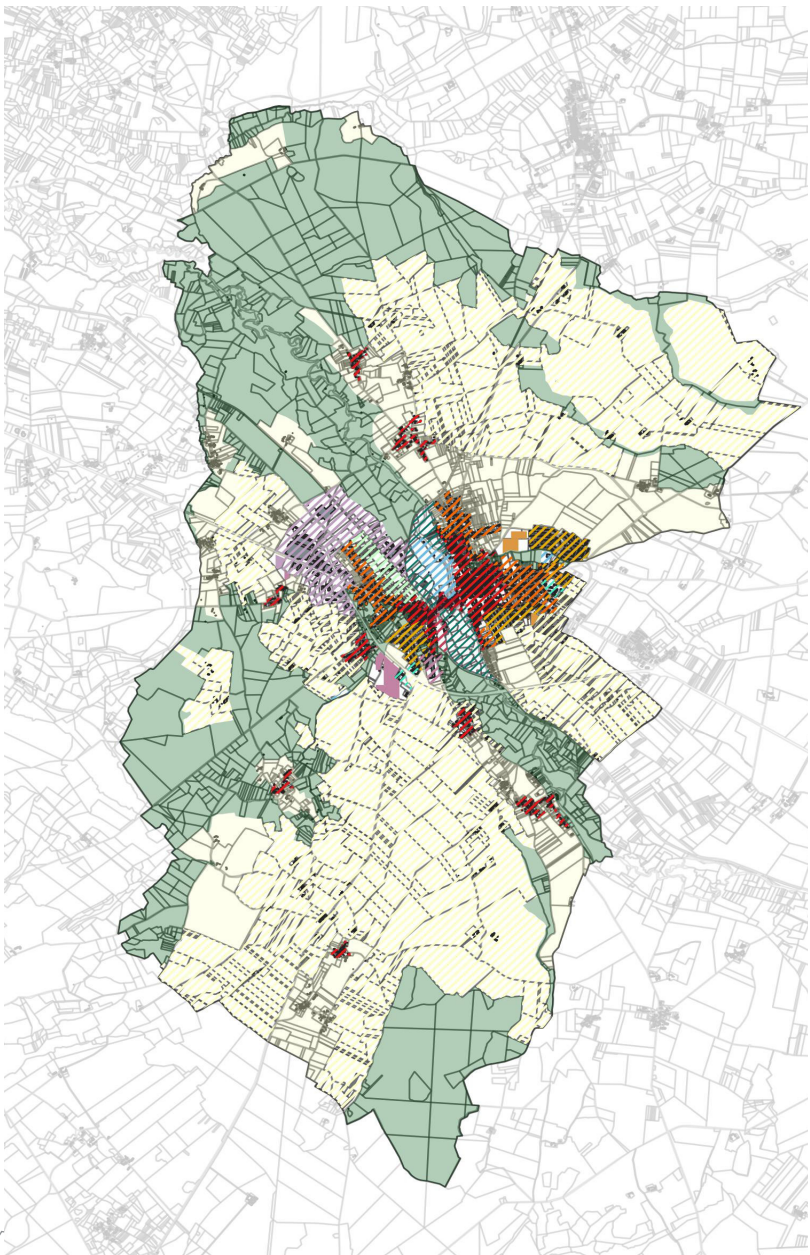
EXEMPLES

► Comment la commune s'y prend-elle ?

- » Lister les éléments à modifier et les décrire
- » Justifier que les changements envisagés ne vont pas à l'encontre du PADD
- » Attendre le feu vert des personnes publiques associées et de la Commission de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- » Le tout en discutant avec ses habitants : en amont (aujourd'hui) mais aussi via une enquête publique à l'automne prochain... Avant de pouvoir approuver officiellement la révision !

POURQUOI ET COMMENT MODIFIER LE PLU ?

LES ÉVOLUTIONS RÉCENTES DU PLU DE BUZANÇAIS



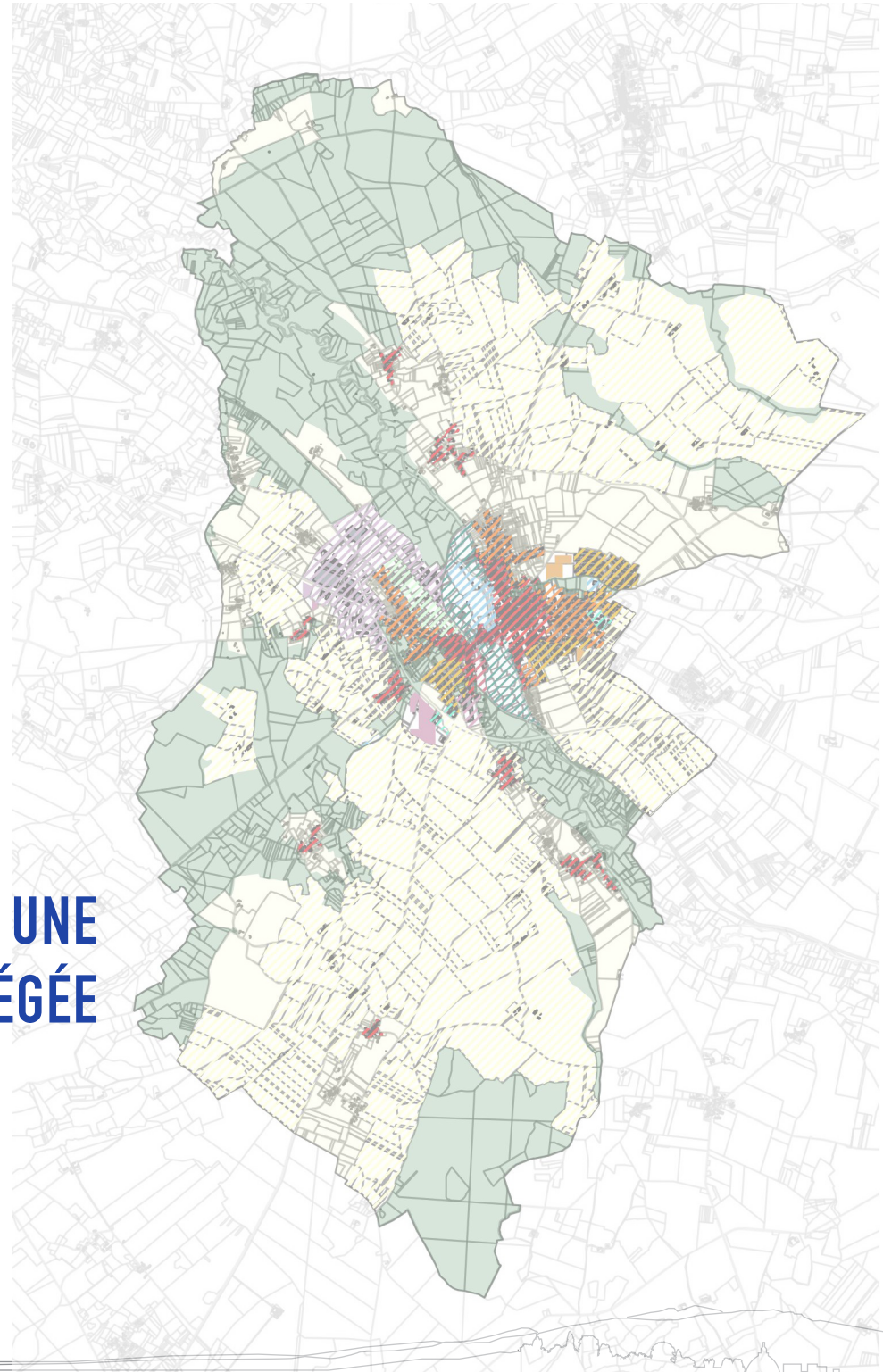
► Depuis 2018, le plu a déjà été modifié une fois

- » C'était via une procédure un peu plus simple, en 2022.
- » Les projets ayant conduit à la modification simplifiée et à la déclaration de projet :
 - › le projet de centrale photovoltaïque aux Sables de la Perrière (au sud-ouest du bourg)
 - › le renouvellement et l'extension d'exploitation de la carrière.

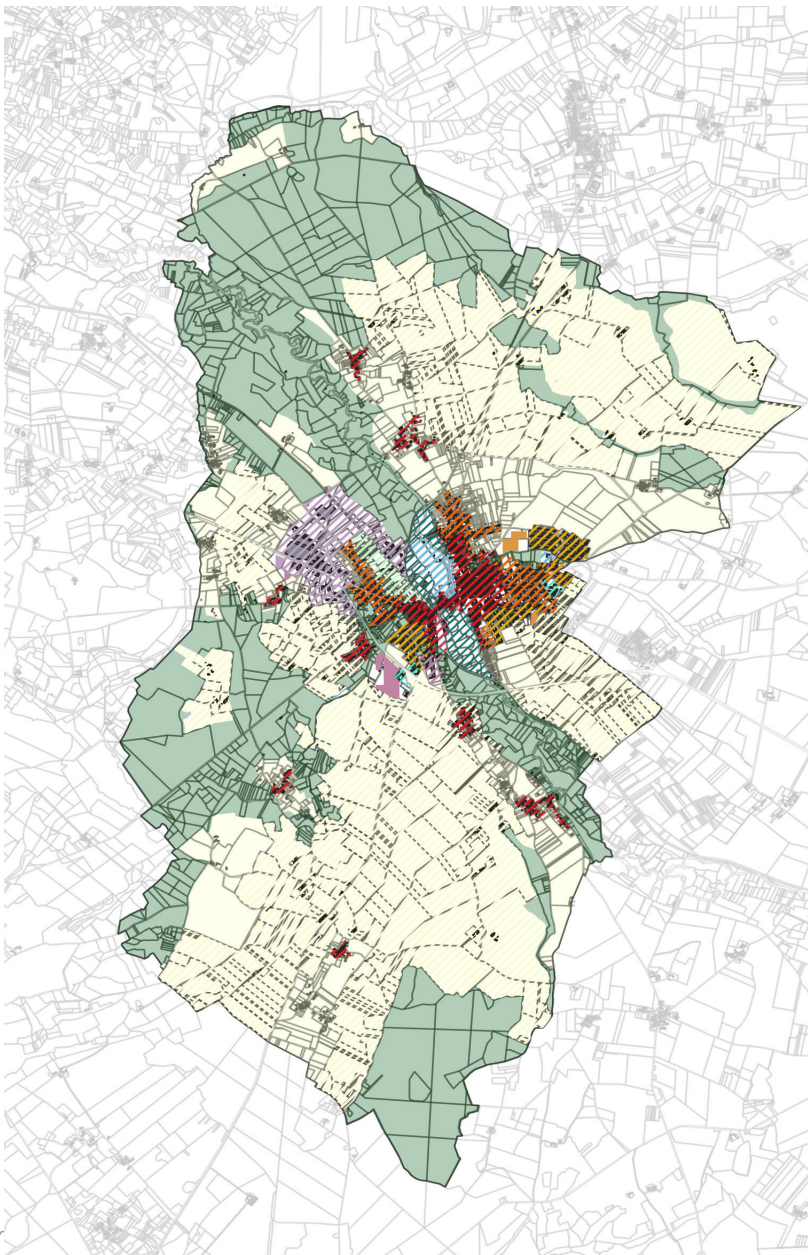
► Régulièrement, de nouvelles lois apportent des exigences plus fortes en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, notamment :

- » Loi Climat Résilience
- » Loi ZAN pour Zéro Artificialisation Nette

LA PLACE DE LA CONCERTATION DANS UNE PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE



LA PLACE DE LA CONCERTATION L'UN DES ÉLÉMENTS-CLÉS DE LA PROCÉDURE...

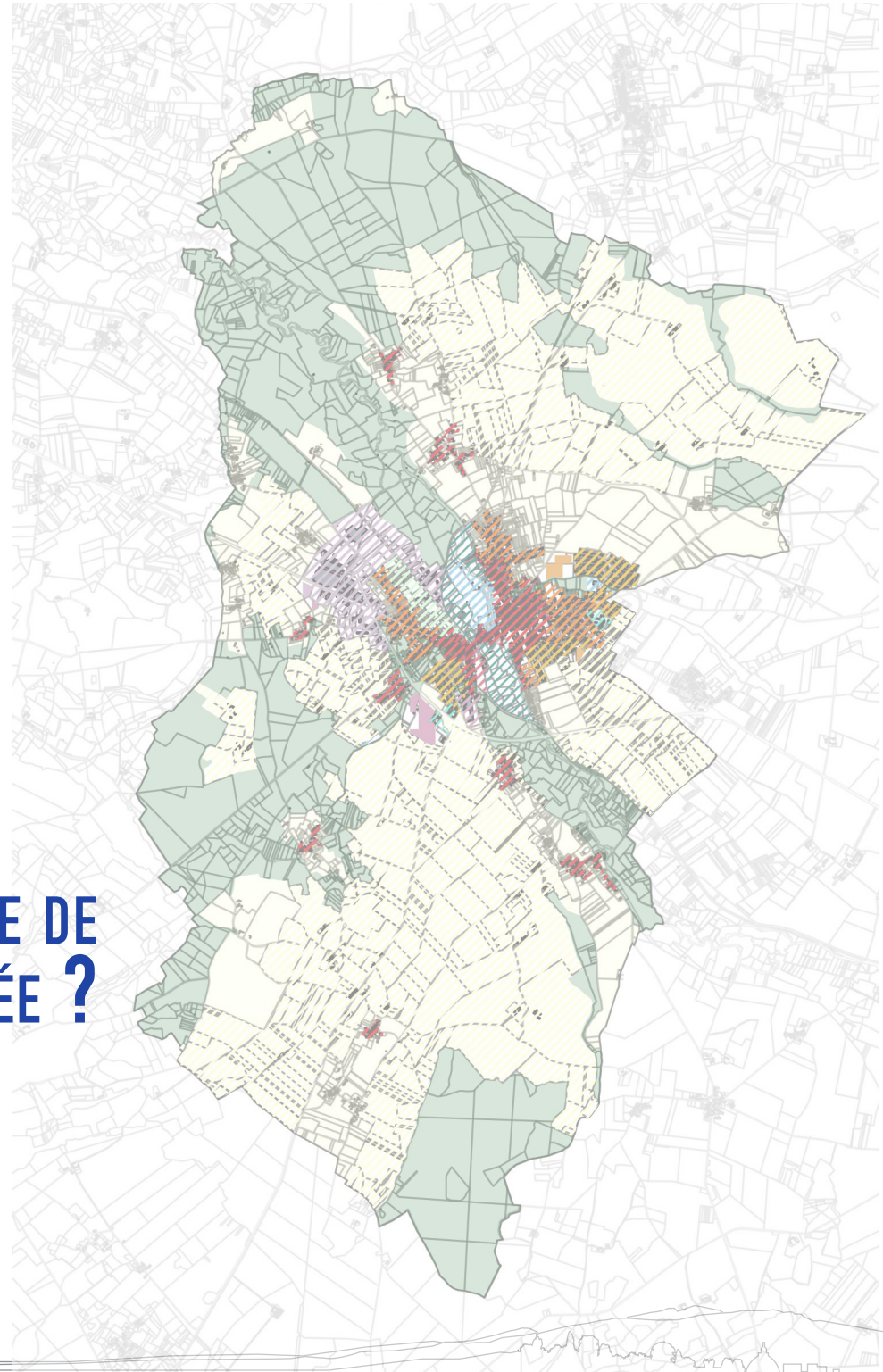


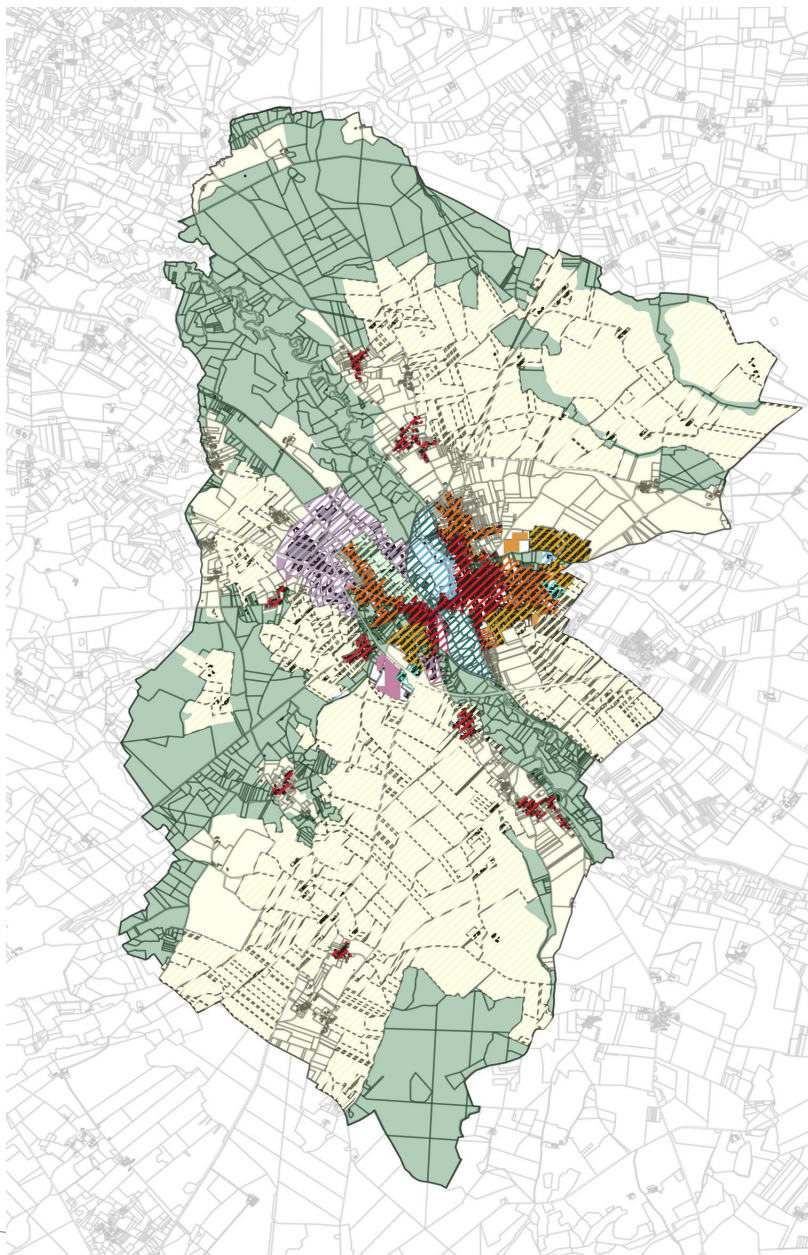
► La concertation : une obligation légale et une **volonté de la commune**

- » Elle permet de discuter des règles en vigueur et des besoins en la matière avec les habitants
- » Elle permet de faire le point sur les demandes de la commune en toute **transparence**
- » Elle permet à la commune de pouvoir prendre en compte des projets dont elle n'aurait pas connaissance

**VOUS POUVEZ REAGIR
TOUT AU LONG DE LA
PRESENTATION !**

SUR QUELS SUJETS PORTE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE ?





QUELS SUJETS DE RÉVISION ALLÉGÉE ? DES OBJECTIFS FIXÉS PAR LA COMMUNE

- ▶ Les objectifs sont fixés par délibération municipale du 09 mars 2023
- » Evolution de la réglementation des bâtiments agricoles
 - › permettre le **développement** et la **diversification agricole** et la production d'**énergies renouvelables**.
- » Diversification de l'activité agricole
- » Assouplissement des conditions d'extension des habitations en zone agricole
 - › favoriser **l'installation des agriculteurs**
- » Autorisation de la construction d'annexes aux habitations principales en zones Am
- » 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 et prévision du règlement écrit (clôtures, annexes)
 - › **meilleure intégration et qualité de traitement**
- » Mise en compatibilité du plan de la ZAC et du règlement écrit du PLU,
- » Modification d'erreurs matérielles repérées sur le plan de zonage et dans le règlement écrit.

QUELS SUJETS DE RÉVISION ALLÉGÉE ? PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS PROPOSÉES

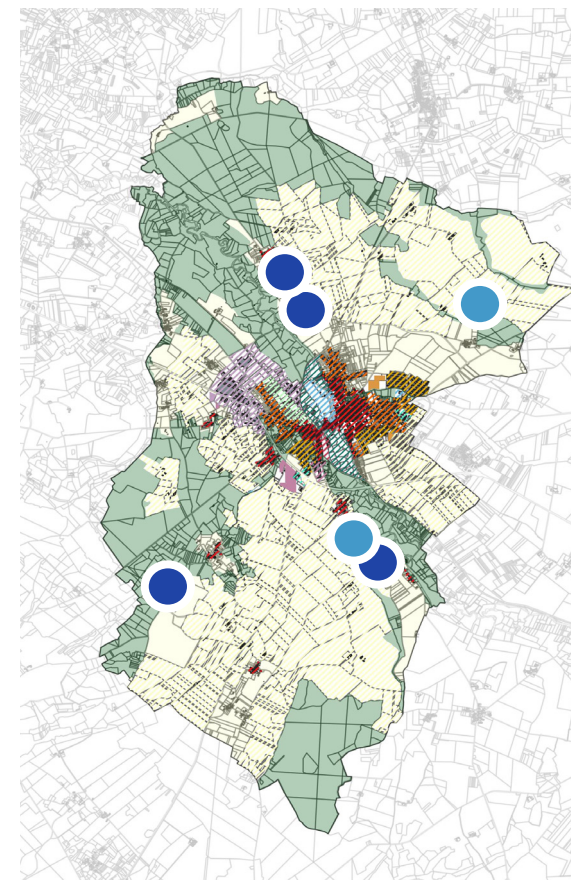
1 Evolution de la réglementation des bâtiments agricoles (dont les hangars)

► Quels objectifs ?

- » Permettre le développement de l'agriculture et la diversification des activités agricoles
- » Permettre la production d'énergies renouvelables
- » Favoriser l'installation des agriculteurs

► Où et comment modifier ?

- » Des projets des exploitants agricoles en place répartis sur l'ensemble de la commune en zone agricole (notamment **sous-secteur Aef**)
- » Des règles actuelles trop contraignantes par rapport aux pratiques agricoles d'aujourd'hui, notamment en sous-secteur Aef.



- projets en réflexion (700-1000m²)
- implantation possible dès aujourd'hui

QUELS SUJETS DE RÉVISION ALLÉGÉE ? PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS PROPOSÉES

1 Evolution de la réglementation des bâtiments agricoles (dont les hangars)

► Quelles modifications envisagées ?

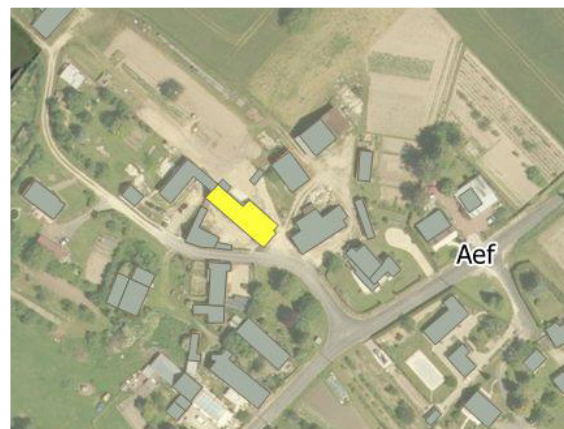
- » Assouplir les conditions d'extension et de création de bâtiments agricoles en zone agricole, y compris en sous-secteur Aef
- » Les pistes : passer à 500-1000m² les possibilités d'extensions et de construction de hangars agricoles, en ajoutant des conditions d'implantation à proximité des bâtiments existants.

Des discussions sont en cours avec la chambre d'agriculture et la direction départementale des territoires à ce propos.

- » Autres critères possibles : des conditions plus restrictives sur l'insertion, sur l'habillage, la hauteur à ajouter dans le règlement écrit.



surface du bâtiment en évidence
500 m²



surface du bâtiment en évidence
250 m²

QUELS SUJETS DE RÉVISION ALLÉGÉE ? PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS PROPOSÉES

2 Modification de zonage en zone A

► Quel objectif ?

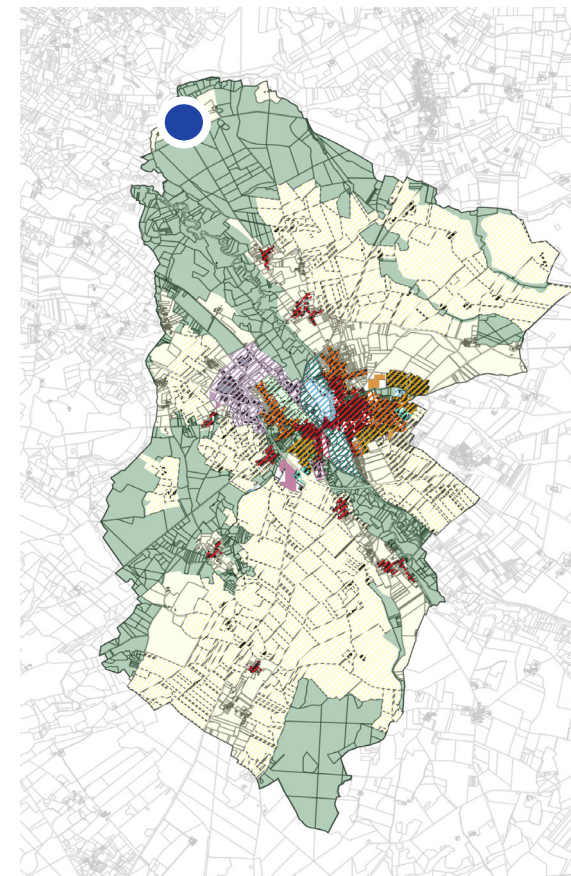
- » Sauvegarder le développement économique dans le tissu local

► Où ?

- » Ferme de l'Auneau
- » Demande initiale de la Chambre d'agriculture

► Quelles modifications envisagées ?

- » Changement de destination de la grange vers habitation autorisée par le PLU aujourd'hui
- » Autoriser la fonction hébergement pour la maison actuelle



QUELS SUJETS DE RÉVISION ALLÉGÉE ? PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS PROPOSÉES

2 Assouplissement des conditions d'extension des habitations en zone A

► Quel objectif ?

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

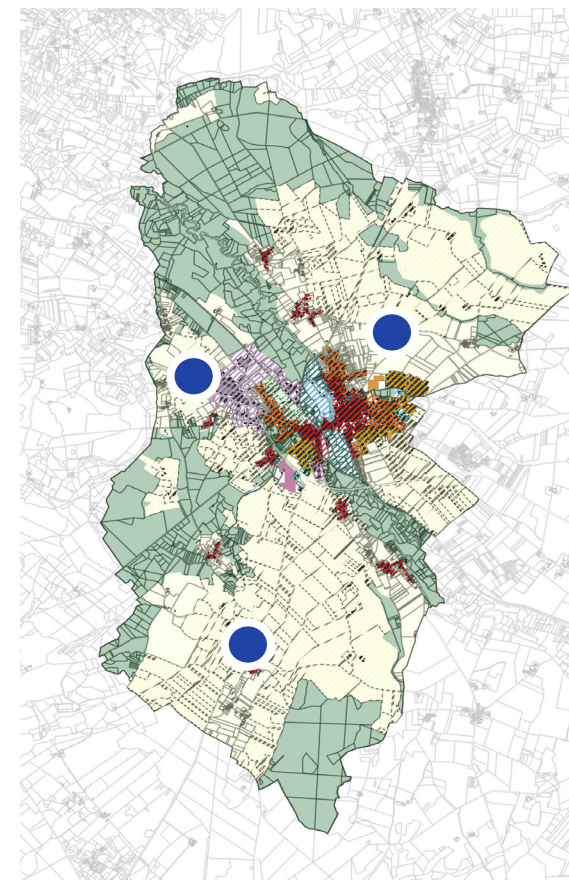
► Où et comment ?

» Modifier le règlement en zone Agricole

» Augmenter les capacités d'extension des habitations en zone A

► Quelles modifications envisagées ?

» Augmenter le seuil maximal des extensions de l'habitation à 100-120 m² en zone A



QUELS SUJETS DE RÉVISION ALLÉGÉE ? PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS PROPOSÉES

3 Assouplissement des conditions pour les annexes d'habitations principales en zone Am

► Quel objectif ?

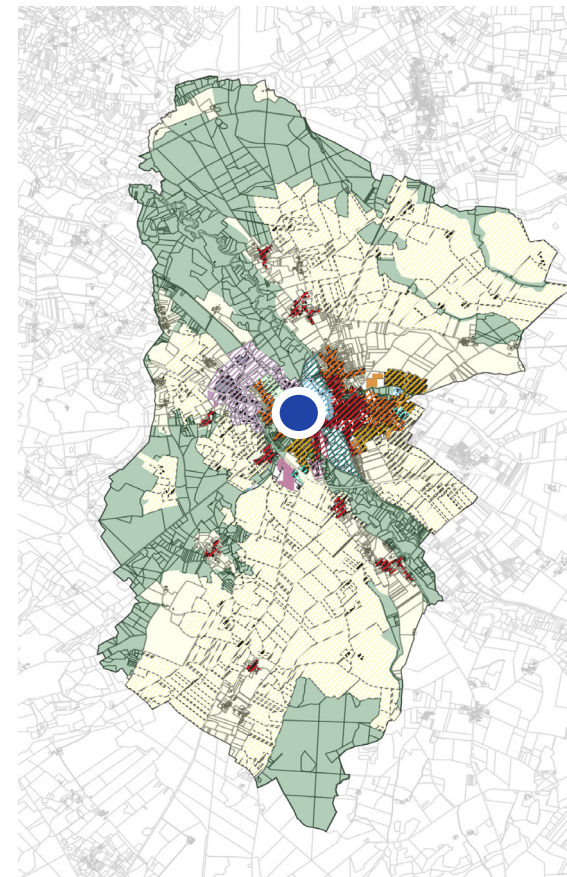
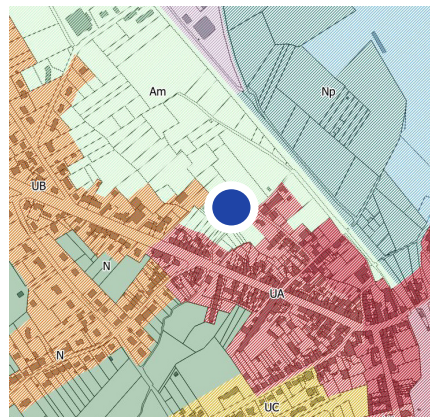
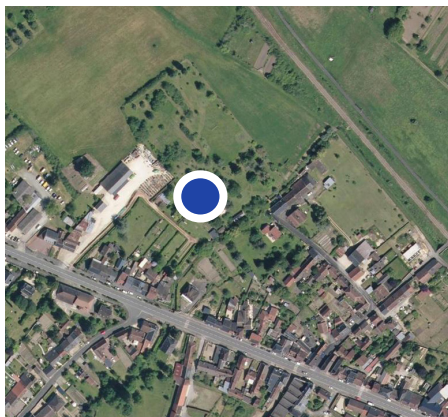
- » Autoriser la construction d'annexes aux habitations principales en zone Am pour accompagner l'installation d'activités.

► Où et comment ?

- » Modifier le règlement en sous-secteur Am

► Quelles modifications envisagées ?

- » autoriser la construction d'une annexe à l'habitation en créant des conditions d'implantation à proximité des habitations existante (distance de 25m maximum)



QUELS SUJETS DE RÉVISION ALLÉGÉE ? PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS PROPOSÉES

4 Projet d'un bâtiment de stockage en zone Np

► Quel objectif ?

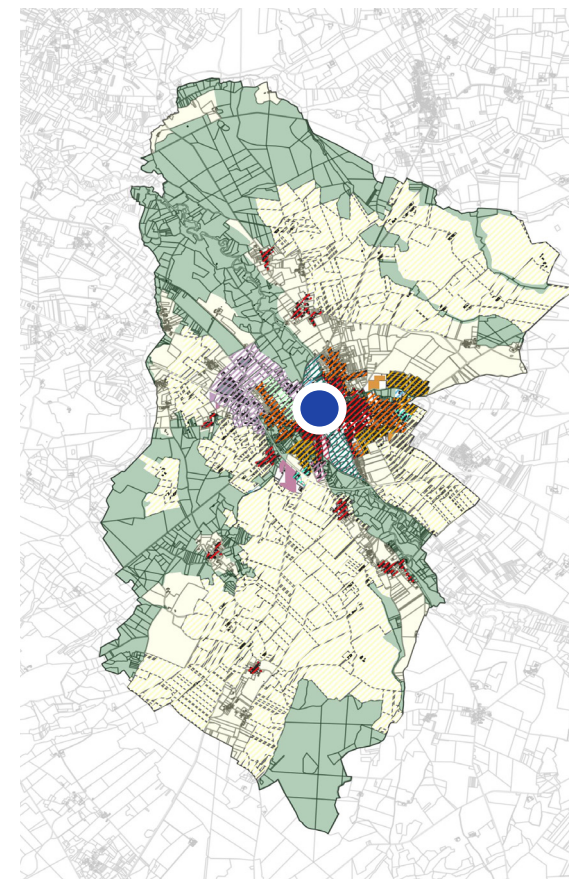
» favoriser le développement économique dans le tissu local.

► Où et comment ?+

» Xavier Morin, paysagiste a partagé son besoin d'un bâtiment de stockage.

► Quelles modifications envisagées ?

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



QUELS SUJETS DE RÉVISION ALLÉGÉE ? PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS PROPOSÉES

5 Encadrement de l'implantation d'éoliennes

► Quel objectif ?

» Permettre et encadrer la production d'énergies renouvelables.

► Où et comment ?+

» Modifier le règlement écrit de manière à créer des zones préférentielles ou au contraire des zones de rejets.

► Quelles modifications envisagées ?

» Encadrer via :

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'encercllement des bourgs, de saturation visuelle, de superposition à des axes et perspectives présentant un grand intérêt ou pour respecter les distances minimales d'implantation par rapport aux constructions d'habitation

6 Modification d'un emplacement réservé

► Quel objectif ?

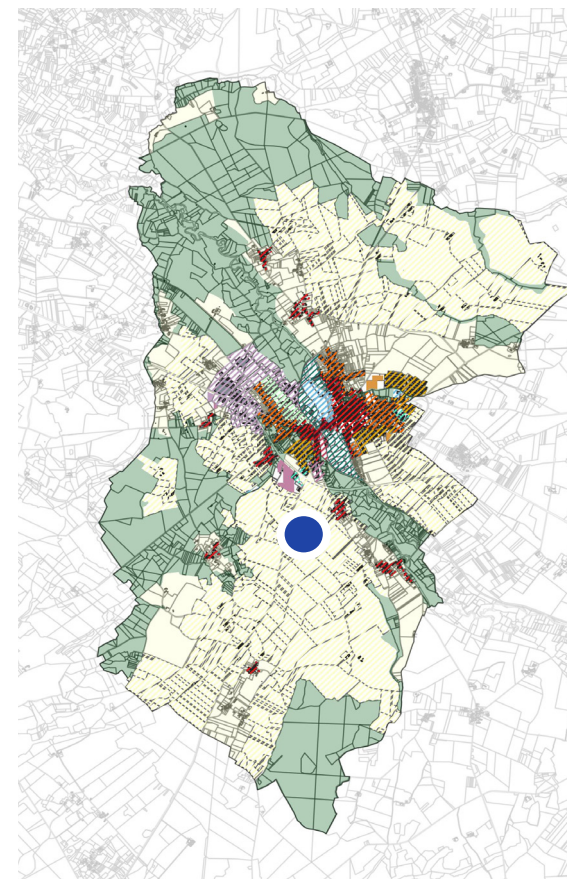
» Mettre à jour le PLU

► Pourquoi ?

» L'outil n'est plus d'actualité

► Quelles modifications envisagées ?

» Plutôt que supprimer l'emplacement réservé à destination du département de l'Indre, la commune souhaite le sauvegarder en vue d'éventuels futurs projets de déviation, en cas de besoin identifié dans le futur.



7 Modification des règles d'encadrement des clôtures

► Quel objectif ?

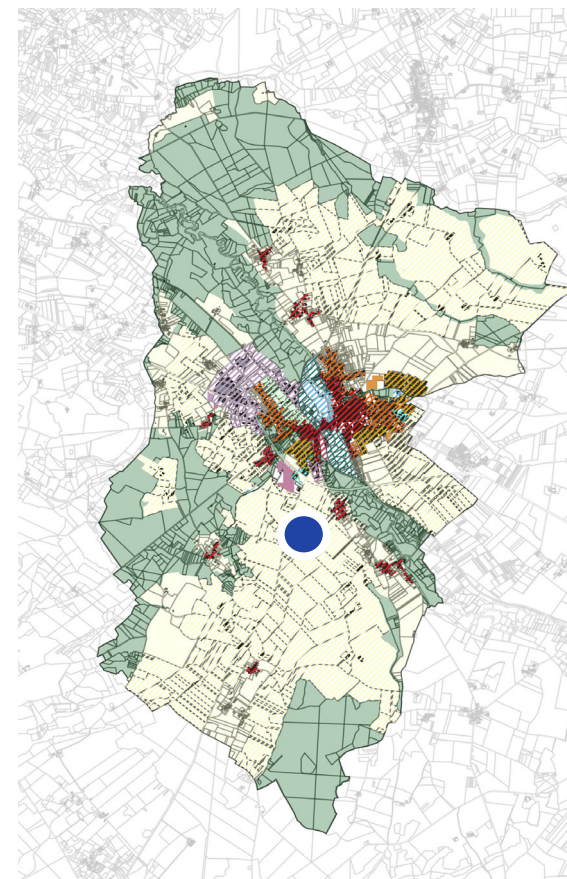
- » Harmoniser les règles et les assouplir

► Pourquoi ?

- » Un grand nombre de clôtures sont édifiées sans déclaration, et sans être conforme aux règles actuelles du PLU : il s'agit d'assouplir pour rendre plus facile cette mise en conformité, en favorisant la lisibilité des règles.
- » Veiller au besoin d'intimité des habitants, en compatibilité avec le besoin en végétal et la circulation de la faune sauvage également

► Quelles modifications envisagées ?

- » Nouvelle hauteur maximum standard, notamment sur les clôtures non-perméables à la vue (murs pleins, matériaux artificiels ou naturels)
- » Règles différentes selon les cas (limites séparatives ou limite avec l'espace public et la voirie) en UC
- » Harmonisation des règles dans les différents zonages (centre-villes, zone résidentielles à proximité et zones résidentielles plus proches)



QUELS SUJETS DE RÉVISION ALLÉGÉE ? PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS PROPOSÉES

8 Simplification et assouplissement du règlement sur les annexes

► Quel objectif ?

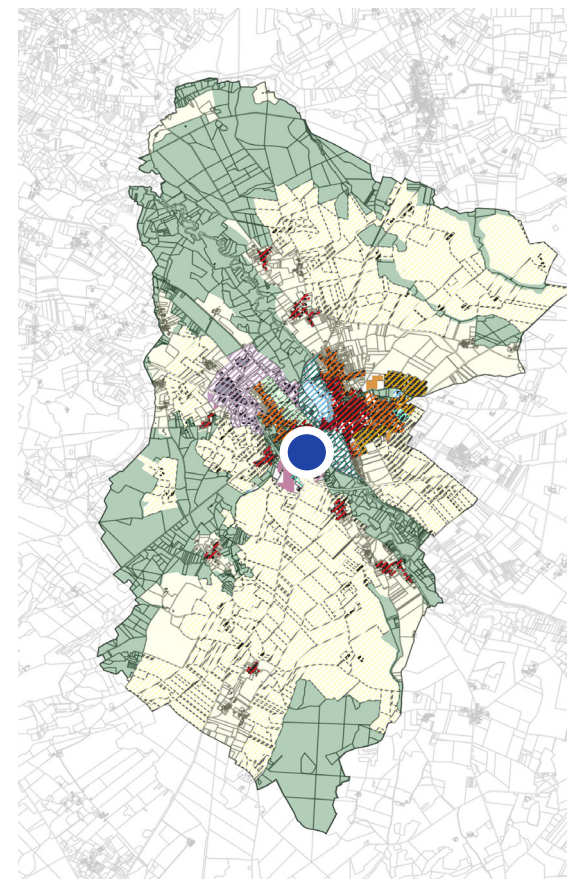
- » Les règles de retraits à 3m des limites séparatives sont trop contraignantes.

► Pourquoi ?

- » N'encourage pas à la sobriété foncière (notamment à l'augmentation en densité des bâtiments)
- » Veiller au besoin d'intimité des habitants, en compatibilité avec le besoin en végétal dans l'espace urbain, la circulation de la faune sauvage, etc.

► Quelles modifications envisagées ?

- » redéfinition voire suppression des règles de retrait pour l'implantation des annexes en zone UC, voire dans d'autres zonages



QUELS SUJETS DE RÉVISION ALLÉGÉE ? PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS PROPOSÉES

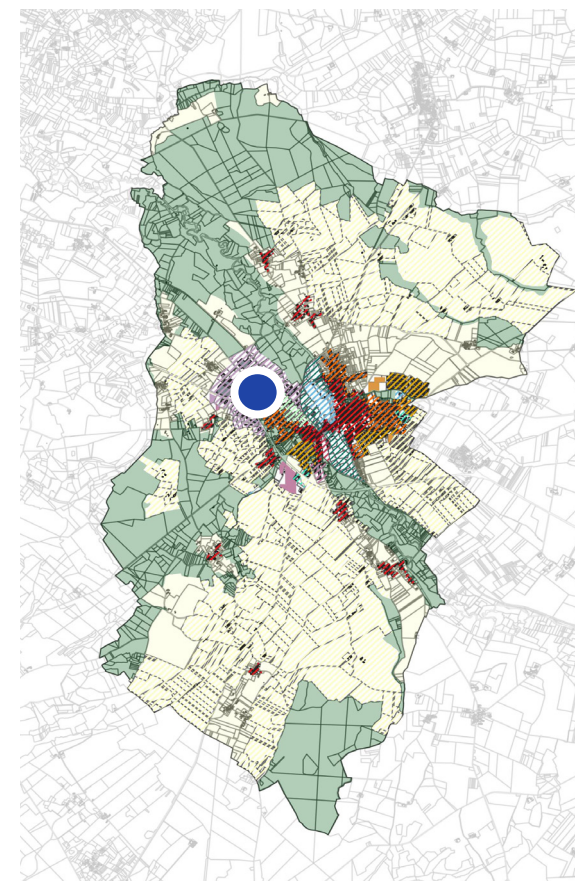
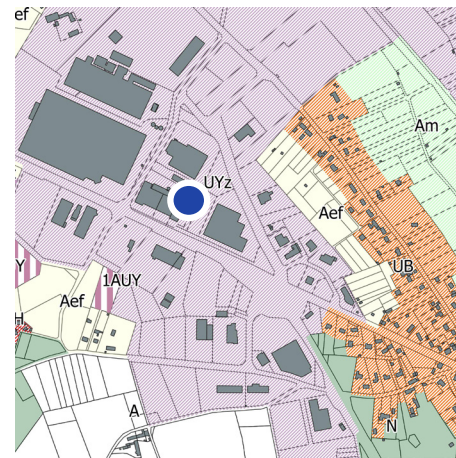
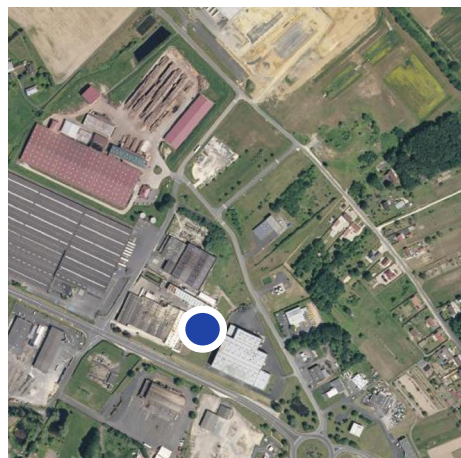
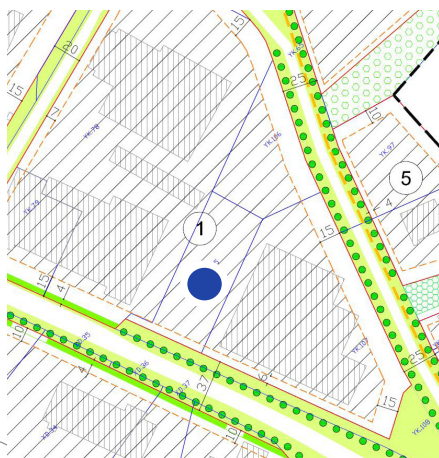
9 Mise en compatibilité du règlement de la ZAC avec le règlement écrit

► Pourquoi ?

- » Les deux outils ne sont pas compatibles aujourd'hui :
 - › Règlement de la ZAC : implantation possible en limite séparative, pas de recul obligatoire.
 - › Règlement écrit du PLU : implantation en limite séparative interdite, distance d'au moins 8 mètres.

► Quelles modifications envisagées ?

- » Suppression des éléments non compatible dans le règlement écrit et renvoi au règlement de la ZAC dans le règlement écrit au sujet du secteur concerné.



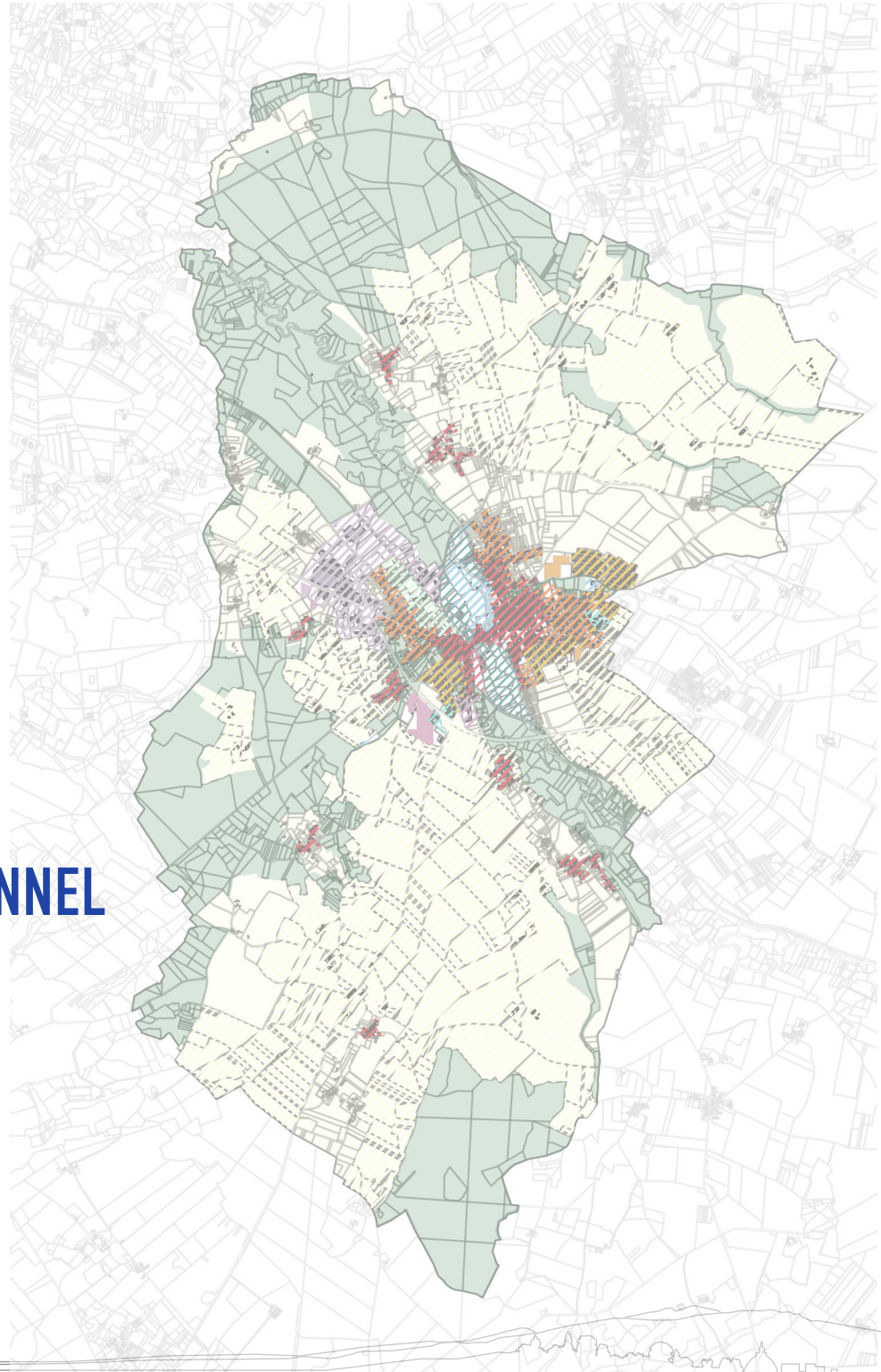
QUELS SUJETS DE RÉVISION ALLÉGÉE ? PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS PROPOSÉES

10 Rectification d'erreurs matérielles dans le règlement écrit et le plan de zonage

► Pourquoi ?

» Profiter de la révision allégée pour corriger quelques "coquilles" repérés dans les deux documents.

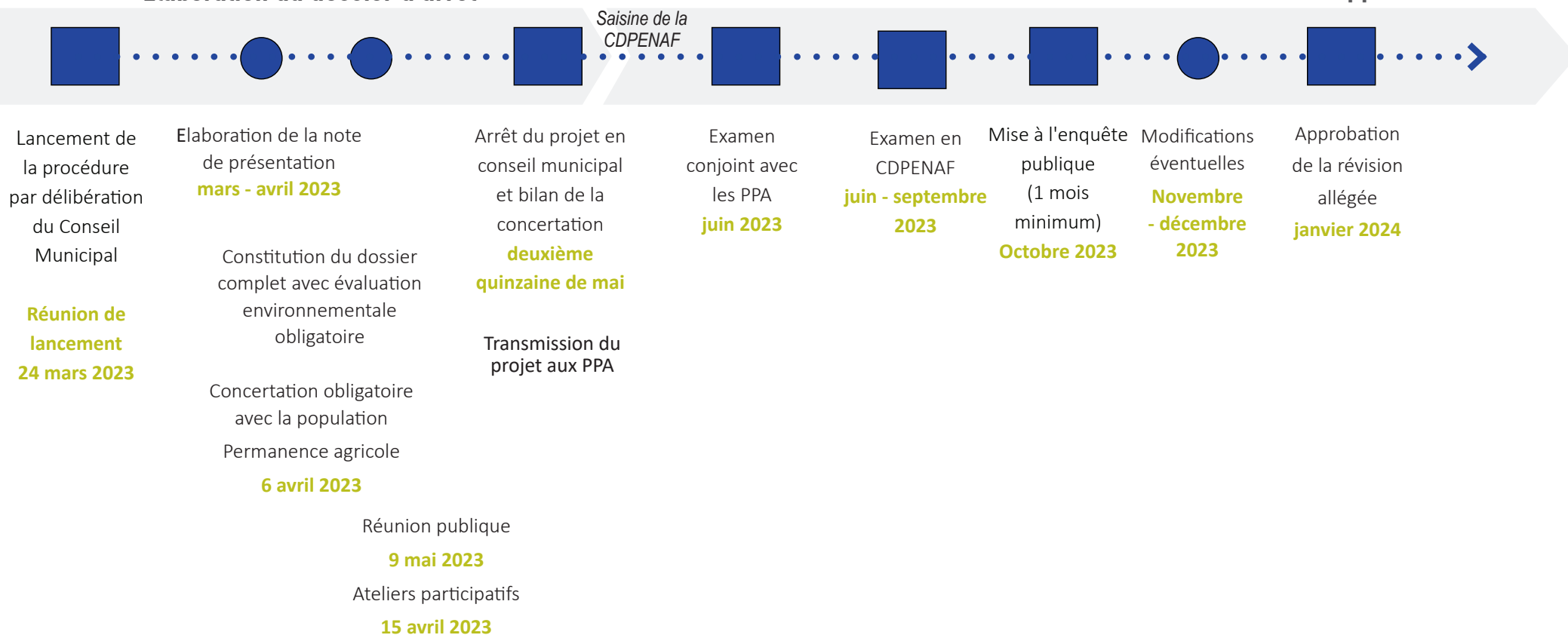
CALENDRIER PRÉVISIONNEL



CALENDRIER PREVISIONNEL VUE SUR LES PROCHAINES ETAPES

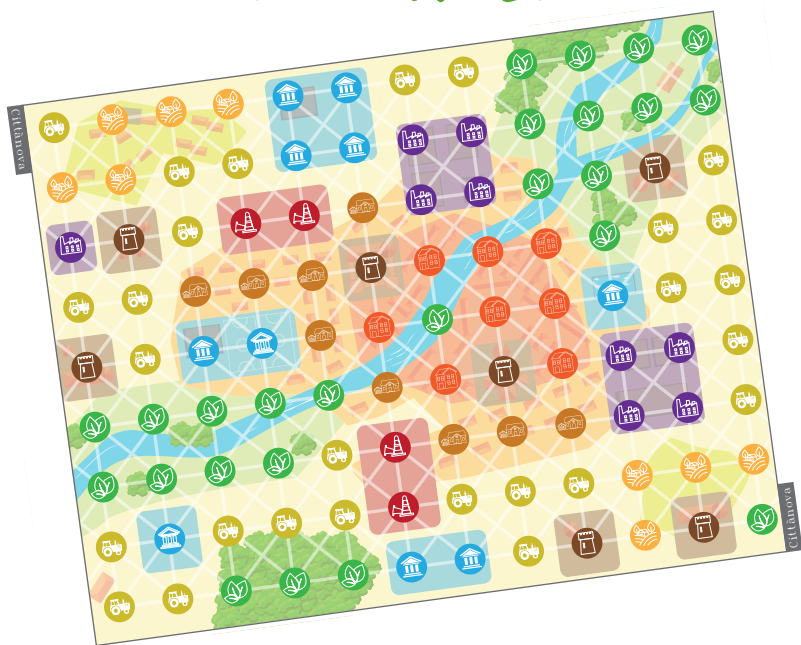
Elaboration du dossier d'arrêt

Consultation et mise en forme du dossier d'approbation



ET VOUS, QU'AVEZ-
VOUS A PROPOSER POUR
CONSTRUIRE BUZANCAIS DE
DEMAIN ?

VENEZ JOUER ET NOUS
EN PARLER !



PARTICIPEZ À
VOTRE
PROJET DE TERRITOIRE



Révision allégée du
PLU de la commune



1 réunion
PUBLIQUE
1 atelier
PARTICIPATIF

Habitants, participez à l'évolution de votre
PLAN LOCAL D'URBANISME



Réunion publique le 09 mai 2023 de 19h00 à 20h30 à la Salle des fêtes de Buzançais
Atelier participatif le 15 mai 2023 de 14h30 à 16h30 à la Salle des fêtes de Buzançais

Inscription préalable obligatoire par mail à plu@buzancais.fr

Cittànova